

# 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](http://www.dila.premier-ministre.gouv.fr)

[www.journal-officiel.gouv.fr](http://www.journal-officiel.gouv.fr)

### Annonces diverses

**CIF EUROMORTGAGE**

Société anonyme à conseil d'administration  
 Au capital de 100 000 000 euros  
 Siège social : 39 rue Mstislav Rostropovitch - 75017 Paris  
 434 970 364 RCS PARIS

**Comptes annuels 2024 approuvés par l'assemblée générale du 21 mai 2025****I. – Bilan**

(En milliers d'euros.)

<b>Actif</b>	<b>Notes</b>	<b>Solde 31/12/2024</b>	<b>Solde 31/12/2023</b>
Caisse, Banques Centrales	3.2.1	2 431	832
Effets publics et valeurs assimilées		39 691	104 107
Créances sur établissements de crédit	3.2.1	1 376 636	1 549 871
Opérations avec la clientèle			
Obligations et autres titres à revenus fixes	3.2.2	149 513	
Actions et autres titres à revenus variables			
Participations et autres titres détenus à long terme			
Part dans les entreprises liées			
Crédit-bail et location avec option d'achat			
Location simple			
Immobilisations corporelles	3.2.3	0	0
Immobilisations incorporelles	3.2.3	0	0
Capital souscrit non versé			
Actions propres			
Comptes de négociation et de règlement			
Autres actifs	3.2.6	2 229	2 158
Autres comptes de régularisation	3.2.7	11 834	14 371
<b>Total de l'actif</b>		<b>1 582 334</b>	<b>1 671 339</b>

<b>Passif</b>	<b>Notes</b>	<b>Solde 31/12/2024</b>	<b>Solde 31/12/2023</b>
Banques centrales, CCP			
Dettes envers les établissements de crédit		0	
Opérations avec la clientèle			
Dettes représentées par un titre	3.2.5	1 337 788	1 405 614
Autres passifs	3.2.6	12 710	17 297
Compte de régularisation	3.2.6	122 433	142 904
Compte de négociation et de règlement			
Provisions	3.2.8	0	0
Dettes subordonnées			
Fonds bancaires pour risques généraux (F.R.B.G)			
Capitaux propres hors F.R.B.G :	3.2.9	109 402	105 524
Capital souscrit		100 000	100 000
Primes d'émission			
Réserves		3 983	3 902
Provisions réglementées et subventions d'investissement			
Report à nouveau			
Résultat en instance d'approbation			
Résultat de l'exercice		5 419	1 622
<b>Total du passif</b>		<b>1 582 334</b>	<b>1 671 339</b>

Hors-bilan	Notes	Solde 31/12/2024	Solde 31/12/2023
Engagements de financement		0	0
Engagements de garantie		0	
Engagements sur titres		0	
Autres engagements donnés		0	
Engagements donnés		0	
Engagements de financement	3.3.1	193 797	193 797
Engagements de garantie	3.3.1	1 616 996	1 661 174
Engagements sur titres			
Autres engagements reçus	3.3.1	7 967	9 429
Engagements reçus		1 818 760	1 864 400

## II. – Compte de résultat

(En milliers d'euros.)	Notes	Solde 31/12/2024	Solde 31/12/2023
Intérêts et produits assimilés	3.4.1	90 323	144 012
Intérêts et charges assimilées	3.4.2	-82 076	-140 110
Produits sur opérations de crédit-bail et assimilés			
Charges sur opérations de crédit-bail et assimilées			
Produits sur opérations de location simple			
Charges sur opérations de location simple			
Revenus des titres à revenus variables			
Commissions (produits)			
Commissions (charges)	3.4.3	-1	-1
Gains ou pertes sur opérations des portefeuilles de négociation			
Gains ou pertes sur opérations des portefeuilles de placement et assimilés			
Autres produits d'exploitation bancaire	3.4.4	234	0
Autres charges d'exploitation bancaire	3.4.5	0	0
Produit net bancaire		8 480	3 901
Charges générales d'exploitation	3.4.6	-1 214	-1 547
Dotations aux amortissements et aux dépréciations sur immobilisations incorporelles et corporelles			
Résultat brut d'exploitation		7 266	2 355
Coût du risque			
Résultat d'exploitation		7 266	2 355
Gains ou pertes sur actifs immobilisés			
Résultat courant avant impôt		7 266	2 355
Résultat exceptionnel			
Impôt sur les bénéfices	3.4.7	-1 847	-733
Dotations /reprises de FRBG et provisions réglementées			
Résultat net		5 419	1 622

## III. – Notes annexes

CIF Euromortgage est la société de crédit foncier du Crédit Immobilier de France. Elle a été constituée en janvier 2001 avec pour mission d'assurer, via l'acquisition des titres prioritaires émis par CIF Assets, le fonds commun de titrisation du Groupe, liquidé depuis, en février 2017, le refinancement à moyen et long terme de la production des prêts consentis par le Crédit Immobilier de France à sa clientèle d'accédant à la propriété. Son capital s'élève à 100 millions d'euros. Divisé en 2 millions d'actions de 50 euros chacune, il est détenu à 99,99 % par Crédit Immobilier de France Développement - CIFD, organe central et holding du Groupe.

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

- de consentir ou d'acquérir des prêts garantis, des expositions sur des personnes publiques, des parts d'organismes de titrisation, des titres et valeurs mentionnés aux articles L. 513-3 à L. 513-7 du Code ;

- d'émettre pour le financement de ces catégories de prêts ou de titres et valeurs, des obligations foncières ou toutes autres ressources bénéficiant du privilège prévu à l'article L.513-11 de ce même Code aux termes duquel les actifs de la société de crédit foncier sont affectés par priorité au paiement des obligations foncières et des autres ressources privilégiées levées par la société, ce privilège subsistant même lorsque la société fait l'objet d'une procédure collective ou d'un règlement amiable.

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

## I. – Faits marquants

### 1.1. – Garantie de l'état

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

- Une garantie dite « externe » d'un montant maximum de 16 milliards d'euros portant sur les titres financiers émis, à compter du 28 février 2013, par la 3CIF pour refinancer les actifs du Crédit Immobilier de France,
- Une garantie dite « interne » à concurrence d'un montant maximum de 12 milliards d'euros portant sur les sommes dues à CIF Euromortgage et CIF Assets, 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, toute nouvelle activité de production de prêts et de verser à l'Etat une rémunération composée :

- D'une commission de base de 5 points de base sur les montants garantis supportée par la 3CIF,
- D'une commission de mise en place de la garantie d'un montant de 5 millions d'euros intégralement dû par CIFD et exigible le 28 novembre 2013. Ce montant 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,
  - 148 points de base sur l'encours moyen annuel réel couvert par la garantie interne,payable sous réserve de l'absence d'événement limitatif de paiement ou que ce paiement n'ait pas pour conséquence d'abaisser le ratio de solvabilité consolidé du Groupe (tel que calculé au 31 décembre du dernier exercice clos) en deçà de 12 % ou que tout autre ratio relatif aux fonds propres soit maintenu.

CIF Euromortgage continue de bénéficier, au cours de l'année 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 8,0 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.

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. – Dette obligataire – Ressources privilégiées

Dans le cadre du plan de résolution ordonnée, la 3CIF est désormais seule chargée de lever les ressources nécessaires au Groupe. CIF Euromortgage n'a donc émis aucun emprunt au cours de l'année 2024.

En 2024, quatre Registered Covered Bond (de droit allemand), ont fait l'objet d'un remboursement pour un montant total de 80 millions d'euros.

### 1.3. – Gestion de l'actif

Depuis le 15 février 2017, date à laquelle le fonds commun de titrisation CIF Assets a été liquidé et les obligations prioritaires qu'en détenait CIF Euromortgage remboursées, la société de crédit foncier a recours majoritairement au bénéfice de l'article L. 211-38 du Code monétaire et financier pour financer exclusivement 3CIF, le surplus étant placé en Banque de France ou auprès de 3CIF sous forme de dépôts garantis par l'Etat.

L'encours des Obligations Foncières (OF) et Registered Covered Bonds (RCB) présents au passif de la SCF est équivalent, à l'actif, à l'encours des prêts octroyés à 3CIF. Il est précisé que 3CIF refinance CIFD qui s'était portée acheteuse, à la dissolution de CIF Assets, de l'intégralité des créances de ce dernier sur le Groupe

### **Prêts L211-38**

Les prêts garantis selon l'article L211-38 du code monétaire et financier, s'élèvent au 31 décembre 2024 à 1,18 milliard d'euros en valeur nominale et hors intérêts courus non échus contre 1,39 milliard d'euros au 31 décembre 2023.

La 3CIF a procédé au remboursement anticipé partiel d'un prêt L211-38 pour un montant de 75 millions d'euros sur 180 millions d'euros le 30 septembre 2024.

### **Opérations d'achat de Titres de Placement (BTF, NEUCP)**

Au cours de l'année 2024, alors que la trésorerie en compte Banque de France était excédentaire, CIF Euromortgage a réalisé des opérations d'achat de titres de placement de haute qualité (High Quality Liquid Asset – HQLA) pour un montant total cumulé sur la période de 462 millions d'euros, en nominal.

### **Trésorerie**

Les dépôts à vue couvrant les besoins de trésorerie à six mois de CIF Euromortgage, ressortent à 10,29 millions d'euros au 31 décembre 2024 dont 2,43 millions d'euros déposés à la Banque de France et 7,86 millions d'euros chez 3CIF.

#### **1.4. – Cotisation au fond 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.

Au 31 décembre 2024, CIF Euromortgage détient à son actif un dépôt en trésorerie réalisé auprès du FRU d'un total cumulé depuis 2016 de 2,2 millions d'euros, représentant 15 % du total de ses contributions versées depuis cette date.

#### **1.5. – Rationalisation des opérations de couverture du Groupe CIF**

Dans le cadre de la rationalisation des opérations de couverture du Groupe CIF, le comité de gestion de bilan a acté de procéder à la compression de certains swaps à des fins de simplification et de diminution du stock d'instruments de couverture.

#### **1.6. – Externalisation de la comptabilité auprès de Grant Thornton**

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 de Grant Thornton.

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.

#### **1.7. – Evénements postérieurs à la clôture**

Depuis la clôture du 31 décembre 2024, CIF Euromortgage n'a réalisé aucune opération autre que de gestion.

## **II. – Principes et méthodes d'établissement des comptes**

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

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

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

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

### **2.1. – Continuité d'exploitation**

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

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

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

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

## **III. – Principes comptables – Méthodes d'Evaluation et Information sur les comptes de l'exercice**

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

### **3.1. – Principes et méthodes**

#### **3.1.1. – Créances, dettes et engagements en devises**

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

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

#### **3.1.2. – Créances sur les établissements de crédit**

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

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

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

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

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

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

#### **3.1.3. – Portefeuille titres**

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

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

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

#### a. – Titres de placement

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

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

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

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

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

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

#### b. – Titres d'investissement

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

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

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

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

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

#### c. – Méthode de valorisation des titres acquis

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

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

A titre exceptionnel, des cours manuels peuvent être retenus.

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

### **3.1.4. – Immobilisations**

Le règlement 2002-10 du CRC, modifié par le règlement 2014-03 de l'ANC est appliqué aux comptes relatifs aux exercices ouverts à compter du 1<sup>er</sup> 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.

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

### **3.1.5. – Dettes envers les établissements de crédit**

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

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

### 3.1.6. – Dettes représentées par un titre

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

Les primes de remboursement et les primes d'émissions, amorties de manière linéaire à compter de l'exercice 2018 (contre étalement actuariel auparavant) sur la durée de vie des emprunts concernés, sont enregistrées au bilan dans les encours de dettes. La charge correspondante est inscrite en charges d'intérêts sur obligations et titres à revenu fixe. En cas de primes d'émissions négatives (émission au-dessus du pair), l'étalement de ces primes est défalqué des charges d'intérêts. Les intérêts courus attachés à ces titres sont portés dans un compte de dettes rattachées en contrepartie du compte de résultat dans la rubrique « Intérêts et charges financières ».

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

### 3.1.7. – Instruments financiers à terme fermes et conditionnels

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

#### a. – Typologie des marchés

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

#### b. – Nature des instruments

Les dérivés se déclinent selon trois grandes catégories :

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

Les transactions et contrats relatifs à des futures et à des instruments d'échange de taux ou de change figurent en engagements hors bilan pour leur valeur nominale. Les engagements de hors bilan se référant à des instruments optionnels sont inscrits pour la valeur nominale des sous-jacents. Les opérations non dénouées représentant le solde de ces comptes en date d'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.  
Les opérations de CIF Euromortgage sont affectées dans les portefeuilles de micro couverture.
- Macro couverture (couverture globale actifs / passifs, hors bilan),  
L'enregistrement des charges et produits courus, perçus ou payés en résultat est effectué prorata temporis avec netting possible, dans des comptes dédiés aux instruments à terme.  
Le résultat latent n'est pas comptabilisé.  
CIF Euromortgage ne gère pas son risque de taux en macro couverture.
- Positions ouvertes isolées,  
Enregistrement des charges et produits courus, perçus ou payés en résultat prorata temporis avec netting possible.  
Le résultat latent n'est pas comptabilisé, en revanche, les pertes potentielles résultant de l'évaluation des encours en valeur de marché font l'objet d'une provision passif. Cette appréciation peut se faire par ensemble homogène de même sensibilité.  
CIF Euromortgage n'a aucune position ouverte isolée, ni de gestion spécialisée de portefeuille de transaction.
- Gestion spécialisée d'un portefeuille de transaction.



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

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

Le règlement n°2014-07 de l'ANC ayant transposé les directives européennes concernant les informations sur la juste valeur des instruments financiers, le Groupe 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 organisés, la juste valeur est le cours acheteur à la date d'évaluation pour un actif détenu et le cours vendeur pour un actif destiné à être acheté.
- Pour les instruments négociés de gré à gré, le groupe estime la juste valeur en utilisant des techniques de valorisation. Les techniques de valorisation comprennent :
  - l'utilisation de transactions récentes dans des conditions de concurrence normale s'il en existe,
  - la référence à la juste valeur actuelle d'un autre instrument identique en substance,
  - l'analyse des flux de trésorerie actualisés et les modèles de valorisation des options.

**3.1.8. – Autres éléments**

Intégration fiscale et impôt sur les sociétés

La société CIF Euromortgage, filiale à 100 % du Crédit Immobilier De France Développement, fait partie du périmètre d'intégration fiscale depuis janvier 1995.

La convention d'intégration fiscale liant la société Crédit Immobilier de France Développement à ses filiales membres du groupe prévoit le reversement par la filiale à la société mère d'une contribution égale à l'impôt dont elle aurait été redevable, si elle avait fait l'objet d'une imposition séparée. CIFD inscrit à son bilan une créance représentative des sommes qui lui seront versées par les membres, ainsi qu'une dette au trésor à hauteur de l'impôt total dû par le groupe.

Pour l'exercice ouvert du 1<sup>er</sup> 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 €.

Compte tenu de son montant d'IS, la société CIF Euromortgage n'est pas assujettie à la contribution exceptionnelle assise sur l'IS et à la contribution additionnelle reconduit par le législateur sur l'exercice 2024.

La société a tenu compte de ces contributions pour déterminer l'impôt courant dû au titre de chacune des périodes. L'impôt sur les bénéfices constitue une charge de la période à laquelle se rapportent les produits et les charges.

Rémunération des dirigeants

Pour rappel, l'exercice, au sein de la Société, des fonctions de membres du Conseil d'administration et de la Direction générale n'a donné lieu, au cours de l'exercice 2024, au versement, par la Société, d'aucune rémunération ni avantage particulier.

Effectifs

CIF Euromortgage n'emploie aucun salarié, l'ensemble des moyens techniques et humains nécessaires à son exploitation lui étant fournis par la 3CIF, CIFD dans le cadre d'une convention de prestations de services (cf. note 3.4.5).

Dividendes

A la suite de la décision de l'Assemblée Générale du 22 mai 2024, un dividende de 1 540 923,45 € a été distribué via les réserves, correspondant à un dividende de 0,77 € par action. La date de mise en paiement a eu lieu sur le premier semestre 2024.

**3.2. – Informations sur le bilan****3.2.1. – Ventilation des créances et dettes sur établissements de crédit et autres opérations de trésorerie et interbancaires**

(En milliers d'euros.)	31/12/2024	31/12/2023
Caisse, Banques Centrales	2 431	832
Créances à vue	7 863	9 230
Comptes ordinaires	7 863	9 230
Prêts et pensions au jour le jour	0	0
Titres reçus en pension livrée	0	0
Valeurs non imputées	0	0
Créances à terme	1 368 773	1 540 641
Prêts à terme	1 368 773	1 540 641
Titres reçus en pension livrée	0	0
Prêts participatifs	0	0
Autres prêts subordonnés	0	0
Total	1 379 067	1 550 702
Créances rattachées	26 083	27 500

(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	0	0
Emprunts à terme	0	0
Titres donnés en pension livrée	0	0
Total	0	0
Dettes rattachées	0	0

**3.2.2. – Obligations et autres titres à revenus fixes**

Totalisant une valeur nette de 149,5 millions d'euros, ce poste reprend les placements de trésorerie réalisé auprès de contrepartie HQLA qui ne sont pas émis par un Etat souverain.

Au 31 décembre 2024, CIF Euromortgage détient deux lignes de titres émis par la CDC d'une valeur cumulée de 150 millions d'euros de nominal.

**3.2.3. – Immobilisations****3.2.3.1. – Tableau de variation**

(En milliers d'euros.)	Brut 31/12/2023	Acquisitions ou transferts 2024	Cessions ou remboursements 2024	Autres variations 2024	Brut 2024	Dépréciations et amortissements 2024	Net 31/12/2024
Immobilisations financières	0	0	0		0	0	0
Immobilisations incorporelles	58	0	0	0	58	-58	0
Immobilisations corporelles	0	0	0		0	0	0
Total	58	0	0	0	58	-58	0

3.2.3.2. – Décomposition des immobilisations incorporelles

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

**3.2.4. – Dépréciations**

L'entité CIF Euromortgage n'a constitué aucune dépréciation sur ses actifs.

**3.2.5. – Dettes représentées par un titre**

(En milliers d'euros.)	31/12/2024	31/12/2023
Titres du marché interbancaire	0	0
Titres de créances négociables	0	0
Emprunts obligataires	10 210	10 023
Autres dettes représentées par un titre	1 327 578	1 395 591
Total	1 337 788	1 405 614
Dont Dettes rattachées	27 344	27 985

3.2.5.1. – Tableau des émissions

(En milliers d'euros.)	Nominal 31/12/2023	Emissions 2024	Remboursements 2024	Autres 2024	Nominal 31/12/2024
Titres du marché interbancaire	0				0
Titres de créances négociables	0				0
Emprunts obligataires	10 000		0	0	10 000
Autres dettes représentées par un titre	1 367 629	0	-80 000	12 816	1 300 445
Total nominal	1 377 629	0	-80 000	12 816	1 310 445
Dettes rattachées	27 985				27 344

**3.2.6. – Décomposition des autres actifs et passifs**

(En milliers d'euros.)	31/12/2024	31/12/2023
Cptes règl. relatifs opérat. titres débiteurs	0	0
Instruments conditionnels achetés	0	0
Stocks et emplois divers	0	0
Gages et espèces versés	0	0
Débiteurs divers	2 229	2 158
Créances rattachées	0	0
Créances douteuses	0	0
Impôts différés actif	0	0
Total	2 229	2 158

(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	10 710	15 810
Créditeurs divers	1 969	1 453
Dettes rattachées	31	34
Impôts différés passif	0	0
Total	12 710	17 297

### 3.2.7. – Comptes de régularisation actifs et passifs

(En milliers d'euros.)	31/12/2024	31/12/2023
Comptes d'encaissement débiteurs	0	0
Comptes d'ajustement débiteurs	0	0
Comptes d'écarts débiteurs	0	0
Pertes sur contrats de couverture	9 133	10 811
Charges à répartir	128	124
Charges constatées d'avance	139	133
Produits à recevoir	2 433	3 303
Autres comptes de régularisation	0	0
Total	11 834	14 371

(En milliers d'euros.)	31/12/2024	31/12/2023
Comptes d'encaissement créditeurs	0	0
Comptes d'ajustement créditeurs	0	0
Comptes d'écarts créditeurs	0	0
Gains sur contrats de couverture	122 282	142 736
PCA : Subvention Etat/PTZ	0	0
Autres produits constatés d'avance	129	140
Charges à payer	23	28
Autres comptes de régularisation	0	0
Total	122 433	142 904

### 3.2.8. – Provisions

Aucune provision n'est constatée sur l'exercice 2024

### 3.2.9. – Tableau de variation des fonds propres

(En milliers d'euros.)	31/12/2023	Affectation résultat N-1	Augmentations	Diminutions	Autres	31/12/2024
Capital	100 000	0	0	0	0	100 000
Primes d'émission	0	0	0	0	0	0
Réserve légale	3 884	81	0	0	0	3 965
Réserves réglementées	0	0	0	0	0	0
Réserves ordinaires	18	1 540	0	-1 540	0	18
Provisions réglementées	0	0	0	0	0	0
Report à nouveau	0	0	0	0	0	0
Résultat	1 622	-1 622	5 419	0	0	5 419
Total	105 524	0	5 419	-1 540	0	109 402
Distribution de dividendes *	1 541					-
Nombre de titres	2 000 000					2 000 000
Valeur nominale en euros	500					500

\* Distribution de dividendes au titre de l'exercice 2023 versés sur le premier semestre 2024

**3.3. – Informations sur le hors bilan****3.3.1. – Hors bilan hors IFT**

(En milliers d'euros.)	31/12/2024	31/12/2023
Engagements de financement	193 797	193 797
Reçus d'établissements de crédit	193 797	193 797
Reçus de la clientèle	0	0
Engagements de garantie	1 616 996	1 661 174
D'ordre d'établissements de crédit	1 616 996	1 661 174
D'ordre de la clientèle	0	0
Engagements sur titres	0	0
Titres vendus avec faculté de rachat	0	0
Autres engagements reçus	0	0
Autres engagements reçus	7 967	9 429
Opérations de promotion	0	0
Opérations de change	0	0
Autres	7 967	9 429
Engagements de retraite	0	0
Total engagements reçus	1 818 760	1 864 400

**3.3.2. – Hors bilan IFT**

(En milliers d'euros.)	31/12/2024	31/12/2023
Opérations de taux	467 042	378 965
Sur marchés organisés	0	0
Opérations fermes	0	0
Opérations conditionnelles	0	0
Sur marchés de gré à gré	467 042	378 965
Opérations fermes	467 042	378 965
- Swaps de taux	467 042	378 965
- F.R.A	0	0
- Autres contrats à terme	0	0
Opérations conditionnelles	0	0
- Options de taux	0	0
- CAP & FLOOR (1)	0	0
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	467 042	378 965
(1) dont instruments conditionnels achetés	0	0
(1) dont instruments conditionnels vendus	0	0
Valeur de marché	15 446	17 128

**3.4. – Informations sur le résultat****3.4.1. – Intérêts et produits assimilés**

(En milliers d'euros.)	31/12/2024	31/12/2023
Intérêts et produits assimilés	90 323	144 012
Etablissements de crédit	54 944	61 650
Clientèle	0	0
Obligations et autres titres à revenu fixe	35 379	82 362
Autres intérêts et produits assimilés	0	0
Excédent des dotations ou des reprises aux comptes de provisions et/ou de dépréciations	0	0
Total	90 323	144 012
Dotation pour dépréciation de la clientèle	0	0
Reprise de dépréciation de la clientèle	0	0

**3.4.2. – Intérêts et charges assimilées**

(En milliers d'euros.)	31/12/2024	31/12/2023
Intérêts et charges assimilées	-82 076	-140 110
Etablissements de crédit	-18 606	-26 961
Clientèle	0	0
Obligations et autres titres à revenu fixe	-63 470	-113 149
Dettes subordonnées	0	0
Autres intérêts et produits assimilés	0	0
Charges à étaler	0	0
Total	-82 076	-140 110

**3.4.3. – Commissions (charges)**

(En milliers d'euros.)	31/12/2024	31/12/2023
Commissions charges	-1	-1
Etablissements de crédit	0	0
Clientèle	0	0
Titres	0	0
Change	0	0
Instruments financiers à terme	0	0
Prestations de services financiers	-1	-1
Autres commissions	0	0
Total	-1	-1

**3.4.4. – Autres produits d'exploitation bancaire**

Les autres produits d'exploitation bancaire sont composés de 167 milliers d'euros d'intérêts capitalisés au titre de 2023 sur les dépôts auprès du CRU et 67 K€ d'intérêts 2024 à recevoir en 2025.

**3.4.5. – Autres charges d'exploitation bancaire**

(En milliers d'euros.)	31/12/2024	31/12/2023
Autres charges d'exploitation bancaire	0	0
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	0	0
Autres charges diverses	0	0
Total	0	0

**3.4.6. – Charges générales d'exploitation**

(En milliers d'euros.)	31/12/2024	31/12/2023
Frais de personnel	0	0
Salaires et traitements	0	0
Intéressement et participation des salariés	0	0
Charges sociales	0	0
Produits divers d'étalement au TIE	0	0
Autres charges assimilées	0	0
Frais administratifs nets	-1 214	-1 547
Impôts et taxes	-67	-62
Services extérieurs	-1 147	-1 485
Autres charges assimilées	0	0
Charges refacturées	0	0
Provisions pour risques et charges	0	0
Excédent des dotations ou des reprises aux comptes de provisions et/ou de dépréciations	0	0
<b>Total</b>	<b>-1 214</b>	<b>-1 547</b>

**3.4.7. – Impôt sur les bénéfices**

(En milliers d'euros.)	Base	Taux	Impôt 31/12/2024	Impôt 31/12/2023
Impôt à taux normal	6 991	0	1 814	733
Contribution sociale	6 991	0	33	0
Crédits d'impôt				
Avoirs fiscaux				
Imputations diverses (1)				
Charge fiscale de l'exercice			1 847	733
(1) Correction IS antérieurs et arrondis				

**3.5. – Autres informations****3.5.1. – Ventilation des encours selon la durée restant à courir**

(En milliers d'euros.)	<= 3mois	> 3m <= 1an	>1an <=5ans	>5ans	Non ventilés (*)	Total 31/12/2024
<b>Postes de l'actif</b>						
Caisse, Banques centrales, CCP	0	0	0	0	2 431	2 431
Effets publics et valeurs assimilées	0	39 691	0	0	0	39 691
Créances sur établissements de crédit	112 863	222 000	452 510	553 634	35 629	1 376 636
Opérations avec la clientèle	0	0	0	0	0	0
Obligations autres titres à revenu fixe	149 513	0	0	0	0	149 513
Actions et autres titres à revenu variable	0	0	0	0	0	0
Actifs immobilisés	0	0	0	0	0	0
Autres actifs	0	0	0	0	2 229	2 229
Comptes de régularisation	0	0	0	0	11 834	11 834
<b>Total actif</b>	<b>262 376</b>	<b>261 691</b>	<b>452 510</b>	<b>553 634</b>	<b>52 123</b>	<b>1 582 334</b>
<b>Postes du passif</b>						
Banques centrales, CCP	0	0	0	0	0	0
Dettes envers les établissements de crédit	0	0	0	0	0	0
Opérations avec la clientèle	0	0	0	0	0	0
Dettes représentées par un titre	0	222 000	239 000	541 110	335 678	1 337 788
Dettes subordonnées	0	0	0	0	0	0
Autres passifs	0	0	0	0	12 710	12 710
Comptes de régularisation	0	0	0	0	122 433	122 433
Provisions	0	0	0	0	0	0
Capitaux propres hors FRBG	0	0	0	0	109 402	109 402
<b>Total passif</b>	<b>0</b>	<b>222 000</b>	<b>239 000</b>	<b>541 110</b>	<b>580 224</b>	<b>1 582 334</b>
<b>Instruments financiers à terme</b>						
Marchés organisés	0	0	0	0	0	0
Opérations de gré à gré	223 459	61 471	48 000	134 112	0	467 042
<b>Total hors-bilan</b>	<b>223 459</b>	<b>61 471</b>	<b>48 000</b>	<b>134 112</b>	<b>0</b>	<b>467 042</b>

**3.5.2. – Opérations se rapportant aux entreprises liées**

(En milliers d'euros.)	31/12/2024	3CIF	CIFD
Créances sur les établissements de crédit	1 376 635	1 376 635	0
Dont créances rattachées	26 083	26 083	0
Opérations avec la clientèle	0	0	0
Dont créances rattachées	0	0	0
Obligations et autres titres à revenu fixe	0	0	0
Dont créances rattachées	0	0	0
Autres actifs	733	0	733
Comptes de régularisation	9 100	9 100	0
Parts dans les entreprises liées	0	0	0
Actif	1 386 467	1 385 735	733
Dettes envers les établissements de crédit	0	0	0
Dont dettes rattachées	0	0	0
Opérations avec la clientèle	0	0	0
Dont dettes rattachées	0	0	0
Dettes représentées par un titres	0	0	0
Dont dettes rattachées	0	0	0
Autres passifs	2 093	138	1 955
Comptes de régularisation	708	133	574
Provisions	0	0	0
Dettes subordonnées	0	0	0
Dont dettes rattachées	0	0	0
Passif	2 801	272	2 529
Engagements donnés	0	0	0
Engagements reçus	0	0	0
Instruments financiers à terme	262 930	262 930	0
Hors bilan	262 930	262 930	0

**3.5.3. – Tableau de flux de trésorerie**

(En milliers d'euros.)	31/12/2024	31/12/2023
Résultat avant impôts	7 266	2 355
+/- Dotations nettes aux amortissements des immobilisations corporelles et incorporelles	0	0
- Dépréciation des écarts d'acquisition et des autres immobilisations		
+/- Dotations nettes aux provisions	0	0
+/- Quote-part de résultat liée aux sociétés mises en équivalence		
+/- Perte nette ou gain net des activités d'investissement		
+/- Produits ou charges des activités de financement		
+/- Autres mouvements	-19 052	-25 606
= Total des éléments non monétaires inclus dans le résultat net avant impôts et des autres ajustements	-19 052	-25 606
+/- Flux liés aux opérations avec les établissements de crédit	0	312 514
+/- Flux liés aux opérations avec la clientèle	0	0
+/- Flux liés aux autres opérations affectant des actifs ou passifs financiers	-67 184	5 519
+/- Flux liés aux autres opérations affectant des actifs ou passifs non financiers	-5 721	-142
- Impôts versés	-0	-1 899
= Diminution ou augmentation nette des actifs et passifs provenant des activités opérationnelles	-72 905	315 992
Flux net de trésorerie généré par l'activité opérationnelle (A)	-84 691	292 741
+/- Flux liés aux actifs financiers et aux participations	-85 097	0
+/- Flux liés aux immeubles de placement	0	
+/- Flux liés aux immobilisations corporelles et incorporelles	0	0
Flux net de trésorerie lié aux opérations d'investissement (B)	-85 097	0
+/- Flux de trésorerie provenant ou à destination des actionnaires	99	-1 524
+/- Autres flux nets de trésorerie provenant des activités de financement	0	-297 341
Flux net de trésorerie lié aux opérations de financement (C)	99	-298 865
Effet de la variation des taux de changes sur la trésorerie et équivalent de trésorerie (D)	0	
Augmentation ou diminution nette de la trésorerie et des équivalents de trésorerie (A+B+C+D)	-169 689	-6 124
Trésorerie et équivalents de trésorerie à l'ouverture	10 061	120 824
Caisse, banques centrales, CCP (actif & passif)	832	110 999
Comptes (actif et passif) et prêts/emprunts à vue auprès des établissements de crédit	9 230	9 825
Trésorerie et équivalents de trésorerie à la clôture	10 295	10 061
Caisse, banques centrales, CCP (actif & passif)	2 431	832
Comptes (actif et passif) et prêts/emprunts à vue auprès des établissements de crédit	7 863	9 230
Variation de la trésorerie nette	233	-110 763



#### IV. – Rapport sur l'évaluation des biens immobiliers au 31 décembre 2024

##### I. – Contexte

Régie par les articles L. 513-3 à L. 513-29 du CMF, CIF Euromortgage est la société de crédit foncier du Crédit Immobilier de France (le « CIF » ou le « Groupe »). Elle a été créée en 2001 avec pour objet d'assurer le refinancement à moyen et long terme des prêts immobiliers consentis par les entités du CIF.

L'évolution de son actif a été caractérisée par deux phases majeures sur le plan de la gestion de celui-ci.

Dans un premier temps, de sa date de création à février 2017, CIF Euromortgage (la « SCF » ou la « Société ») s'est régulièrement portée, jusqu'en 2013, acquéreuse des titres prioritaires notés AAA émis par CIF Assets, le fonds commun de titrisation du Groupe dont l'actif était constitué de créances détenues par le Groupe sur sa clientèle, puis à partir de 2013 et notamment à l'issue de la décision de la Commission Européenne du 27 novembre 2013 de mise en résolution ordonnée du Groupe, la SCF a géré la décroissance de son bilan, parallèlement à celle de CIF Assets.

Dans un deuxième temps, CIF Euromortgage a mis à profit l'article 154 de la loi relative à la transparence, à la lutte contre la corruption et à la modernisation de la vie économique, dite Sapin II, entrée en vigueur le 9 décembre 2016, autorisant les sociétés de crédit foncier à recourir à l'article L. 211-38 du CMF et supprimant la limite de détention de 10 % de l'actif sous forme de billets à ordre. Le Groupe CIF ayant procédé en février 2017 à la dissolution de CIF Assets, CIF Euromortgage refinance désormais la 3CIF par des prêts dont les garanties s'inscrivent dans le cadre de l'article L. 211-38 du CMF et concernent les créances sur la clientèle du Groupe. Il est rappelé que l'article L. 211-38 du CMF dispose notamment qu'à titre de garantie d'obligations financières, les parties peuvent prévoir des remises en pleine propriété, opposables aux tiers sans formalités, d'instruments financiers, effets, créances, contrats ou sommes d'argent, ou la constitution de sûretés sur de tels biens ou droits, réalisables, même lorsque l'une des parties fait l'objet d'une des procédures prévues par le livre VI du code de commerce, ou d'une procédure judiciaire ou amiable équivalente sur le fondement d'un droit étranger, ou d'une procédure civile d'exécution ou de l'exercice d'un droit d'opposition.

Le Crédit Immobilier de France étant en résolution ordonnée depuis le 27 novembre 2013, suite au plan de résolution ordonné validé par la Commission Européenne, l'extinction de toute activité de production des entités du Groupe se traduit par la réduction progressive du bilan de CIF Euromortgage et par la possibilité pour 3CIF, de refinancer le groupe en ayant recours à des émissions bénéficiant de la garantie de l'Etat à hauteur d'un encours maximal de 16 milliards d'euros.

Aux termes du Protocole conclu le 27 novembre 2013 entre, d'une part, la République française et d'autre part, le Groupe en présence de CIF Assets et de la Banque de France (le « Protocole »), les créances détenues par CIF Euromortgage et CIF Assets (dissout le 15 février 2017) sur la 3CIF bénéficient, à concurrence d'un encours maximum de 12 milliards d'euros, de la garantie autonome, inconditionnelle et à première demande de l'Etat.

Cette garantie ne porte pas sur les créances détenues par CIF Euromortgage sur 3CIF lorsque celles-ci s'inscrivent dans le cadre de l'article L. 211-38 du CMF.

##### II. – Cadre réglementaire de l'évaluation et la réévaluation des biens immobiliers

Les méthodes d'évaluation des biens immobiliers et les méthodes de réexamens périodiques de leur valeur sont définies par le règlement n°99-10 du 9 juillet 1999 relatif aux sociétés de crédit foncier et aux sociétés de financement de l'habitat (modifié par l'arrêté du 7 juillet 2021 et du 1<sup>er</sup> décembre 2022).

Cette évaluation doit être prudente et exclure tout élément d'ordre spéculatif. Elle doit être réalisée sur la base des caractéristiques durables à long terme de l'immeuble, des conditions de marché normales et locales, de l'usage actuel de l'immeuble et des autres usages qui pourraient lui être donnés sans pouvoir excéder la valeur vénale du bien. Elle doit être réalisée, par écrit de manière claire et transparente, par un expert indépendant du processus d'octroi du prêt.

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

Après leur acquisition ou apport en garantie, l'évaluation des biens immobiliers est réexaminée dans le cadre du système de mesure des risques auquel sont assujetties les sociétés de crédit foncier et les sociétés de financement de l'habitat au titre de l'arrêté du 28 juillet 2021 relatif au contrôle interne des entreprises du secteur de la banque, des services de paiement et des services d'investissement soumises au contrôle de l'Autorité de contrôle prudentiel et de résolution.

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

##### III. – Evaluation initiale des biens immobiliers

Les prêts mobilisés pour garantir les prêts L211-38 auprès de CIF Euromortgage sont des prêts exclusivement octroyés par les entités du Crédit Immobilier de France. Il est rappelé par ailleurs qu'ils ne financent que des biens immobiliers à usage d'habitation.

### 1. – Créances hypothécaires et créances cautionnées

Conformément aux articles 2 et 4 du règlement n°99-10 modifié, l'évaluation initiale du bien est fondée :

- sur le coût total de l'opération (Le coût total de l'opération s'entend comme la somme du montant du projet financé et de l'apport personnel, après déduction des droits, des frais de notaire et de négociation) proratisé (application du pari-passu) pour les biens dont le coût initial de l'opération est inférieur à 600 k € ou le montant du capital restant dû est inférieur à 480 k € et n'ayant pas fait l'objet d'une expertise. Le nombre de biens concernés par cette méthode représente 16 777 biens, soit 57 % du total des biens mobilisés auprès de CIF Euromortgage.
- sur une valeur d'expertise proratisée (application du pari-passu) pour les autres biens, nécessitant de faire réaliser une évaluation des biens immobiliers financés sur la base notamment de caractéristiques durables et de long terme. Le nombre de biens concernés par cette méthode représente 12 724 biens, soit 43 % du total des biens mobilisés auprès de CIF Euromortgage.

La valeur initiale proratisée et décotée d'un bien est calculée comme suit :  $P(t0) = CTO * (1 - b)$  :

- CTO : Cout Total de l'Opération ou valeur d'expertise proratisé ;
- b : décote supplémentaire sur la valeur des gages.

La décote supplémentaire sur la valeur des gages correspond à la correction de la majoration moyenne de la valeur des gages due à l'inclusion dans le coût de l'opération des frais et meubles. Cette décote s'élève à 2 % et est appliquée depuis le 31 décembre 2023.

Tous les biens financés ou apportés en garantie doivent faire l'objet d'une expertise à l'octroi si : le coût initial de l'opération  $\geq 600$  k € et le CRD  $\geq 480$  k €, étant précisé que les expertises ne sont pas exclusives aux prêts financés respectant les critères précitées (coût initial de l'opération  $\geq 600$  k € et CRD  $\geq 480$  k €).

Au sein du Groupe CIF, les créances ayant un CRD  $\geq 480$  k € et garanties par un bien avec un coût initial  $\geq 600$  k € ont été mobilisées auprès de CIF Euromortgage depuis le 31/12/2018 après une campagne d'évaluation de ces biens par voie d'expertise réalisée au quatrième trimestre 2018.

NB : Lorsque l'hypothèque de premier rang garantit plusieurs prêts, alors une quote-part de pari-passu est appliqué à chacun des prêts.

### IV. – Réévaluation des biens immobiliers

Conformément à l'article 3 du règlement n°99-10 modifié, CIF Euromortgage procède à une réévaluation statistique de la valeur des biens :

- avec une fréquence au moins trimestrielle, en se basant exclusivement sur les derniers indices Perval départementaux moyens définitifs publiés par Paris Notaires (pour l'Île de France) et ADNOV (pour la Province) ;
- lors de chaque remise en garantie trimestrielle des prêts immobiliers de 3CIF à CIF Euromortgage

Les indices portent sur la moyenne des indices départementaux des maisons et des appartements anciens.

#### Réception et prise en compte des indices :

Les mises à jour des indices de prix de logement par département et, pour Paris, par arrondissement sont reçus trimestriellement.

Pour les départements de la Corse, il est utilisé :

- les indices moyens définitifs départementaux « Province » pour les biens antérieurs au 4<sup>ème</sup> trimestre 2010
- les indices moyens définitifs de la Corse (département n° 20) pour les biens postérieurs ou égal au 4<sup>ème</sup> trimestre 2010

Pour les biens situés dans les DROM-COM, les indices moyens définitifs départementaux « Province » sont également utilisés, car il n'y a pas d'indices spécifiques.

CIF Euromortgage effectue cette réévaluation statistique à une fréquence trimestrielle, conformément à la mobilisation de créances ; cette fréquence est supérieure au minimum requis réglementairement (annuelle).

La réévaluation au 31 décembre 2024 a été effectuée pour tous les biens immobiliers à l'exception des biens expertisés après le 30 juin 2024 (date des derniers indices définitifs trimestriels Perval publiés par ADNOV et PNS) qui ont été retenus pour leur valeur d'expertise.

Dans le cas d'une réévaluation, le calcul de la valeur prudente des biens fait intervenir la valeur initiale des biens (coût total de l'opération décoté ou valeur d'expertise proratisé), les indices Perval, ainsi qu'une décote de prudence.

La valeur réévaluée proratisée et décotée d'un bien est calculée comme suit :  $P(t0) * i(t)/i(t0) * (1 - d)$  :

- P (t0) : coût initial de l'opération décoté et proratisé ou valeur d'expertise proratisé ;
- i(t) : dernier index trimestriel moyen Perval du département de construction du bien connu (30/06/2024) ;
- i(t0) : index trimestriel moyen Perval du département de construction du bien à la date d'octroi du prêt, ou à la date d'expertise du bien ;
- d : décote de prudence.

La décote de prudence correspond à la variation maximale des indices communaux sur 6 mois sur un historique de 10 ans. Elle sera actualisée chaque an avec un historique de 10 ans glissant. Pour 2024, elle s'élève à 2 %.

### **Backtesting sur la valeur des biens financés**

La nouvelle exigence réglementaire dite de « backtesting », prévue à l'article 3 du CRBF 99-10, consiste à s'assurer que la valeur réévaluée est inférieure ou égale à la valeur de marché des biens à la date de réévaluation. Comme indiqué ci-dessus, CIF Euromortgage se basant sur une méthode statistique utilisant des indices de marché pour la réévaluation des biens financés, les valeurs réévaluées correspondent donc par nature à la valeur de marché des biens.

### **V. – Résultat de la réévaluation des biens au 31 décembre 2024**

Tous immeubles confondus, la valeur prudente déterminée comme indiquée ci-dessus est :

- Inférieure de 2,03 % à la valeur retenue par CIF Euromortgage dans le cadre de ses normes d'évaluation.
- Supérieure de 23,4 % à leur évaluation initiale (cf. tableau ci-dessous).

Actifs	Valeur des biens immobiliers		
	Nombre de biens	Evaluation initiale	Montant réévalué après décote au 31 décembre 2024 (1)
Ain	473	75 996 373 €	99 111 551 €
Aisne	420	45 460 233 €	42 531 961 €
Allier	233	21 829 347 €	25 409 924 €
Alpes-de-Haute-Provence	73	10 214 364 €	12 717 046 €
Hautes-Alpes	38	6 198 860 €	7 293 680 €
Alpes-Maritimes	639	167 969 104 €	199 660 295 €
Ardèche	277	38 999 789 €	48 191 803 €
Ardenne	290	31 099 257 €	32 880 279 €
Ariège	111	13 797 712 €	16 437 355 €
Aube	112	12 378 392 €	13 163 895 €
Aude	269	32 600 751 €	39 843 589 €
Aveyron	79	8 243 434 €	10 106 019 €
Bouches-du-Rhône	747	148 390 723 €	183 806 833 €
Calvados	258	33 880 456 €	45 082 970 €
Cantal	27	3 340 453 €	3 774 844 €
Charente	393	44 297 008 €	56 947 767 €
Charente-Maritime	248	36 468 280 €	50 975 371 €
Cher	235	24 019 569 €	23 361 382 €
Corrèze	121	12 844 961 €	13 980 842 €
Corse	14	2 138 249 €	2 624 008 €
Côte-d'Or	157	18 122 590 €	22 474 442 €
Côtes-d'Armor	424	50 145 363 €	73 915 357 €
Creuse	38	3 515 993 €	3 585 504 €
Dordogne	240	27 244 563 €	33 315 618 €
Doubs	134	17 126 443 €	20 457 669 €
Drôme	567	90 372 877 €	111 427 083 €
Eure	402	56 861 017 €	63 679 728 €
Eure-et-Loir	232	33 855 211 €	35 277 013 €
Finistère	343	43 207 573 €	66 298 944 €
Gard	494	72 725 511 €	85 995 783 €
Haute-Garonne	439	73 893 820 €	97 206 514 €
Gers	94	12 743 815 €	16 341 664 €
Gironde	718	106 031 992 €	169 417 722 €
Hérault	755	113 491 578 €	141 165 465 €
Ille-et-Vilaine	416	55 278 131 €	81 770 478 €
Indre	157	16 083 268 €	16 845 867 €
Indre-et-Loire	260	37 383 221 €	46 548 384 €
Isère	917	150 306 823 €	179 580 492 €
Jura	104	10 551 222 €	12 188 756 €
Landes	195	26 329 667 €	39 251 297 €

Loir-et-Cher	181	22 375 216 €	23 808 006 €
Loire	387	48 064 680 €	58 538 983 €
Haute-Loire	104	11 710 266 €	13 837 329 €
Loire-Atlantique	404	64 757 759 €	92 820 598 €
Loiret	459	59 663 980 €	65 470 692 €
Lot	62	7 944 472 €	10 293 076 €
Lot-et-Garonne	200	24 752 910 €	29 799 995 €
Lozère	16	1 945 890 €	2 354 247 €
Maine-et-Loire	244	30 864 603 €	42 968 096 €
Manche	206	24 368 629 €	33 804 351 €
Marne	156	20 495 955 €	22 851 929 €
Haute-Marne	62	5 819 147 €	5 969 695 €
Mayenne	112	12 848 532 €	16 941 895 €
Meurthe-et-Moselle	281	39 893 930 €	46 935 322 €
Meuse	101	11 471 882 €	12 550 943 €
Morbihan	241	33 207 370 €	50 087 631 €
Moselle	269	39 275 549 €	48 477 730 €
Nièvre	106	8 992 147 €	8 748 071 €
Nord	1 598	187 918 680 €	227 518 693 €
Oise	373	59 697 399 €	63 734 885 €
Orne	102	12 072 786 €	14 589 625 €
Pas-de-Calais	989	116 948 131 €	139 481 836 €
Puy-de-Dôme	315	37 314 872 €	43 783 528 €
Pyrénées-Atlantiques	220	34 374 846 €	49 514 075 €
Hautes-Pyrénées	93	9 257 195 €	11 664 412 €
Pyrénées-Orientales	422	58 303 430 €	68 060 964 €
Bas-Rhin	203	31 632 181 €	43 369 179 €
Haut-Rhin	189	27 951 277 €	34 631 533 €
Rhône	777	143 384 277 €	202 202 685 €
Haute-Saône	126	12 008 931 €	13 535 908 €
Saône-et-Loire	270	30 179 523 €	34 828 606 €
Sarthe	190	22 323 947 €	28 769 211 €
Savoie	320	58 425 147 €	83 110 354 €
Haute-Savoie	514	107 071 210 €	152 283 681 €
Paris	314	175 425 543 €	217 225 414 €
Seine-Maritime	652	83 570 832 €	100 246 894 €
Seine-et-Marne	584	116 415 031 €	125 871 373 €
Yvelines	300	79 334 686 €	87 433 788 €
Deux-Sèvres	263	28 906 060 €	34 650 926 €
Somme	336	33 535 979 €	37 371 335 €
Tarn	353	41 763 047 €	49 386 053 €
Tarn-et-Garonne	214	27 353 789 €	32 731 714 €
Var	355	80 394 077 €	97 207 996 €
Vaucluse	359	59 361 158 €	71 351 401 €
Vendée	180	21 259 038 €	31 483 012 €
Vienne	229	27 795 399 €	33 489 978 €
Haute-Vienne	246	30 042 360 €	33 129 866 €
Vosges	284	30 713 465 €	34 971 847 €
Yonne	192	22 528 437 €	22 027 252 €
Territoire de Belfort	46	5 292 439 €	5 820 625 €
Essonne	340	66 960 108 €	71 956 760 €
Hauts-de-Seine	310	105 717 560 €	124 352 124 €
Seine-Saint-Denis	665	119 284 013 €	140 384 767 €
Val-de-Marne	259	58 349 931 €	69 031 982 €
Val-d'Oise	449	88 659 749 €	97 512 678 €
Département et région d'outre-mer	124	21 851 806 €	25 264 841 €
Collectivité d'outre-mer	12	3 313 721 €	3 804 230 €
Total	29 501	4 530 582 965,54 €	5 588 689 811 €

(1) Valeur déclarée à l'Autorité de contrôle prudentiel et de résolution dans l'état « Élément de calcul du ratio de couverture et de contrôles des limites » prévu par l'instruction n° 2022-I-03 de l'Autorité de contrôle prudentiel et de résolution

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

Fait à Paris, le 18 mars 2025  
G. de La Paillonne  
Le Directeur Général Délégué

# VI. – Annexe

Valeurs des derniers indices Perval moyens utilisés lors de la réévaluation du 31/12/2024

Département	Perval définitif moyen 30/06/2024
Ain	131,31926839
Aisne	102,69639148
Allier	121,00798790
Alpes-de-Haute-Provence	126,90315892
Hautes-Alpes	126,66074658
Alpes-Maritimes	127,47812806
Ardèche	127,28686220
Ardenne	111,01865180
Ariège	121,70184721
Aube	114,17071379
Aude	124,36122181
Aveyron	122,89070187
Bouches-du-Rhône	129,64190805
Calvados	142,09455097
Cantal	120,72614529
Charente	132,05781182
Charente-Maritime	146,02144649
Cher	103,95867594
Corrèze	117,30408243
Corse	131,05176575
Côte-d'Or	123,53016364
Côtes-d'Armor	156,40686961
Creuse	111,77723612
Dordogne	127,42744435
Doubs	120,02444277
Drôme	127,53000094
Eure	120,59887493
Eure-et-Loir	110,29596810
Finistère	159,31152537
Gard	125,00204755
Haute-Garonne	126,28050539
Gers	124,84846612
Gironde	147,25179605
Hérault	128,60385798
Ille-et-Vilaine	150,19906021
Indre	111,20452448
Indre-et-Loire	127,50124606
Isère	126,53639675
Jura	116,57057528
Landes	151,18389481
Loir-et-Cher	111,94904666
Loire	127,69942509
Haute-Loire	120,72614529
Loire-Atlantique	148,19829144
Loiret	117,32034476
Lot	124,84846612
Lot-et-Garonne	127,62140038

Lozère	126,58338043
Maine-et-Loire	136,14243825
Manche	143,68743080
Marne	120,57831400
Haute-Marne	108,23002085
Mayenne	131,20490099
Meurthe-et-Moselle	122,00919994
Meuse	116,20788727
Morbihan	163,05261280
Moselle	129,40907344
Nièvre	107,68090160
Nord	121,68260579
Oise	112,19336880
Orne	130,04654118
Pas-de-Calais	123,33916861
Puy-de-Dôme	120,57594379
Pyrénées-Atlantiques	151,23635938
Hautes-Pyrénées	121,72618478
Pyrénées-Orientales	124,73241608
Bas-Rhin	135,90074994
Haut-Rhin	128,60793142
Rhône	135,92698702
Haute-Saône	114,91714895
Saône-et-Loire	118,35932040
Sarthe	129,17199641
Savoie	142,24683346
Haute-Savoie	138,47261848
Paris	120,25253704
Seine-Maritime	124,87415155
Seine-et-Marne	112,80522573
Yvelines	113,72696634
Deux-Sèvres	125,27636971
Somme	115,68902244
Tarn	124,25545210
Tarn-et-Garonne	122,66402212
Var	131,35301453
Vaucluse	125,49899066
Vendée	151,05157422
Vienne	126,60075399
Haute-Vienne	118,86798714
Vosges	118,89331491
Yonne	108,80789331
Territoire de Belfort	115,99904143
Essonne	112,29953103
Hauts-de-Seine	116,78803726
Seine-Saint-Denis	117,70072252
Val-de-Marne	116,88162668
Val-d'Oise	112,86313898
Département et région d'outre-mer	125,09772690
Collectivité d'outre-mer	125,09772690

## V. – Informations relatives à la qualité des actifs finances

### I. – Prêts garantis

CIF Euromortgage est une société de crédit foncier « SCF » régie par les articles L.513-2 à L.513-27 et R. 513-1 à R. 513-18 du code monétaire et financier. Elle a pour mission de contribuer au refinancement à moyen long terme des prêts à l'habitat du Groupe Crédit Immobilier de France.

Le présent rapport portant sur la qualité des actifs de CIF Euromortgage est réalisé en application des dispositions de l'article 13 du règlement n°99-10 du 9 juillet 1999 relatif aux sociétés de crédit foncier et à l'instruction n°2022-I-04 concernant la publication, par les sociétés de crédit foncier et les sociétés de financement de l'habitat, d'informations relatives à la qualité des actifs financés et à leur encours d'obligations foncières et de financement de l'habitat. Ce rapport est établi à partir des données disponibles au 31 décembre 2024.

### I.1. – Répartition par catégorie de créances, type de contrepartie et type de garantie

Catégorie de créances garanties	Type de contrepartie	Type de garantie	Encours brut des prêts garantis				Provisions sur créances douteuses	Total encours net
			Capital restant dû des créances non douteuses	Échéances impayées des créances non douteuses	Capital restant dû et échéances impayées des créances douteuses	Total encours brut		
Crédits investisseurs à l'habitat	Particuliers	Garanties hypothécaires sur le logement de particuliers	1 038 605 007	783 286	0	1 039 388 294	0	1 039 388 294
		Garanties hypothécaires et du Fonds de garantie à l'accession sociale à la propriété	364 751 412	199 426	0	364 950 839	0	364 950 839
		Caution délivrée par un établissement de crédit	335 782	0	0	335 782	0	335 782
		Caution délivrée par une société d'assurance	146 286 276	36 383	0	146 322 660	0	146 322 660
		Sous-total 1	1 549 978 478	1 019 096	0	1 550 997 574	0	1 550 997 574
	Sociétés non financières et entrepreneurs individuels	Garanties hypothécaires sur le logement de particuliers	60 743 592	94 229	0	60 837 820	0	60 837 820
		Garanties hypothécaires et du Fonds de garantie à l'accession sociale à la propriété	0	0	0	0	0	0
		Caution délivrée par un établissement de crédit	0	0	0	0	0	0
		Caution délivrée par une société d'assurance	6 273 792	1 650	0	6 275 442	0	6 275 442
		Sous-total 2	67 017 383	95 879	0	67 113 262	0	67 113 262
	Total		1 616 995 861	1 114 975	0	1 618 110 836	0	1 618 110 836

### I.2. – Répartition des encours de prêts garantis par une hypothèque sur un immeuble à usage d'habitation et des encours de prêts garantis par une caution délivrée par un établissement de crédit, en fonction de la quotité éligible au refinancement par des ressources privilégiées

Nature des prêts	Eligibilité au refinancement par des ressources privilégiées		
	Encours total	Encours éligible	Encours inéligible
Prêts garantis par une hypothèque sur un immeuble à usage d'habitation	1 464 100 011	1 413 438 970	50 661 041
Prêts cautionnés	152 895 850	148 471 081	4 424 769
Total général	1 616 995 861	1 561 910 051	55 085 811

### I.3. – Répartition des encours de prêts en fonction de l'année de conclusion du contrat de prêt

Année de conclusion du contrat de prêt	Prêts garantis par une hypothèque sur un logement		Prêts cautionnés	
	Encours mobilisé	Nombre de prêts	Encours mobilisé	Nombre de prêts
1997	6 455	3	-	-
1998	9 490	3	-	-
1999	155 175	20	-	-
2000	691 139	71	-	-
2001	3 033 133	209	-	-
2002	5 801 772	350	26 594	1
2003	16 526 839	815	81 921	4
2004	31 140 434	1 609	153 365	15
2005	65 862 729	2 772	1 712 675	86
2006	138 554 672	3 810	4 725 974	378
2007	185 577 474	3 730	10 289 058	551
2008	168 335 876	3 200	18 519 425	658

2009	138 738 355	2 701	22 054 701	508
2010	227 649 841	3 862	32 332 990	563
2011	275 519 168	5 046	20 803 731	469
2012	180 345 712	3 091	10 149 357	226
2013	25 110 116	293	9 975 621	457
2014	783 513	15	21 412 914	1 156
2015	-	-	657 525	24
2016	258 119	1	-	-
Total général	1 464 100 011	31 601	152 895 850	5 096

#### I.4. – Répartition des encours de prêts en fonction de leur durée résiduelle

Durée résiduelle	Prêts garantis par une hypothèque sur un logement		Prêts cautionnés	
	Encours mobilisé	Nombre de prêts	Encours mobilisé	Nombre de prêts
0	6 662 940	1 296	1 153 130	205
1	19 986 996	1 874	3 941 689	468
2	38 813 405	2 249	6 623 835	550
3	53 205 808	2 524	9 612 600	586
4	60 863 817	2 385	11 689 047	598
5	56 147 399	2 000	8 394 698	268
6	54 812 023	1 728	7 781 547	246
7	63 086 594	1 650	8 480 776	241
8	71 278 811	1 415	11 716 461	259
9	69 424 492	1 213	28 516 118	989
10	68 722 906	1 167	13 460 133	205
11	91 017 982	1 479	10 726 291	115
12	111 743 176	1 752	8 040 350	88
13	97 655 309	1 687	5 350 254	61
14	75 918 136	1 201	4 191 015	58
15	75 685 391	928	4 576 662	54
16	84 685 424	1 172	3 427 601	41
17	114 466 626	1 440	1 433 665	20
18	87 088 998	946	1 284 817	16
19	47 152 939	469	372 298	4
20	23 795 086	221	588 525	5
21	22 888 713	198	467 159	5
22	19 851 955	169	543 297	5
23	18 428 440	165	-	-
24	13 008 535	110	328 561	4
25	6 162 062	57	185 867	4
26	4 449 970	41	-	-
27	3 854 866	37	9 455	1
28	1 680 698	13	-	-
29	612 138	8	-	-
30	607 990	4	-	-
31	219 677	2	-	-
32	120 709	1	-	-
34	-	-	-	-
Total général	1 464 100 011	31 601	152 895 850	5 096

#### I.5. – Répartition des encours de prêts en fonction de la localisation des biens apportés en garantie

Pays	Prêts garantis par une hypothèque sur un logement	Prêts cautionnés
France	1 464 100 011	152 895 850
Total	1 464 100 011	152 895 850



**I.6. – Répartition des encours de prêts cautionnés en fonction de la pondération qui leur est attribuée au titre du ratio de couverture**

Pondération	Encours mobilisé
100 %	152 895 850
80 %	0
0 %	0
Total	152 895 850

**I.7. – Répartition des billets à ordre**

Néant

**II. – Expositions sur des personnes publiques**

Nature de l'exposition	France	Etats membres de l'UE	Autres
Expositions directes	191 635 781	0	0
Expositions sous forme de garanties	7 862 228	0	0
Total	199 498 009	0	0

Outre les expositions sous forme d'achat de fonds d'Etat Français ou de dépôt en compte courant auprès de la Banque de France, les expositions de CIF Euromortgage sur les personnes publiques résultent de la garantie délivrée par la République Française sur les placements par CIF Euromortgage de ses liquidités auprès de la Caisse Centrale du Crédit Immobilier de France - 3CIF. Cette garantie a été autorisée aux termes de l'article 108 de la loi n° 2012-1509 du 29 décembre 2012 de finances pour 2013 et, conformément à la réglementation communautaire, par la Commission Européenne le 27 novembre 2013.

Nature	Pays	Encours brut des créances et provisions			
		Saines	Impayées	Douteuses	Provisions
Banque centrale	France	2 431 417			
Administration centrale	France	7 862 228			
Etablissement public	France	189 204 364			
Total		199 498 009			

Nature	Encours	Durée résiduelle	Nombre
Titre	149 513 150		2
Titres Etat	39 691 214		1
Dépôts à terme	0		
Dépôt à vue	7 862 228	0	1
Autres (compte BDF)	2 431 417	0	1
Total	199 498 009	0	5

Les expositions de CIF Euromortgage sur les personnes publiques (CAV et BDF) ont par convention une maturité à un jour.

**III. – Autres expositions**

Les valeurs de titres, d'expositions et de dépôts auprès d'établissement de crédit ou d'entreprise d'investissement s'élèvent à 0 €.

**IV. – Remboursements anticipés**

Le taux de RA est le rapport entre le montant des RA cumulés sur la période observée (montant des RA du trimestre) et l'encours des prêts en début de période. Ce taux est de 4,67 % sur le quatrième trimestre 2024.

## V. – Liste des numéros internationaux d'identification des titres

Titres	Code ISIN	Nominal
ERCB32EUR251	FR0010970822	180 000 000
ERCB24EUR25B		200 000 000
ERCB23EUR25C		12 000 000
ERCB41EUR25C		10 000 000
ERCB22EUR26A		191 000 000
ERCB29EUR18B		10 000 000
ERCB40EUR28C		20 000 000
ERCB38EUR29B		10 000 000
ERCB39EUR29C		8 000 000
ERCB34EUR304		100 000 000
ERCB26EUR39B		40 000 000
EOBF64EUR30C		10 000 000
ERCB55EUR314		11 111 773
ERCB42EUR31C		13 000 000
ERCB57EUR325		53 500 000
ERCB43EUR331		40 000 000
ERCB64EUR322		36 113 658
ERCB56EUR516		31 689 223
ERCB61EUR518		15 641 512
ERCB28EUR39B		44 000 000
ERCB44EUR412		37 216 118
ERCB45EUR512		36 789 736
ERCB46EUR513		110 506 194
ERCB51EUR514		36 245 849
ERCB60EUR517		53 630 725
Total		1 310 444 788

## VI. – Expositions aux risques de marché, de crédit, et de liquidité

**VI.1. – Risque de change**

CIF Euromortgage ne porte aucune position de change ni de trésorerie en devises.

Tout élément d'actif ou de passif est soit directement libellé en euros ou, s'il est libellé en devises, aussitôt converti en euros par la réalisation d'une opération de couverture de change.

**VI.2. – Risque de crédit**

Une exposition d'un établissement sur un client ou un Groupe de clients liés est considérée comme un grand risque lorsqu'elle n'est pas sur un établissement membre du même Groupe que CIF Euromortgage et que sa valeur atteint ou dépasse 10 % des fonds propres éligibles de l'établissement (art. 392 du CRR).

**VI.3. – Risque de liquidité**

Le risque d'illiquidité est défini comme le risque pour l'établissement assujetti de ne pas pouvoir faire face à ses engagements ou de ne pas pouvoir dénouer ou compenser une position en raison de la situation du marché ou de facteurs idiosyncratiques, dans un délai déterminé et à un coût raisonnable.

CIF Euromortgage mesure l'écoulement dans le temps de ses actifs et passifs selon leur échéancier contractuel ou prévisible en prenant en compte, pour l'écoulement de ses actifs, des hypothèses de remboursements anticipés fixées par le Comité de Gestion de Bilan (CGB).

CIF Euromortgage respecte l'ensemble des règlements relatifs à la liquidité qui s'imposent à elle.

**VI.4. – Risque de taux**

Tant que le Crédit Immobilier de France est in bonis, le risque de taux auquel CIF Euromortgage est exposé est limité puisqu'en face des émissions d'obligations foncières au passif figurent, à l'actif, des prêts sécurisés avec 3CIF, qui produisent les mêmes conditions de taux, de montant et de maturité, le cas échéant après les swaps des obligations foncières concernées.

L'analyse du risque de taux repose principalement sur une analyse de sensibilité de la marge nette d'intérêts et de la valeur actuelle nette (VAN) du bilan suite à une déformation de la courbe des taux.

En ce qui concerne la sensibilité :

- De la marge nette d'intérêts, l'analyse est effectuée avec une translation uniforme de la courbe des taux de +/- 2 % sur les 24 prochains mois. Au 31 décembre 2024, la sensibilité de la marge nette d'intérêts est de -1,2 millions d'euros dans le scénario de hausse des taux de 2 %.
- De la VAN du bilan, l'analyse est effectuée selon les scénarios suivants : une translation uniforme de la courbe des taux de +/- 2 %, un aplatissement de +2,5 % sur les taux court terme et de -1 % sur les taux long terme, une pentification de -2,5 % sur les taux court terme et de +1 % taux long terme et une translation uniforme des taux courts de +/-2,5 %. Au 31 décembre 2024, la sensibilité de la VAN est de -2,2 millions d'euros dans le scénario de hausse des taux courts de 2,5 %.

<b>Sensibilités (En millions d'euros.)</b>	
<b>Sensibilité de la MNI</b>	
Sensibilité de la marge nette d'intérêt à une translation uniforme de +/-2 % de la courbe des taux	
Hausse de 2 %	-1,2
Baisse de 2 %	1,2
<b>Sensibilité de la VAN du bilan</b>	
Sensibilité des opérations de la valeur actuelle nette des opérations de bilan et d'hors -bilan à :	
a. Une translation uniforme de la courbe des taux de 2 %	
Hausse de 2 %	-1
Baisse de 2 %	0,9
b. Aplatissement (+2,5 % taux court terme et -1 % taux long terme)	-2
c. Pentification (-2,5 % taux court terme et +1 % taux long terme)	1,9
d. Une translation uniforme des taux courts de 2,5 %	
Hausse de 2,5 %	-2,2
Baisse de 2,5 %	2,3
<b>Exposition : Max [a, b, c, d]</b>	<b>-2,2</b>

En cas de défaut de la 3CIF, la propriété du portefeuille de créances immobilières garanties sera transférée à CIF Euromortgage qui serait donc exposée à un risque de taux lié aux différences entre les taux des créances immobilières à l'actif et ceux des émissions au passif de la SCF. Ce risque de taux est couvert par deux mécanismes :

- Une gestion appropriée du collatéral apporté en garantie et sélectionné pour couvrir les émissions dans divers scénarios de stress. Cette gestion du collatéral s'appuie sur un surdimensionnement.
- Toutes les émissions en devises ont été swappées à l'origine pour neutraliser le risque de change. Ces émissions en devises sont toutes échues.

Par ailleurs depuis février 2017 une série d'opérations ont été réalisées afin d'améliorer la congruence de taux avec la mise en place d'instruments financiers qui transforment certaines Obligations Foncières à taux fixe.

Ces opérations ont été renforcées pendant le premier semestre 2019 puis pendant le deuxième semestre 2021.

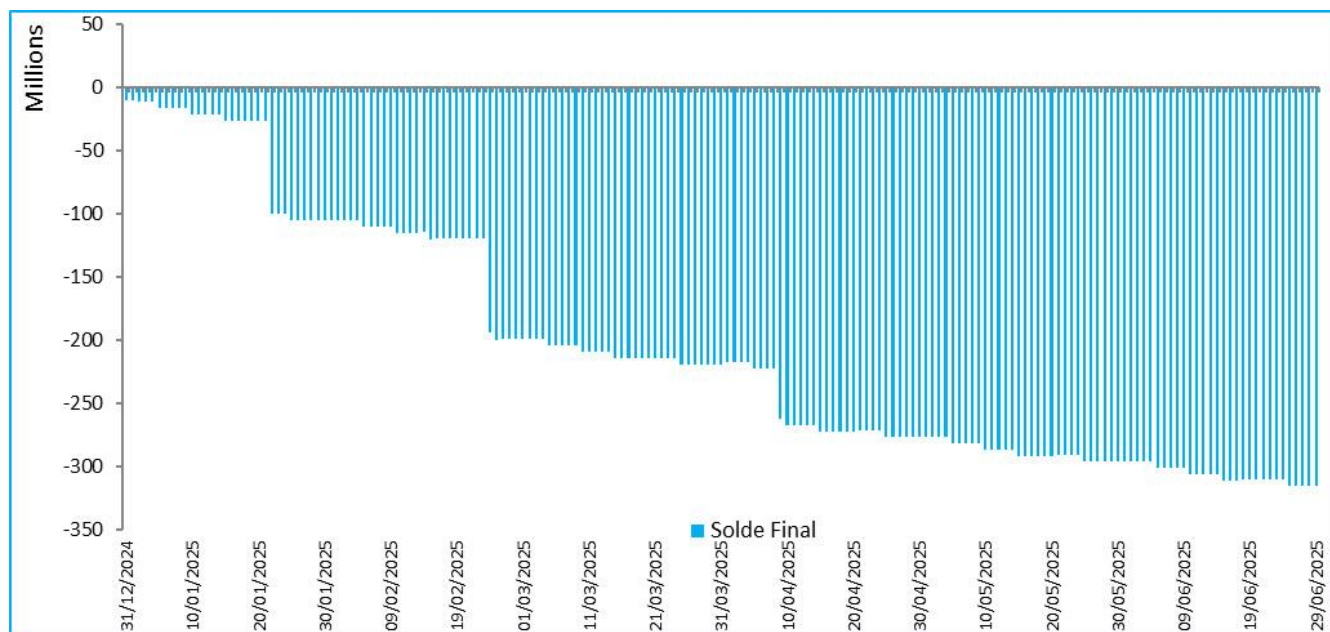
#### VII. – Couverture du besoin de liquidité à 180 jours (En millions d'euros.)

Les actifs et les passifs sont écoulés en principal et intérêts à l'exception de la trésorerie qui ne génère pas de revenu :

- **Obligations foncières :**  
Elles sont amorties suivant leur échéance contractuelle ; pour les obligations foncières assorties d'un call en faveur de CIF EUROMORTAGE mais couvertes par un swap qui peut lui-même être dénoncé par la contrepartie de swap, il est retenu, compte tenu du niveau des taux actuels, l'hypothèse que les swaps seront rappelés et que les obligations foncières correspondantes seront elles aussi rappelées.
- **Cash collatéral :**  
Les sommes reçues en collatéral (« cash collatéral ») (dettes de restitution) sont écoulées suivant l'évolution contractuelle du mark to market, avec toutefois un stress correspondant à la variation maximale sur 30 jours glissants du solde des cash collatéraux sur un historique de 12 mois et écoulé linéairement sur 6 mois.
- **Prêts immobiliers :**  
Les flux de trésorerie des prêts garantis (L 211-38) accordés au Groupe Crédit Immobilier de France sont évalués par transparence, et correspondent aux flux liés aux encaissements (en principal et en intérêts) des prêts immobiliers reçus en garantie. Ces prêts immobiliers sont écoulés selon leur échéance contractuelle en tenant compte de remboursements anticipés identiques à ceux utilisés par le Crédit Immobilier de France pour sa gestion actif-passif (taux de RA employé sans douteux est de 6,20 % jusqu'à fin décembre 2025 et 5,74 % pour les années suivantes).

Au 31 décembre 2024, les besoins de trésorerie à 180 jours et les modalités de couverture de ceux-ci se présentent comme suit :

- Par convention, une valeur négative correspond à un excédent de liquidités.
- Le solde de trésorerie minimum anticipé sur les 180 jours est de 10 233 978 €.



Par ailleurs il est rappelé que le groupe CREDIT IMMOBILIER DE FRANCE s'est engagé à déposer, dans les soixante jours qui précèdent, auprès de CIF EUROMORTGAGE les sommes nécessaires afin d'assurer notamment la couverture par avance de toutes les obligations foncières arrivant à échéance. Aucun dépôt correspondant à cet engagement du Groupe Crédit immobilier de France n'est repris dans le calcul de la liquidité à 180 jours.

#### VIII. – Structures des échéances

Le tableau ci-dessous récapitule la structure des échéances des actifs financiers et des obligations foncières.

Actifs financiers					
Titres	Poste	Date valeur	Date échéance	Date Option Call	Nominal
ERCB32EUR251	Prêt à terme	15/02/2017	22/01/2025		105 000 000
ERCB24EUR25B	Prêt à terme	15/02/2017	06/11/2025		200 000 000
ERCB23EUR25C	Prêt à terme	15/02/2017	10/12/2025		12 000 000
ERCB41EUR25C	Prêt à terme	15/02/2017	22/12/2025		10 000 000
ERCB44EUR412	Prêt à terme	04/02/2019	04/02/2041	04/02/2026	37 216 118
ERCB22EUR26A	Prêt à terme	14/03/2017	26/10/2026		191 000 000
ERCB29EUR18B	Prêt à terme	15/02/2017	27/11/2026		10 000 000
ERCB40EUR28C	Prêt à terme	15/02/2017	15/12/2028		20 000 000
ERCB38EUR29B	Prêt à terme	15/02/2017	30/11/2029		10 000 000
ERCB39EUR29C	Prêt à terme	15/02/2017	17/12/2029		8 000 000
ERCB34EUR304	Prêt à terme	15/02/2017	01/04/2030		100 000 000
ERCB26EUR39B	Prêt à terme	15/02/2017	16/11/2030		40 000 000
EOBF64EUR30C	Prêt à terme	15/02/2017	03/12/2030		10 000 000
ERCB45EUR512	Prêt à terme	08/02/2019	30/09/2029		36 789 736
ERCB46EUR513	Prêt à terme	01/03/2019	30/06/2028		110 506 194
ERCB51EUR514	Prêt à terme	04/04/2019	04/04/2051	04/04/2031	36 245 849
ERCB55EUR314	Prêt à terme	15/02/2017	30/09/2029		11 111 773
ERCB60EUR517	Prêt à terme	18/07/2018	18/07/2051	18/07/2031	53 630 725
ERCB42EUR31C	Prêt à terme	15/02/2017	22/12/2031		13 000 000
ERCB57EUR325	Prêt à terme	15/02/2017	31/05/2032		53 500 000
ERCB43EUR331	Prêt à terme	15/02/2017	18/01/2033		40 000 000
ERCB64EUR322	Prêt à terme	02/02/2021	02/02/2035		36 113 658
ERCB56EUR516	Prêt à terme	01/06/2021	01/06/2035		31 689 223
ERCB61EUR518	Prêt à terme	01/08/2021	01/08/2035		15 641 512
ERCB28EUR39B	Prêt à terme	30/11/2020	30/11/2035		44 000 000
					<b>1 235 444 788</b>

Passifs financiers					
Titres	Poste	Date valeur	Date échéance	Date Option Call	Nominal
ERCB32EUR251	Registered covered bond	22/01/2010	22/01/2025	04/02/2026	180 000 000
ERCB24EUR25B	Registered covered bond	06/11/2009	06/11/2025		200 000 000
ERCB23EUR25C	Registered covered bond	02/11/2009	10/12/2025		12 000 000
ERCB41EUR25C	Registered covered bond	22/12/2010	22/12/2025		10 000 000
ERCB44EUR412	Registered covered bond	04/02/2011	04/02/2041		37 216 118
ERCB22EUR26A	Registered covered bond	26/10/2009	26/10/2026		191 000 000
ERCB29EUR18B	Registered covered bond	27/11/2009	27/11/2026		10 000 000
ERCB40EUR28C	Registered covered bond	15/12/2010	15/12/2028		20 000 000
ERCB38EUR29B	Registered covered bond	30/11/2010	30/11/2029		10 000 000
ERCB39EUR29C	Registered covered bond	17/12/2010	17/12/2029		8 000 000
ERCB34EUR304	Registered covered bond	01/04/2010	01/04/2030	08/02/2031	100 000 000
ERCB26EUR39B	Registered covered bond	16/11/2009	16/11/2030		40 000 000
EOBF64EUR30C	Obligation foncière	03/12/2010	03/12/2030		10 000 000
ERCB45EUR512	Registered covered bond	08/02/2011	08/02/2051		36 789 736
ERCB46EUR513	Registered covered bond	01/03/2011	01/03/2051		110 506 194
ERCB51EUR514	Registered covered bond	04/04/2011	04/04/2051		36 245 849
ERCB55EUR314	Registered covered bond	18/04/2011	18/04/2031		11 111 773
ERCB60EUR517	Registered covered bond	18/07/2011	18/07/2051		53 630 725
ERCB42EUR31C	Registered covered bond	22/12/2010	22/12/2031		13 000 000
ERCB57EUR325	Registered covered bond	31/05/2011	31/05/2032		53 500 000
ERCB43EUR331	Registered covered bond	18/01/2011	18/01/2033	18/07/2031	40 000 000
ERCB64EUR322	Registered covered bond	02/02/2021	02/02/2035		36 113 658
ERCB56EUR516	Registered covered bond	01/06/2021	01/06/2035		31 689 223
ERCB61EUR518	Registered covered bond	01/08/2021	01/08/2035		15 641 512
ERCB28EUR39B	Registered covered bond	30/11/2020	30/11/2035		44 000 000
					1 310 444 788

Les obligations foncières et les *registered covered bond* au passif de CIF Euromortgage sont répliquées par des prêts à terme au titre de l'article L211-38 du Code Monétaire et Financier.

#### IX. – Niveau de couverture des ressources privilégiées

Le ratio de couverture calculé pour les sociétés de crédit foncier représente le rapport entre les actifs et les dettes bénéficiant du privilège de la loi. Son niveau minimum réglementaire est de 105 %.

Au 31 décembre 2024, le ratio de couverture de CIF Euromortgage (montant pondéré des éléments d'actif / montant nominal des ressources privilégiées) s'établit à 130.66 %.

Ratio de couverture 31/12/2024	(En millions d'euros.)
Prêts bénéficiant d'une hypothèque	1 413
Prêts cautionnés	148
Expositions sur les personnes publiques	199
Autres éléments d'actif	5
Total des actifs pondérés	1 766
Titres bénéficiant du privilège	1 338
Refacturation	0
Sommes dues au titre des IFT	11
Coûts prévus de maintenance et de gestion	3
Total des passifs privilégiés	1 352
Ratio de couverture	130,66 %

#### VI. – Attestation du contrôleur spécifique sur les modes et résultats d'évaluation et les méthodes de réexamen périodique de la valeur des biens immobiliers au 31 décembre 2023

Au Conseil d'administration de CIF Euromortgage,

En notre qualité de contrôleur spécifique de CIF Euromortgage et en application des dispositions prévues par l'article 5 du règlement CRBF n°99-10 du Comité de la Réglementation Bancaire et Financière, nous avons procédé à la vérification de la validité, au regard de la réglementation en vigueur, des modes et résultats d'évaluation des biens immobiliers sous-jacents aux prêts et des méthodes de réexamen périodique de leur valeur, tels que publiés simultanément aux comptes annuels au 31 décembre 2024 et joints à la présente attestation.

Les modes et résultats d'évaluation des biens immobiliers et les méthodes de réexamen périodique de leur valeur ont été définis et mis en œuvre sous la responsabilité de la direction de votre société.

Il nous appartient de nous prononcer sur leur validité au regard des règles en vigueur au 31 décembre 2024.

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

- des procédures, modes et résultats d'évaluation ainsi que des méthodes de réexamen périodique, dans leur conception et dans leur détermination, à la réglementation en vigueur au 31 décembre 2024 ;
- des informations publiées simultanément aux comptes annuels avec, d'une part, le dispositif d'évaluation et de réexamen effectivement appliqué et, d'autre part, avec les résultats résultant de l'application du dispositif d'évaluation.

Ces vérifications ont été effectuées majoritairement sur la base des éléments et informations disponibles au 31 décembre 2024.

Nous attirons votre attention sur le point suivant :

- L'article 3 du règlement 99-10 du Comité de la Réglementation Bancaire et Financière stipule dorénavant que, lorsqu'une méthode statistique conduisant à réévaluer un bien immobilier à partir de l'évolution, sur la période considérée, des prix immobiliers constatés par un indice reflétant les transactions immobilières pertinentes, la méthode doit s'assurer que la valeur réévaluée ainsi obtenue est inférieure ou égale à la valeur de marché ou à la valeur hypothécaire à la date de réévaluation. Au sein de la procédure jointe à la présente attestation (paragraphe IV), la direction de CIF Euromortgage décrit les raisons pour lesquelles elle estime respecter cette nouvelle exigence.

Sur la base de nos travaux, nous n'avons pas d'autres observations à formuler quant à la conformité aux dispositions prévues par les articles 2 à 4 du règlement 99-10 du Comité de la Réglementation Bancaire et Financière, des modes et résultats d'évaluation des biens immobiliers et des méthodes de réexamen périodique de leur valeur, publiés simultanément aux comptes annuels au 31 décembre 2024.

Fait à Paris, le 6 mai 2025

Le Contrôleur Spécifique

Laurent BRUN

## VII. – Affectation des résultats

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 le bénéfice de l'exercice 2024 s'élevant à 5.419.115,31 euros ainsi qu'il suit :

- Dotation de 5 % à la réserve légale : 270 955,77 €
- Autres réserves : 8 159,54 €
- Dividendes : 5 140 000,00 €

L'enveloppe de 5.140.000,00 € affectée à la distribution de dividendes correspond à un dividende de 2,57 € par action. Ce dividende sera mis en paiement au plus tard le 30 juin 2025.

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

Clôture de l'exercice	Nombre de titres rémunérés	Dividende (montant)	Revenus distribués éligibles à la réfaction de 40 %	Revenus distribués non éligibles à la réfaction de 40 %
Clôturé le 31/12/23 versé en 2024	2 000000	1 540 490	4	1 540 486
Clôturé le 31/12/22 versé en 2023	2 000000	1 380 000	3	1 379 997
Clôturé le 31/12/21 versé en 2022	2 000000	2 500 000	6	2 499 994

## VIII. – 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 CIF EUROMORTGAGE 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<sup>er</sup> 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, dont CIF Euromortgage est un des organes de refinancement, bénéficie depuis le 27 novembre 2013 de la garantie définitive de la République française. Cette garantie est conditionnée au respect du Plan de résolution ordonné, 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 la Caisse Centrale du Crédit Immobilier de France (ci-après la « 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 réalisés 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.

Dans ce contexte spécifique, nous avons considéré que la continuité d'exploitation constitue un point clé de l'audit.

#### **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, Crédit Immobilier de France Développement, la 3CIF et CIF Euromortgage, la garantie autonome à première demande émise en considération des titres financiers émis par la 3CIF accordée par la République française et la garantie autonome à première demande émise en considération des créances de dépôt consentie par la République française en faveur de CIF Euromortgage, signé 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 », 2.1 « Continuité d'exploitation » et 3.5.3 « Opérations se rapportant aux entreprises liées » de l'annexe aux comptes annuels rappellent que les comptes annuels de CIF Euromortgage ont ainsi été établis selon les règles applicables dans une perspective de continuité d'exploitation.

### **Externalisation de la comptabilité**

#### **Risques identifiés**

Les activités de la société CIF Euromortgage 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 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 ;
- 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 1.6 « externalisation de la comptabilité auprès de Grant Thornton » de l'annexe aux comptes annuels rappelle le contexte d'externalisation de ses services de 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 : Comme indiqué dans le rapport de gestion, ces informations n'incluent pas les opérations bancaires et les opérations connexes, votre société considérant qu'elles n'entrent pas dans le périmètre des informations à produire.



**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 CIF EUROMORTGAGE par vos statuts constitutifs du 11 janvier 2001 pour le cabinet PricewaterhouseCoopers Audit et par votre assemblée générale du 24 avril 2007 pour le cabinet Forvis Mazars.

Au 31 décembre 2024, le cabinet PricewaterhouseCoopers Audit était dans la 24<sup>ème</sup> année de sa mission sans interruption et le cabinet Forvis Mazars dans la 18<sup>ème</sup> année.

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

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

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

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.

Fait à Bordeaux et Courbevoie, le 11 avril 2025

Les commissaires aux comptes

PricewaterhouseCoopers Audit  
Gaël COLABELLA

FORVIS MAZARS SA  
Charles DE BOISRIOU

**IX. – Rapport de gestion**

Le rapport de gestion peut être consulté sur le site de CIF Euromortgage : <https://www.cif-euromortgage.com/>