

BALO

BULLETIN DES ANNONCES LEGALES OBLIGATOIRES



**PREMIER
MINISTRE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Direction de l'information
légale et administrative

DIRECTION DE L'INFORMATION LÉGALE ET ADMINISTRATIVE

26, rue Desaix, 75727 PARIS CEDEX 15

www.dila.premier-ministre.gouv.fr

www.journal-officiel.gouv.fr

Publications périodiques

Comptes annuels

CREDIT IMMOBILIER DE FRANCE DEVELOPPEMENT

Sigle : CIFD

Société anonyme au capital de 124 821 703 euros

Siège social : 39 rue Mstislav Rostropovitch, 75017 PARIS

379 502 644 R.C.S. PARIS

Comptes annuels approuvés par l'Assemblée Générale Mixte du 26 mai 2026**A. – Comptes sociaux****I. – Bilan et hors bilan de la société mère au 31 décembre 2025**

(En milliers d'euros.)

Actif	Notes	31/12/2025	31/12/2024
Caisse, Banques Centrales		0	0
Effets publics et valeurs assimilées		0	0
Créances sur établissements de crédit	7.1.1	17 536	290 685
Opérations avec la clientèle	7.1.2	2 353 213	2 672 088
Obligations et autres titres à revenus fixes	7.1.3	141 731	202 820
Actions et autres titres à revenus variables	7.1.3	37 392	51 695
Participations et autres titres détenus à long terme	7.1.4	5 100	5 103
Part dans les entreprises liées	7.1.4	100	212
Crédit-bail et location avec option d'achat		0	0
Location simple		0	0
Immobilisations incorporelles	7.1.4	1 609	1 708
Immobilisations corporelles	7.1.4	44	215
Capital souscrit non versé		0	0
Actions propres		0	0
Comptes de négociation et de règlement		0	0
Autres actifs	7.1.5	83 040	72 230
Autres comptes de régularisation	7.1.6	120 846	151 571
Total de l'actif		2 760 610	3 448 326

Passif	Notes	31/12/2025	31/12/2024
Banques centrales, ccp		0	0
Dettes envers les établissements de crédit	7.1.1	2 254 824	2 841 167
Opérations avec la clientèle	7.1.2	7 649	10 415
Dettes représentées par un titre		0	0
Autres passifs	7.1.5	49 864	62 361
Compte de régularisation	7.1.6	251 083	347 920
Compte de négociation et de règlement		0	0
Provisions	7.1.7	70 062	38 017
Dettes subordonnées		0	0
Fonds bancaires pour risques généraux (F.R.B.G)		0	0
Capitaux propres hors F.R.B.G :	7.1.8	127 130	148 445
Capital souscrit		124 822	124 822
Primes d'émission		0	0
Réserves		23 624	80 774
Provisions réglementées et subventions d'investissement		0	0
Report à nouveau		0	0
Résultat en instance d'approbation		0	0
Résultat de l'exercice		-21 316	-57 151
Total du passif		2 760 610	3 448 326

Hors-bilan	Notes	31/12/2025	31/12/2024
Engagements de financement	7.2	44	44
Engagements de garantie	7.2	2 775 062	3 262 140
Engagements sur titres		0	0
Autres engagements donnés		0	0
Engagements donnés		2 775 106	3 262 184
Engagements de financement		0	0
Engagements de garantie	7.2	549 169	657 144
Engagements sur titres		0	0
Autres engagements reçus	7.2	3 028 112	3 556 363
Engagements reçus		3 577 281	4 213 507

II. – Compte de résultat au 31 décembre 2025

(En milliers d'euros.)	Notes	31/12/2025	31/12/2024
Intérêts et produits assimilés	7.3.1	216 879	233 892
Intérêts et charges assimilées	7.3.2	-213 572	-228 445
Produits sur opérations de crédit-bail et assimilés		0	0
Charges sur opérations de crédit-bail et assimilées		0	0
Produits sur opérations de location simple		0	0
Charges sur opérations de location simple		0	0
Revenus des titres à revenus variables	7.3.3	66 181	78 764
Commissions (produits)	7.3.4	16 577	26 588
Commissions (charges)	7.3.5	-25 288	-28 425
Gains ou pertes sur opérations des portefeuilles de négociation		0	0
Gains ou pertes sur opérations des portefeuilles de placement et assimilés		0	-3
Autres produits d'exploitation bancaire	7.3.6	5 088	6 268
Autres charges d'exploitation bancaire	7.3.7	-6 150	-4 202
Produit net bancaire		59 716	84 438
Charges générales d'exploitation bancaire	7.3.8	-39 437	-48 258
Dot amortissements et aux dépréciations sur immobilisations incorporelles et corporelles		-648	-961
Résultat brut d'exploitation		19 631	35 219
Coût du risque	7.3.10	3 328	-86 633
Résultat d'exploitation		22 959	-51 415
Gains ou pertes sur actifs immobilisés	7.3.11	-38 005	-689
Résultat courant avant impôt		-15 046	-52 103
Résultat exceptionnel	7.3.12	-3 580	-1 425
Impôt sur les bénéfices	7.3.13	-2 690	-3 622
Dotations /reprises de FRBG et provisions réglementées		0	0
Résultat net		-21 316	-57 151

III. – Affectation du résultat

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires, sur proposition du Conseil d'administration de la Société, décide d'affecter la perte de l'exercice 2025 s'élevant à 21 315 838,82 € en totalité en report à nouveau.

Après affectation de la perte de l'exercice clos le 31 décembre 2025, le montant du report à nouveau sera débiteur à hauteur de 21 315 838,82 €.

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

Date de clôture de l'exercice	Distribution globale	Dividende éligible à l'abattement de 30 %	Dividende non éligible à l'abattement de 30 %
31/12/2024	0	0	0

31/12/2023	0	0	0
31/12/2022	7 489 302,12	4,80	7 489 297,32

IV. – Notes annexes

I. – Rappel du contexte

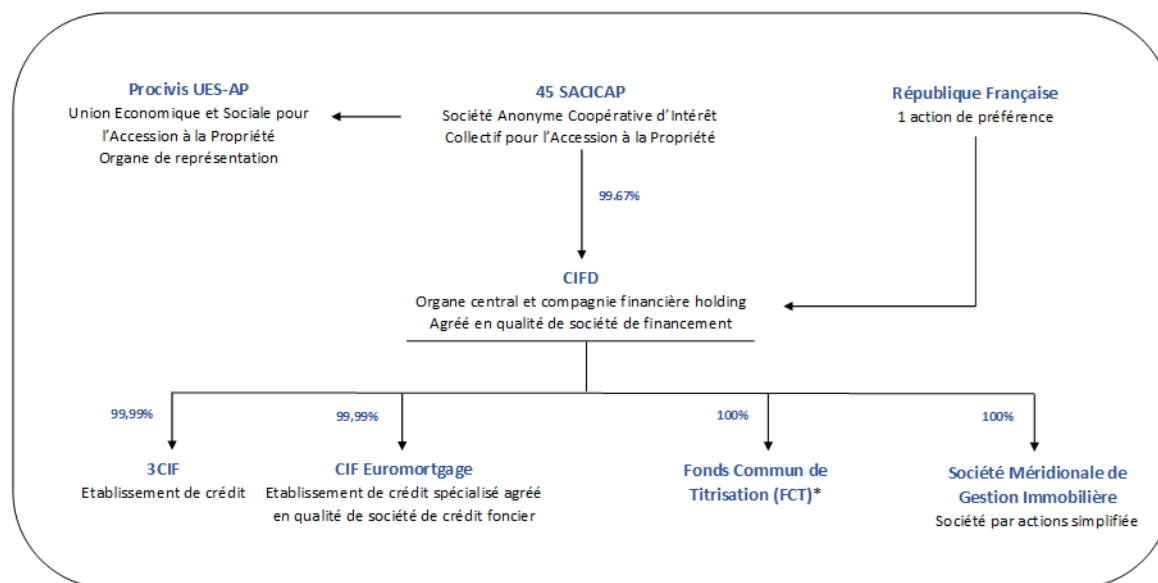
Le réseau Crédit Immobilier de France est un réseau bancaire, géré en résolution ordonnée depuis fin novembre 2013. La Commission européenne a, par décision du 27 novembre 2013, approuvé le plan de résolution ordonnée (« le Plan ») conduisant à l'arrêt de la production de crédits et autorisé l'Etat français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

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

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

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

Le Groupe est structuré au 31 décembre 2025 selon l'organigramme ci-après :



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

1.1. – La garantie de l'Etat

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

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

- une garantie dite « interne » à concurrence d'un montant maximum de 12 milliards d'euros portant sur les sommes dues à CIF Euromortgage et CIF Assets, liquidé depuis lors, en février 2017, au titre des placements de trésorerie qu'ils effectuent auprès de la 3CIF ainsi que sur les sommes dues par cette dernière au titre des opérations sur instruments financiers à terme conclues avec CIF Euromortgage et CIF Assets.

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

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

- d'un montant de mise en place de la garantie d'un montant de 5 millions d'euros intégralement dû par CIFD et exigible le 28 novembre 2013. Ce montant de mise en place a été payé par CIFD à l'Etat par compensation avec le prix de souscription par l'Etat d'une action de préférence dans le capital de CIFD,
- d'une commission additionnelle supportée par CIFD égale à 145 points de base sur l'encours moyen annuel réel couvert par la garantie externe et 148 points de base sur l'encours moyen annuel réel couvert par la garantie interne sous réserve de l'absence d'événement limitatif de paiement ou que le paiement de la Commission Additionnelle n'ait pas pour conséquence d'abaisser le ratio de solvabilité consolidé du Groupe (tel que calculé au 31 décembre du dernier exercice clos) en deçà de 12 % ou que tout autre ratio relatif aux fonds propres soit maintenu.

De ce fait, CIF Euromortgage a bénéficié, au cours de l'exercice 2025, 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 2025, les expositions de CIF Euromortgage ne présentent aucune exposition couverte par la garantie de l'Etat, sa trésorerie n'étant plus placée auprès de la 3CIF. Au 31 décembre 2024, elle s'élevait à 8 millions d'euros dont l'intégralité sous forme de dépôts à vue.

En 2025, la 3CIF a constaté dans ses comptes une charge de 0,8 million d'euros contre 0,9 million d'euros en 2024, au titre de la commission de 5 points de base.

L'encours d'émissions bénéficiant de la garantie de l'Etat s'est établi à 1,5 milliards d'euros au 31 décembre 2025 contre 2,1 milliards d'euros au 31 décembre 2024.

En 2025, CIFD a enregistré en charge pour 24,2 millions d'euros au titre de la commission additionnelle de garantie de l'Etat.

Au 31 décembre 2025, restent nanti au profit de l'Etat les titres des filiales 3CIF et CIF € détenus par CIFD.

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

1.2. – La restructuration du Groupe

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

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

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

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

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

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

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

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

- la Société a modifié ses statuts par décision de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 31 mai 2016 afin de permettre à la Société d'assurer conformément à son objet social, la gestion des encours de Prêts Missions Sociales au nom et pour le compte de SACICAP ou des encours qui pourraient être cédés et pour lesquels une convention de gestion serait conclue à la demande de cessionnaire.

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

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

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

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

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

II. – Faits marquants et comparabilité des exercices

2.1. – La restructuration résultant de l'accord de gestion sociale

Le plan de sauvegarde de l'emploi n°8, démarré en 2024, prévoit la suppression de 78 postes (dont 24 postes vacants), soit un nombre envisagé maximal de 54 licenciements. Sur l'année 2024, 25 notifications ont été réalisées, 17 en 2025 et 2 en 2026.

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

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

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

- une hypothèse démographique relative aux caractéristiques futures du personnel actuel réunissant les conditions requises pour bénéficier des avantages. Cette hypothèse démographique porte sur la mortalité pendant l'emploi.
 - aucune hypothèse de taux de rotation n'est retenue depuis 2016, les taux d'utilisation reflétant en partie cette variable ;
 - une hypothèse de taux d'utilisation de chacune des mesures qui est reprise de la négociation entre le CIF et les représentants du personnel (i.e. l'AGS) ;
 - des hypothèses financières portant sur les éléments suivants :
 - le taux d'actualisation (2,61 % au 31 décembre 2025) ;
 - les niveaux futurs des salaires et avantages du personnel (taux de 1,90 % au 31 décembre 2025).

Les hypothèses financières sont établies sur la base des attentes du marché à la date du 31 décembre 2025 pour la période au cours de laquelle les obligations doivent être éteintes.

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

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

Au 31 décembre 2025, les provisions pour charges de restructuration liées au personnel s'élèvent à 26,1 M€ contre 30,4 M€ au 31 décembre 2024.

2.2. – Valorisation des titres de participation de la Société

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

Test de dépréciation au 31 décembre 2025

Pour l'exercice 2025, le test de dépréciation est effectué sur la base de la situation nette des sociétés, prenant en compte le résultat de l'exercice, les prévisions de distribution sur l'exercice suivant ainsi que des éléments exceptionnels de perte de valeur complémentaire identifiés lors de la clôture des comptes.

Dans ce cadre nous avons estimé :

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

Sur la base de ces principes retenus par CIFD explicités ci-dessus, la valorisation des titres de participation dans les sociétés financières opérationnelles au 31 décembre 2025 est nulle.

Nom	Prix d'acquisition	Total dépréciation 31/12/2025	Valeur nette 31/12/2025
CAISSE CENTRALE	206 017 491	206 017 491	0
CIF EUROMORTGAGE	107 199 675	107 199 675	0
Total	313 217 166	313 217 166	0

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

CIFD a constaté une provision de 37 millions d'euros dans les comptes du 31 décembre 2025 afin de couvrir la situation nette négative de la 3CIF.

2.3. – Evolution du prêt Evergreen

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

Dans le cadre d'un objectif général de simplification et de refonte de l'architecture de la trésorerie intragroupe du CIF, en novembre 2018, la 3CIF a mis en place un prêt in-fine « Evergreen » de 11,575 milliards d'euros à CIFD avec une échéance à 2050 (capital restant dû de 2,2 milliards d'euros au 31 décembre 2025). CIFD a la possibilité de faire des remboursements anticipés (4 échéances par mois connues en début de mois.) et plus en cas de titrisation.

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

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

Au sein du hors bilan de CIFD apparaît le montant des créances adossées aux financements accordés par la 3CIF à CIFD pour 1,5 milliard d'euros au 31/12/2025.

2.4. – Cessions de créances

Cession de créances chirographaires

Au cours de l'exercice 2025, CIFD a poursuivi sa stratégie de gestion active de son portefeuille de créances non performantes au travers de deux opérations de cession distinctes, portant sur des créances chirographaires et des créances ayant fait l'objet d'une déchéance du terme.

Une première opération de cession de 15 millions d'euros a été menée sur le 1^{er} trimestre 2025. Dans le cadre de cette opération, un contrat de flux a également été mis en place, permettant la cession régulière de créances chirographaires répondant à des critères prédéfinis. Cette démarche s'inscrit dans une logique de réduction progressive des encours chirographaires.

Cession de créances déchues du terme

La seconde opération a concerné des créances ayant fait l'objet d'une déchéance du terme.

Cette opération a été conclue en septembre et représente un encours total de 11,5 M€.

2.5. – Rachats du FCT 41 et du FCT 42

FCT 41

Le 27 mai 2025, le Groupe a procédé au rachat du FCT 41 (HFHL 2020-1), opération du programme de titrisation Harmony French Home Loan, en exerçant son option de rachat anticipée pour un montant total net de 238 millions d'euros (299 millions d'euros de prix de rachat des créances en ajoutant les parts C auto-détenues par le Groupe).

Un boni de liquidation de 22,9 M€ a été constaté dans les comptes de CIFD essentiellement composé des soultes de résiliation des front swap versées par CACIB et BNPP. Une décote relative à la différence entre le prix de rachat de chaque créance à un euro et la valeur faciale des créances dépréciées ou passées en pertes par le fonds, a été constituée en moins de l'actif de CIFD pour un montant de 6,1 M€.

Cette opération a donné lieu dans les comptes de la 3CIF :

- au paiement et à l'encaissement des soultes de swaps suivantes :
 - 3CIF a versé les soultes de résiliation des back swaps à CACIB d'un montant de 10,7 M€ et à BNPP d'un montant de 11,3 millions d'euros, soit une charge de 22 M€,
 - 3CIF a reçu de CIFD les soultes de résiliation des swaps miroirs d'un montant de 10,7 M€ et 11,3 M€, soit un produit 22 M€.
- au passage en résultat d'une charge de 26,6 M€ correspondant au montant restant à étaler des swaps miroirs mis en place sur le FCT 41.

FCT 42

Le 27 novembre 2025, le Groupe a procédé au rachat du FCT 42 (HFHL 2020-2), opération du programme de titrisation Harmony French Home Loan, en exerçant son option de rachat anticipée pour un montant total net de 288,7 millions d'euros (337,3 millions d'euros de prix de rachat des créances en ajoutant les parts C auto-détenues par le Groupe).

Un boni de liquidation de 33,53 millions d'euros a été constaté dans les comptes de CIFD essentiellement composé des soultes de résiliation des front swap versées par CACIB et BNPP. Une décote relative à la différence entre le prix de rachat de chaque créance à un euro et la valeur faciale des créances dépréciées ou passées en pertes par le fonds, a été constituée en moins de l'actif de CIFD pour un montant de 12,6 millions d'euros.

2.6. – Nouvelle opération de titrisation RMBS

Le 26 septembre 2025, CIFD a procédé à une nouvelle opération de titrisation « RMBS HFHL 2025-1 » (FAST46) pour un montant placé de 451,3 millions d'euros. Le montant des actifs titrisés s'élève à 495 millions d'euros.

Sur cette opération, CIFD a retenu 5 % des tranches A et B ainsi que la totalité des tranches juniors C (soit respectivement 23,1 millions d'euros ; 0,8 million d'euros et 19,8 millions d'euros).

Le pricing de la tranche A « Senior » est ressorti à E3M+57bps ; le pricing de la tranche B « Mezzanine » est quant à lui ressorti à Euribor 3 mois+85bps.

Cette opération a été couverte par la mise en place d'un swap de couverture entre CIFD et le FCT, et couvert par un stand by swap (entre CACIB et le fonds) pour un nominal de 319,4 millions d'euros, correspondant à la part des actifs du fonds à taux fixe et taux variable capé.

2.7. – Projet de fusion-absorption de la 3CIF par CIFD

Les travaux de fusion-absorption de la 3CIF par sa maison-mère CIFD ont été lancés au cours du premier semestre 2025. Le projet de fusion par voie de fusion simplifiée a été approuvé par le Conseil d'administration de CIFD et de 3CIF le 25 juin

2025, et signé à cette même date. Le dossier de demande de retrait d'agrément de la 3CIF a quant à lui été déposé auprès des autorités de tutelle le 28 juillet 2025. Cette opération devait initialement être réalisée au 31 décembre 2025.

Toutefois, la réalisation effective de cette opération de fusion au 31 décembre 2025 contraindrait CIFD, entité absorbante, à établir, post-fusion, des comptes consolidés en normes IFRS en lieu et place des principes comptables français (French GAAP). Cette obligation résulterait de l'inscription à l'actif de CIFD, du fait de la fusion, des titres admis à la négociation sur le marché réglementé du Luxembourg (dont l'émetteur est la 3CIF). Les conséquences de ce passage en normes IFRS étant très importantes d'un point de vue opérationnel mais également au regard de l'impact sur les fonds propres du Groupe, il a été décidé de reporter la réalisation effective de la fusion à 2026 après s'être assuré que les émissions concernées pouvaient faire l'objet d'un transfert sur le marché non réglementé du Luxembourg ou d'un remboursement.

En conséquence, le Conseil d'administration de CIFD ainsi que celui de la 3CIF du 17 décembre 2025 ont amendé le traité de fusion initialement autorisé et conclu le 25 juin 2025. Les amendements portent d'une part, sur l'introduction d'une nouvelle condition suspensive à la prise d'effet de la fusion consistant soit à rembourser l'intégralité des souches de GGB soit à transférer ces souches sur une plateforme d'échange qui ne constitue pas un marché réglementé au sens de la réglementation, et d'autre part, au report de la date de prise d'effet de l'opération de fusion simplifiée en 2026.

Il est précisé que CIFD a reçu en fin d'année la décision favorable de la Banque Centrale Européenne quant au retrait de l'agrément d'établissement de crédit de la 3CIF avec une date d'effectivité à la date de réalisation de la fusion, ainsi que la documentation signée par le Ministre de l'Économie, des Finances et de la Souveraineté industrielle, énergétique et numérique quant au (i) maintien de la garantie de l'Etat pour toutes les émissions réalisées par la 3CIF antérieurement à l'opération de fusion et (ii) transfert de la garantie de l'Etat au bénéfice de CIFD à compter de la date de réalisation effective de la fusion. Le report de la fusion ne remet pas en cause les modalités de cette opération de fusion-absorption.

2.8. – Autre fait marquant

En 2025, le groupe CIFD a poursuivi l'adaptation de son organisation et de ses processus dans le cadre de son plan de résolution ordonnée, en s'appuyant notamment sur l'externalisation de ses activités de tenue comptable et de back-office/trésorerie auprès de prestataires tiers.

Dans ce contexte, le Groupe a poursuivi ses actions visant à l'atteinte d'un dispositif structuré de pilotage et de suivi des risques opérationnels associés à ces externalisations, ces actions visant à l'atteinte d'un niveau de maturité pleinement satisfaisant des dispositifs de contrôle et à sécuriser la continuité et la fiabilité de l'information financière.

III. – Evènements postérieurs à la clôture

Guerre au Moyen-Orient

Le 28 février 2026, un conflit armé a éclaté entre l'Iran et les États-Unis, alliés à Israël. CIFD n'est pas présente au Moyen-Orient et n'est pas directement exposée au conflit mais pourrait être impactée par les conséquences économiques de la crise dont les impacts ne sont pas à ce jour mesurables.

Toutefois, les conditions de marchés ont fortement changé, passant d'un marché anticipant une stabilisation des taux court terme en Europe, à une anticipation de deux nouvelles hausses de taux en zone euro pour 2026, dans la foulée de la hausse brutale du prix du pétrole et du retour des craintes sur l'inflation, couplé à des risques baissiers sur la croissance/consommation. Cela se traduit notamment par une forte volatilité observée sur la partie courte des taux, et un aplatissement prononcé de la courbe des taux. Les conséquences pour le groupe demeurent néanmoins limitées.

Gérées en extinction, CIFD ne sont pas impactées directement par les conséquences de la guerre au Moyen Orient.

A l'actif, les conséquences d'une hausse durable de l'inflation et la remontée des taux pourraient entraîner des impacts sur le rythme d'érosion du portefeuille de créances immobilières (via le niveau des taux de remboursement anticipé).

Au passif, le Groupe a déjà réalisé une partie de son programme de financement 2026, avant le déclenchement du conflit. Le Groupe ne constate pas, à ce jour, de fermeture du marché sur sa signature et reste confiant quant à sa capacité à exécuter le reste de son programme 2026, conformément à son plan de financement initial.

Sur le Hors Bilan, le Groupe dispose d'une position globalement neutre en sensibilité sur son portefeuille de couverture.

En ALM, le Groupe gère son risque de taux de manière dynamique. Le scénario actuellement observé sur les marchés, d'aplatissement de la courbe de taux par une remontée rapide des taux court terme, reste largement dans des limites de risque fixées par la Direction Générale.

Fusion 3CIF/CIFD

La fusion a été réalisée le 30 avril 2026, postérieurement à la date d'arrêt des comptes. En conséquence de la fusion, la 3CIF a cessé d'exister et l'ensemble de ses actifs et passifs ont été transférés, y compris les obligations émises, à CIFD, à la date effective de la fusion.

IV. – Continuité d'exploitation

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

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

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

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

V. – Principes et méthodes d'établissement des comptes annuels

La présentation retenue pour les états financiers et les notes annexes sont conformes aux principes comptables généraux applicables en France aux établissements bancaires.

L'Autorité des Normes Comptables (ANC) a publié le 7 juillet 2023 le règlement n° 2023-03 modifiant divers règlements de l'ANC en coordination avec le règlement ANC n°2022-06 du 22 novembre 2022 relatif à la modernisation des états financiers.

Ce règlement modifie le règlement ANC n°2014-07 du 26 novembre relatif aux comptes des entreprises du secteur bancaire, en supprimant notamment la notion de transfert de charge au poste « Autres produits d'exploitation bancaire ». Son application est sans incidence majeures sur les états financiers au 31 décembre 2025.

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

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

1. – Continuité de l'exploitation

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

- L'arrêt total de la production de nouveaux crédits à l'acceptation de la garantie de l'état définitive ;
- La gestion patrimoniale des encours d'actif, de passif et des portefeuilles d'instruments dérivés portés à maturité ;
- Cette mesure concerne plus précisément les encours de crédits ainsi que le portefeuille de titres d'investissement, contraints par des règles formelles en matière de durée de détention et d'échéance. Le Plan, par le fait, privilégie la sécurisation de ces actifs en imposant le maintien des compétences-clés, l'harmonisation des méthodes entre filiales opérationnelles, enfin, la simplification de l'organisation ;
- Le bénéfice de la garantie de l'Etat français, approuvé par la Commission européenne est subordonné à l'observation de ces règles.

2. – Solidarité financière du Groupe CIFD

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

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

3. – Notes aux états financiers

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

VI. – Principes comptables et méthodes d'évaluation

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

1. – Prise en compte d'estimations et hypothèses

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

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

Les évaluations résultant de ces modèles s'appliquent :

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

2. – Créances, dettes et engagements en devises

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

Les résultats sur opérations de change sont déterminés conformément au règlement ANC 2014-07 – Livre II - Titre 7. Les gains ou pertes de change, qu'ils soient latents ou définitifs, sont portés au compte de résultat. Les produits et charges sont perçus et payés au cours du jour de la transaction.

3. – Créances sur la clientèle

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

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

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

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

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

Risque de crédit

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

- Les encours sains : y compris les créances restructurées, décotées, redevenues saines, les mensualités étant respectées.
- Les encours restructurés : représentent les créances dont les conditions initiales ont été modifiées à des conditions hors marché et/ ou à des durées différentes, afin de permettre aux emprunteurs de s'acquitter des sommes dues. Ces prêts sont décotés, la décote correspond à la différence entre le taux d'origine et le taux de restructuration. Comptabilisée en cout du risque dès son constat, elle est reprise sur la durée de vie du prêt restructuré restituant ainsi la marge d'intérêt (PNB) au taux d'origine.
- Les encours douteux : recensent les créances comportant des impayés depuis au moins six mois ou présentant un risque avéré de non-recouvrement. Sont comprises dans ce poste, les créances restructurées devenues douteuses dès le premier impayé.

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

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

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

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

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

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

Dépréciations individuelles et collectives en capital

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

- L'évaluation systématique des garanties à l'entrée en douteux ;
- Le calcul d'une dépréciation en capital dès l'entrée en douteux, fonction de la valeur des garanties et du taux de recouvrement moyen observé sur les premiers mois de recouvrement ;
- La comptabilisation d'une provision collective sur encours sains porteurs d'un risque avéré.

Cette provision s'élève à 4,1 millions d'euros au 31 décembre 2025 et est destinée à couvrir les pertes à terminaison estimées sur les zones de risques suivantes :

- Les encours présentant plus de 2 impayés ;
- Les encours sains restructurés et IBNR (Incurred But Not Reported) : il s'agit d'une provision couvrant des dossiers qui seraient déjà en douteux mais que le système d'information ne remonte pas comme tel ;
- Les encours issus des rachats et regroupements de crédits ;
- Les encours issus d'apporteurs d'affaires considérés comme sensibles ;
- Les encours du portefeuille CMI (dossiers IDF).

La provision de 4,1 millions d'euros comptabilisée au passif est calculée sur des encours sains porteurs d'un risque avéré, soit l'ensemble des crédits non dépréciés individuellement dans les établissements formant des ensembles homogènes en termes d'exposition au risque, affectés par une perte depuis leurs octrois.

Dépréciations individuelles en intérêts

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

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

Les garanties

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

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

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

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

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

Le changement de méthode a fait l'objet d'un proforma pour les comptes clos au 31 décembre 2020.

Le montant des hypothèques reçues au 31 décembre 2025 s'élève à 3 milliards d'euros.

En 2025, la société a comptabilisé les garanties reçues au titre des cautions, du Crédit Logement pour un montant de 0,6 million d'euros, de CRESERFI pour 0,7 million d'euros, de la CNP pour 435,6 millions d'euros, de la SACCEF CEGC pour 108 millions d'euros, de MNCAP pour 1,4 millions d'euros et du FGAS pour 2,6 millions d'euros.

Les engagements de garantie donnés aux fonds communs de titrisation, s'élèvent à 94,9 millions d'euros pour la part relative aux cautions, les hypothèques étant évaluées à 1,1 milliard d'euros. Les engagements douteux participent à hauteur de 16,8 millions d'euros.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5. – Portefeuille-titres

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

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

Titres de placement

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

- Ces titres sont évalués individuellement ou par ensembles homogènes à la clôture de l'exercice au plus bas du coût d'acquisition ou de la valeur estimative.
- Les moins-values latentes sont constatées par voie de dépréciations, alors que les plus-values latentes ne sont pas comptabilisées.
- L'écart éventuel entre le prix d'acquisition, coupons courus exclus, et la valeur de remboursement (surcote/décote) est enregistré en résultat au prorata de la durée restant à courir jusqu'à la date de remboursement en utilisant la méthode actuarielle.
- Les titres de placement sont enregistrés à la date de leur acquisition pour leur prix d'acquisition. Les frais d'acquisition sont comptabilisés directement en charges, sur option, conformément à l'article 2371-2 du 2014-07.
- Les dividendes perçus sont comptabilisés au compte de résultat lors de leur encaissement dans la rubrique : Revenus des titres à revenu variable.
- Le prix de revient des titres de placement cédés est calculé selon la méthode « premier entré, premier sorti ».
- Les plus-values et moins-values de cession, de même que les dépréciations de titres dotées ou reprises sont enregistrées dans la rubrique : Gains nets sur opérations liées aux portefeuilles de placement et assimilés.

Titres de l'activité de portefeuille

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

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

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

Titres d'investissement

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

- Les titres d'investissement sont enregistrés à la date de leur acquisition pour leur prix d'acquisition. Les frais d'acquisition sont comptabilisés directement en charges, sur option, conformément à l'article 2371-2 de l'ANC 2014-07.
- Les intérêts afférents à ces titres sont comptabilisés au compte de résultat dans la rubrique : Intérêts et produits assimilés sur obligations et autres titres à revenu fixe.
- Conformément à la réglementation, les moins-values latentes n'entraînent pas de dépréciation sauf :
 - S'il est prévu de céder ces titres à brève échéance ; dans ce cas la dépréciation couvre un risque de marché et est dotée en résultat sur actifs immobilisés ;
 - Ou s'il existe un risque de défaillance de la contrepartie, auquel cas la dotation est classée en coût du risque.

Autres titres détenus à long terme

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

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

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

Titres de participation et parts dans les entreprises liées

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

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

Méthode de valorisation des titres acquis

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

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

A titre exceptionnel, des cours manuels peuvent être retenus.

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

6. – Immobilisations

Le règlement 2002-10 du CRC, modifié par le règlement 2014-03 de l'ANC est appliqué aux comptes relatifs aux exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2005. Le Groupe C.I.F.D. a opté pour la méthode du coût amorti et la comptabilisation de ses immeubles par composants. Leur évaluation est réalisée à chaque clôture des comptes et à chaque situation intermédiaire par des tests de dépréciation, les amortissements sont calculés sur la durée d'utilité des immobilisations, durée de vie estimée des biens.

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

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

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

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

7. – Biens acquis par voie d'adjudication

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

Un test de dépréciation est réalisé :

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

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

En 2025, la dotation est de 804 milliers d'euros et la reprise de 181 milliers d'euros soit une dotation nette de 623 milliers d'euros.

8. – Charges différées ou à étaler

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

9. – Dettes représentées par un titre

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

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

10. – Dettes subordonnées

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

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

11. – Engagements sociaux

Provision pour engagements liés au départ à la retraite

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

Provision pour engagements liés aux médailles du travail

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

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

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

12. – Instruments financiers à terme et conditionnels

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

A. – Typologie des marchés

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

B. – Nature des instruments

Les dérivés se déclinent selon trois grandes catégories :

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

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

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

C. – Intention de gestion

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

- Micro-couverture (couverture affectée),
Les charges et produits de l'instrument ou d'un ensemble homogène d'instruments, enregistrés en résultat, sont corrélés à la prise en compte du résultat de l'élément sous-jacent couvert, avec netting possible. La comptabilisation se fait dans les mêmes postes que les charges ou produits de l'élément couvert.
- Macro-couverture (couverture globale actifs / passifs, hors bilan),
L'enregistrement des charges et produits courus, perçus ou payés en résultat est effectué prorata temporis avec netting possible, dans des comptes dédiés aux instruments à terme.
Le résultat latent n'est pas comptabilisé.
- Positions ouvertes isolées,
Enregistrement des charges et produits courus, perçus ou payés en résultat prorata temporis avec netting possible.
Le résultat latent n'est pas comptabilisé, en revanche, les pertes potentielles résultant de l'évaluation des encours en valeur de marché font l'objet d'une provision passif. Cette appréciation peut se faire par ensemble homogène de même sensibilité.
CIFD n'a aucune position ouverte isolée qui ne soit couverte par 3CIF.
- Gestion spécialisée d'un portefeuille de transaction.
L'utilisation de ces instruments dans le groupe C.I.F.D. est faite essentiellement à des fins de couverture du risque de taux, de change, de variations de prix des encours de crédits, des portefeuilles et émissions de titres (micro et macro-couverture) et de manière très exceptionnelle à des fins spéculatives (position ouverte isolée).

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

Le règlement n°2014-07 de l'ANC ayant transposé les directives européennes concernant les informations sur la juste valeur des instruments financiers, le Groupe CIFD indique en annexe et pour chaque catégorie d'instrument la valeur de marché ainsi que la volumétrie des opérations au 31 décembre 2021.

Ces instruments sont valorisés selon les modalités suivantes :

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

13. – Intégration fiscale et impôts sur les sociétés

Pour les exercices ouverts du 1^{er} janvier au 31 décembre 2025, le taux normal de l'IS est de 25 % sur la totalité du résultat fiscal.

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

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

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

Les modalités de répartition de la charge d'IS entre les sociétés du groupe sont régies par la Convention d'intégration fiscale. Il est ainsi prévu que chaque filiale, après la détermination individuelle de son résultat imposable et sa déclaration auprès de l'administration fiscale, verse à CIFD Société mère l'impôt qu'elle aurait supporté en l'absence d'intégration. CIFD inscrit alors à son bilan une créance représentative des sommes qui lui seront versées par les membres, ainsi qu'une dette au trésor à hauteur de l'impôt total dû par le groupe.

Au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2025, trois filiales sont comprises dans le périmètre d'intégration de CIFD : Caisse Centrale du Crédit Immobilier de France (3CIF), CIF Euromortgage et Société Méridionale de Gestion Immobilière (SMGI).

VII. – Notes sur les postes

7.1. – Informations sur les postes du bilan

7.1.1. – Créances et dettes avec les établissements de crédit

(En milliers d'euros.)	31/12/2025	31/12/2024
Caisse, Banques Centrales	0	0
Créances à vue	17 536	290 685
Comptes ordinaires	17 536	290 685
Prêts et pensions au jour le jour	0	0
Titres reçus en pension livrée	0	0
Valeurs non imputées	0	0
Créances à terme	0	0
Prêts à terme	0	0
Titres reçus en pension livrée	0	0
Prêts participatifs	0	0
Autres prêts subordonnés	0	0
Total	17 536	290 685
Créances rattachées	0	0

(En milliers d'euros.)	31/12/2025	31/12/2024
Banques Centrales	0	0
Dettes à vue	0	0
Comptes ordinaires	0	0
Emprunts au jour le jour	0	0
Titres donnés en pension livrée	0	0
Dettes à terme	2 254 824	2 841 167
Emprunts à terme	2 254 824	2 841 167
Titres donnés en pension livrée	0	0
Total	2 254 824	2 841 167
Dettes rattachées	11	11

7.1.2. – Créances et dettes avec la clientèle

(En milliers d'euros.)	31/12/2025	31/12/2024
Créances commerciales	0	0
Autres concours à la clientèle (1)	2 353 213	2 672 088
Crédits à l'exportation	0	0
Crédits de trésorerie	34 711	43 978
Crédits à l'habitat	2 299 202	2 563 884
Crédits à l'équipement	1 916	2 890
Prêts participatifs	0	0
Autres prêts subordonnés	0	0
Prêts participatifs	0	0
Autres prêts subordonnés	0	0
Titres reçus en pension livrée	0	0
Autres concours	17 384	61 336
Comptes ordinaires débiteurs	0	0
Total	2 353 213	2 672 088

(1) Dont 518,2 M€ de créances douteuses au 31/12/25 contre 637,7 M€ au 31/12/24

(En milliers d'euros.)	31/12/2025	31/12/2024
Comptes d'épargne à régime spécial	0	0
Comptes à vue	0	0
Comptes à terme	0	0
Autres dettes	7 649	10 415
Autres dettes à vue	7 649	10 415
Autres dettes à terme	0	0
Titres donnés en pension livrée	0	0
Total	7 649	10 415

7.1.3. – Portefeuille titres

(En milliers d'euros.)	Effets publics & valeurs assimilées	Obligations & titres à revenu fixe	Actions & titres à revenu variable	Total 31/12/2025	Total 31/12/2024
Titres de transaction	0	0	0	0	0
Titres de placement	0	141 731	37 392	179 123	254 515
Titres d'investissement	0	0	0	0	0
Titres de l'activité de portefeuille	0	0	0	0	0
Total	0	141 731	37 392	179 123	254 515
Dont :				0	0
Créances rattachées	0	541	37 373	37 914	51 784
Surcotes/Décotes	0	0	0	0	0
Dépréciations constituées	0	0	0	0	0
Titres cotés hors organismes publics	0	141 190	19	141 209	202 731
Titres émis par des organismes publics	0	0	0	0	0
Valeurs de marché des titres cotés	0	141 731	37 392	179 123	254 515

(1) Il s'agit des Units liés aux FCT 43-44-45-46

7.1.4. – Actif immobilisé

(En milliers d'euros.)	Brut 31/12/2024	Acquisitions ou transferts 2025	Cessions ou remboursements 2025	Autres variations 2025	Brut 31/12/2025	Dépréciations et amortissements 31/12/2025	Net 31/12/2025
Immobilisations financières	318 559				318 559	-313 329	5 230
Immobilisations incorporelles	60 130	376			60 505	-58 896	1 609
Immobilisations corporelles	1 085				1 104	-1 060	44
Total	379 774	376	0	0	380 168	-373 285	6 883

7.1.4.1. – Tableau des filiales et des participations

(En milliers d'euros.)	Capitaux propres	Capital	% détenu	Valeur brute 31/12/2025	Valeur nette comptable 31/12/2025	Provision pour risque
Filiales et participations						
Filiales et participations détenues à +50 %						
3CIF	61 489	117 014	100,00 %	206 018	1	61 489
CIF EUROMORTGAGE (CEM)	106 310	100 000	100,00 %	107 200	0	0
SMGI	100	14	100,00 %	212	100	0
Participations détenues entre 10 et 50 %						
Autres filiales et participations						
Autres filiales						
Filiales françaises						
Filiales étrangères						
Autres participations						
Participations françaises						
PROCIVIS	63 089	56 602	8,00 %	4 961	4 961	0
SGFGAS			14 %	128	128	0
UESAP	3 714	60	5,00 %	3	3	0
GOBTP				0	0	0
TITRES France HLM				7	7	0
Participations étrangères						
Total				318 529	5 199	

(En milliers d'euros.)	Prêts et avances consentis	Cautions	PNB ou CA	Dividendes	Résultat	Date de clôture
Filiales et participations						
Filiales et participations détenues à +50 %						
3CIF	0	0	4 504		1 628	31/12/2025
CIF EUROMORTGAGE (CEM)	0	0	8 480		5 419	31/12/2025
SMGI	0	0	0		-6	31/12/2025
Participations détenues entre 10 et 50 %						
Autres filiales et participations						
Autres filiales						
Filiales françaises						
Filiales étrangères						
Autres participations						
Participations françaises						
PROCIVIS	0	0	90		217	31/12/2025

SGFGAS	0	0				
UESAP	0	0	5 657		500	31/12/2025
GOBTP	0	0				
TITRES France HLM	0	0				
Participations étrangères						
Total						

7.1.4.2. – Immobilisations incorporelles

(En milliers d'euros.)	Brut 31/12/2025	Dépréciations & Amortissements 31/12/2025	Net 31/12/2025	Net 31/12/2024
Frais d'établissement	0	0	0	0
Frais de recherche et développement	0	0	0	0
Fonds commercial	0	0	0	0
Certificat d'association FGD	0	0	0	0
Droit au bail	0	0	0	0
Logiciels	60 505	-58 896	1 609	1 708
Immobilisations en cours	0	0	0	0
Autres immobilisations incorporelles		0	0	0
Total	60 505	-58 896	1 609	1 708

7.1.4.3. – Immobilisations corporelles :

(En milliers d'euros.)	Brut 31/12/2025	Dépréciations & Amortissements 31/12/25	Net 31/12/2025	Net 31/12/2024
Immobilisations corporelles	1 104	-1 060	44	215
Bâtiments administratifs	0	0	0	0
Installations, agencements et assimilé	503	-477	26	0
Matériel de bureau et informatique	564	-582	-18	179
Matériel de transport	0	0	0	0
Immobilisations corporelles hors exploitation	36	0	36	36
Immeubles d'exploitation	0	0	0	0
Installations, agencements et assimilé		0	0	0
Façades	0	0	0	0
Frais d'acquisition	0	0	0	0
Gros œuvres	0	0	0	0
Installations techniques	0	0	0	0
Terrains	0	0	0	0
Autres matériel et mobilier	0	0	0	0
Immobilisations en cours	0	0	0	0
Immeubles de placement	0	0	0	0
Installations, agencements et assimilé	0	0	0	0
Façades	0	0	0	0
Frais d'acquisition	0	0	0	0
Gros œuvres	0	0	0	0
Installations techniques	0	0	0	0
Terrains	0	0	0	0
Autres matériel et mobilier	0	0	0	0
Immobilisations en cours	0	0	0	0
Total	1 104	-1 060	44	215

7.1.5. – Autres actifs et autres passifs

(En milliers d'euros.)	31/12/2025	31/12/2024
Cptes règl. relatifs opérat. titres débiteurs	0	0

Instruments conditionnels achetés	37	63
Stocks et emplois divers (1)	0	7 313
Gages et espèces versés	16 810	0
Débiteurs divers (2)	66 194	64 853
Créances rattachées	0	0
Créances douteuses	0	0
Impôts différés actif	0	0
Total	83 040	72 230
(1) Dont adjudications	0	7 313
(2) Dont :		
* impôt actuariel nouveau prêt à taux 0 %	136	15 175
* réserves FCT41-FCT42-FCT43-FCT44-FCT45	0	19 504
* débiteurs divers Groupe	16	0
* débiteurs divers Notaires /adjudications	11	21 163
* autres débiteurs divers	66 031	9 011

(En milliers d'euros.)	31/12/2025	31/12/2024
Dettes de titres empruntés	0	0
Instruments conditionnels vendus	0	0
Gages et espèces reçus	0	0
Créditeurs divers (1)	49 864	62 361
Dettes rattachées	0	0
Impôts différés passif	0	0
Total	49 864	62 361
(1) Dont :		
* primes d'assurances à reverser	15 641	9 648
* FCT41-FCT42-FCT43-FCT44-FCT45 à reverser	76 605	30 652
* autres créditeurs divers	-42 382	22 061

7.1.6. – Comptes de régularisation actifs et passifs

(En milliers d'euros.)	31/12/2025	31/12/2024
Comptes d'encaissement débiteurs	0	0
Comptes d'ajustement débiteurs	0	0
Comptes d'écarts débiteurs	0	0
Pertes sur contrats de couverture	0	0
Charges à répartir	0	0
Charges constatées d'avance	1 391	1 013
Produits à recevoir (1)	14 000	19 668
Autres comptes de régularisation (2)	105 455	130 890
Total	120 846	151 571
(1) Dont :		
* produit à recevoir IFT	0	0
* produit à recevoir divers	1	0
* produit à recevoir FCT	3 000	4 865
* produit à recevoir commission d'assurance	7 429	10 806
* produit à recevoir Groupe	3 004	3 141
* produit à recevoir autres	566	
(2) Dont :		
* soultes sur swaps à étaler	108 608	130 859
* autres comptes de régularisation	-3 152	31

(En milliers d'euros.)	31/12/2025	31/12/2024
Comptes d'encaissement créditeurs	0	2 053
Comptes d'ajustement créditeurs	76	0
Comptes d'écarts créditeurs	76	0
Gains sur contrats de couverture	0	0
PCA : Subvention Etat/PTZ	37 275	47 135
Autres produits constatés d'avance	1 204	3 350
Charges à payer (1)	9 805	8 627
Autres comptes de régularisation (2)	202 723	286 754

Total	251 158	347 920
(1) Dont :		
* frais généraux	9 649	152
* commission relative à la garantie de l'Etat	24	27
* charges à payer IFT	132	7 962
(2) Dont :		
* soultes sur SWAP à étaler	149 329	257 814
* autres comptes de régularisation	53 394	28 940

7.1.7. – Provisions et dépréciations

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

(En milliers d'euros.)	31/12/2024	Dotations 2025	Reprises utilisées 2025	Reprises non utilisées 2025	Autres 2025	31/12/2025
Effets publics et valeurs assimilées	0	0	0	0	0	0
Créances sur établissements de crédit	0	0	0	0	0	0
Opérations avec la clientèle	-243 966	-32 762	72 461	0	0	-204 267
Obligations, actions et autres titres à revenu fixe	0	0	0	0	0	0
Portefeuille de placement	0	0	0	0	0	0
Portefeuille d'investissement	0	0	0	0	0	0
Titres de participations, parts dans les entreprises liées	-313 245	-85	0	0	0	-313 329
Immobilisations incorporelles et corporelles	0	0	0	0	0	0
Actions propres	0	0	0	0	0	0
Autres actifs	-1 027	-2 167	181	0	0	-3 013
Comptes de régularisation	0	0	0	0	0	0
Total actif	-558 238	-35 014	72 642	0	0	-520 610

7.1.7.2. – Autres provisions inscrites au passif

(En milliers d'euros.)	31/12/2024	Dotations 2025	Reprise utilisées 2025	Reprise non utilisées 2025	Autres 2025 (*)	31/12/2025
Provisions pour risque d'exécution des engagements par signature	0	0	0		0	0
Provisions pour risque pays	0	0	0		0	0
Provisions pour risque sur opérations de promotion immobilière	0	0	0		0	0
Provisions pour charges de retraite	677	65	0		0	743
Autres provisions pour risques et charges	37 340	42 381	-10 320		-81	69 319
Provisions pour restructuration	30 350	4 143	-8 435		0	26 057
Provisions pour situation nette de participations	0	0	0		0	0
Provisions pour impôts	0	0	0		0	0
Provisions pour litiges	406	139	-149		-81	315
Provisions pour coût du risque (1)	6 584	125	-1 736		0	4 973
Autres provisions pour risques et charges	0	37 974	0		0	37 974
Total	38 017	42 446	-10 320		-81	70 062
(1) Dont 4,08 M€ provision collective sur les encours de crédits au 31/12/25						

7.1.8. – Capitaux propres avant affectation du résultat

(En milliers d'euros.)	31/12/2024	Affectation résultat N-1	Résultat N	Distribution de dividendes	31/12/2025
Capital	124 822		0	0	124 822
Primes d'émission	0		0	0	0
Réserve légale	21 375		0	0	21 375
Réserves réglementées	0		0	0	0
Réserves ordinaires	59 399	-57 151	0	0	2 249
Provisions réglementées	0		0	0	0
Report à nouveau	0		0	0	0
Résultat	-57 151	57 151	-21 316	0	-21 316
Total	148 445	0	-21 316	0	127 130
Distribution de dividendes					
Nombre de titres					

Valeur nominale en euros					
(1) 124 821 703 à 1 €					

7.2. – Informations sur le hors bilan

7.2.1. – Hors bilan hors IFT

	31/12/2025	31/12/2024
Engagements de financement	44	44
En faveur d'établissements de crédit	0	0
En faveur de la clientèle	44	44
Engagements de garantie	2 775 062	3 262 140
D'ordre d'établissements de crédit	1 614 733	1 616 996
D'ordre de la clientèle (1)	1 160 329	1 645 144
Engagements sur titres	0	0
Titres acquis avec faculté de rachat	0	0
Autres engagements donnés	0	0
Autres engagements donnés	0	0
Opérations de promotion	0	0
Opérations de change	0	0
Autres	0	0
Total engagements donnés	2 775 106	3 262 184
(1) Engagement douteux	17 493	28 212

7.2.2. – Instruments financiers à terme

(En milliers d'euros.)	31/12/2025	31/12/2024
Opérations de taux	3 081 177	3 959 187
Sur marchés organisés	0	0
Opérations fermes	0	0
Opérations conditionnelles	0	0
Sur marchés de gré à gré	3 081 177	3 959 187
Opérations fermes	2 922 405	3 698 273
- Swaps de taux	2 922 405	3 698 273
- F.R.A	0	0
- Autres contrats à terme	0	0
Opérations conditionnelles	158 772	260 913
- Options de taux	0	0
- CAP & FLOOR (1)	158 772	260 913
Opérations de change	0	0
Sur marchés organisés	0	0
Opérations fermes	0	0
Opérations conditionnelles	0	0
Sur marchés de gré à gré	0	0
Opérations fermes	0	0
- Swaps de change	0	0
- C.C.S	0	0
Opérations conditionnelles	0	0
- Options de change	0	0
Total ift	3 081 177	3 959 187
(1) dont instruments conditionnels achetés	158 772	260 913
(1) dont instruments conditionnels vendus	0	0

7.2.3. – Autres engagements

	% DETENTION CIFD	Valeur nominale par action	Nombre d'actions Total	Nombre d'action CIFD	Nombre d'action nanties	Valeur brute	Total Dépréciation 2025	Valeur nette des actions nanties
3CIF	100,00 %	153,00	764 797	764 791	764 791	206 017 491	206 017 491	0
CIF	99,99 %	50,00	2 000 000	1 999 994	1 999 994	107 199 675	107 199 675	0
EUROMORTGAGE								
Total				2 764 785	2 764 785	313 217 166	313 217 166	0

7.3. – Informations sur le compte de résultat

7.3.1. – Intérêts et produits assimilés

(En milliers d'euros.)	31/12/2025	31/12/2024
Intérêts et produits assimilés	216 879	233 892
Etablissements de crédit (1)	190 753	102 711
Clientèle (2)	26 127	125 417
Obligations et autres titres à revenu fixe	0	5 764
Autres intérêts et produits assimilés	0	0
Excédent des dotations ou des reprises aux comptes de provisions et/ou de dépréciations	0	0
Total	216 879	233 892

(1) Dont produits sur swaps

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

7.3.2. – Intérêts et charges assimilées

(En milliers d'euros.)	31/12/2025	31/12/2024
Intérêts et charges assimilées	-213 572	-228 445
Etablissements de crédit	-213 572	-228 445
Clientèle	0	0
Obligations et autres titres à revenu fixe	0	0
Dettes subordonnées	0	0
Autres intérêts et produits assimilés	0	0
Charges à étaler	0	0
Total	-213 572	-228 445

7.3.3. – Revenu des titres à revenu variable

(En milliers d'euros.)	31/12/2025	31/12/2024
Revenus des titres à revenu variable	76 461	78 764
Actions et autres titres à revenu variable (1)	71 321	81 145
Participations et autres titres à long terme	5 140	2 380
Parts dans entreprises liées	0	0
Total	76 461	78 764
(1) Dont produits XS SPREAD des FCT 41 à FCT 46	58 948	69 581
Dont amort primes d'émission des FCT 41 à FCT 46	2 100	6 803
Dont dividendes et produits assimilés	5 140	2 380
dont produits échéances reportées	-7	

7.3.4. – Commissions (produits)

(En milliers d'euros.)	31/12/2025	31/12/2024
Commissions produits	16 577	26 588
Etablissements de crédit	0	0
Clientèle	584	983

Titres	0	0
Change	0	0
Instruments financiers à terme	0	0
Prestations de services financiers	0	0
Autres commissions	15 994	25 605
Total	16 577	26 588

7.3.5. – Commissions (charges)

(En milliers d'euros.)	31/12/2025	31/12/2024
Commissions charges	-25 288	-28 425
Etablissements de crédit	-1 009	-1 240
Clientèle (1)	-24 200	-27 118
Titres	0	0
Change	0	0
Instruments financiers à terme	0	0
Prestations de services financiers	-79	-67
Autres commissions	0	0
Total	-25 288	-28 425

*(1) Il s'agit de la Garantie de l'Etat***7.3.6. – Autres produits d'exploitation bancaire**

(En milliers d'euros.)	31/12/2025	31/12/2024
Autres produits d'exploitation bancaire	5 088	6 268
Activité immobilière	738	94
Transferts de charges	0	0
Quote-part des opérations faites en commun	0	0
Autres produits d'exploitation non bancaire (1)	4 350	6 174
Autres produits divers	0	0
Total	5 088	6 268
<i>(1) dont lié à l'activité d'adjudication</i>	<i>3 418</i>	<i>4237</i>

7.3.7. – Autres charges d'exploitation bancaire

(En milliers d'euros.)	31/12/2025	31/12/2024
Autres charges d'exploitation bancaire	-6 150	-4 202
Activité immobilière	0	0
Charges refacturées	0	0
Quote-part des opérations faites en commun	0	0
Amortissement des charges à étaler	0	0
Autres charges d'exploitation non bancaire (1)	-6 150	-4 202
Autres charges diverses	0	0
Total	-6 150	-4 202
<i>(1) dont lié à l'activité d'adjudication</i>	<i>-3 743</i>	<i>-3 564</i>

7.3.8. – Charges générales d'exploitation :

(En milliers d'euros.)	31/12/2025	31/12/2024
Frais de personnel	-16 485	-20 156
Salaires et traitements	-11 124	-13 176
Intéressement et participation des salariés	-261	-583
Charges sociales	-5 622	-6 398

Produits divers d'étalement au TIE	0	0
Autres charges assimilées	0	0
Frais administratifs nets	-22 951	-31 478
Impôts et taxes	-2 311	-2 735
Services extérieurs	-20 640	-28 744
Autres charges assimilées	0	0
Charges refacturées	0	1 958
Provisions pour risques et charges	0	1 419
Excédent des dotations ou des reprises aux comptes de provisions et/ou de dépréciations	0	1 419
Total	-39 437	-48 258

7.3.9.1. – Tableau des effectifs

(En équivalent temps plein.)	31/12/2025	31/12/2024
Direction et cadres	100	105
Collaborateurs	53	71
Effectifs utilisés	153	176

7.3.10. – Cout du risque

(En milliers d'euros.)	31/12/2025	31/12/2024
Coût du risque sur établissements de crédit	0	0
Dotations ou reprises nettes aux provisions et/ou dépréciations	0	0
Pertes sur créances irrécouvrables	0	0
Récupérations sur créances amorties	0	0
Coût du risque sur la clientèle	3 328	-86 633
Dotations ou reprises nettes aux provisions et/ou dépréciations	-28 405	96 081
Pertes sur créances irrécouvrables	23 453	-186 747
Récupérations sur créances amorties	7 972	4 373
Coût net FGAS	308	-340
Coût du risque sur portefeuille titres	0	0
Dotations ou reprises nettes aux provisions et/ou dépréciations	0	0
Pertes sur créances irrécouvrables	0	0
Récupérations sur créances amorties	0	0
Coût du risque sur autres opérations	0	0
Dotations ou reprises nettes aux provisions et/ou dépréciations	0	0
Pertes sur créances irrécouvrables	0	0
Récupérations sur créances amorties	0	0
Total	3 328	-86 633

7.3.11. – Gains ou pertes sur actifs immobilisés

(En milliers d'euros.)	31/12/2025	31/12/2024
Immobilisations financières	-37 974	4
Plus ou moins-values de cession	0	4
Dotations ou reprises nettes aux provisions et/ou dépréciations	-37 974	0
Immobilisations incorporelles	0	-420
Immobilisations corporelles	-31	-273
Total	-38 005	-689

7.3.12. – Résultat exceptionnel

(En milliers d'euros.)	31/12/2025	31/12/2024
Résultat exceptionnel	-3 580	-1 425
Charges exceptionnelles	-12 101	-8 550
Dotation risques et charges exceptionnelles restructuration	-4 143	-3 718
Charges fusions restructurations	-7 958	-4 832
Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions	0	0
Autres charges extraordinaires	0	0
Produits exceptionnels	8 521	7 125
Reprise charges exceptionnelles restructurations	8 521	7 125
Autres produits extraordinaires	0	0
Total	-3 580	-1 425

7.3.13. – Impôt sur les bénéfices

(En milliers d'euros.)	Impôt
Total groupe fiscal	0
IS PTZ	2 690
Total charge is	2 690

7.4. – Autres informations

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

(En milliers d'euros.)	<= 3 mois	> 3 m >= 1 an	> 1an <=5 ans	> 5 ans	Non ventilés (*)	Total 31/12/2025	Total ventilation
Postes de l'actif							
Caisse, Banques centrales, CCP					0	0	0
Effets publics et valeurs assimilées	0	0	0	0	0	0	0
Créances sur établissements de crédit	11 847	0	0	0	0	11 847	11 847
Opérations avec la clientèle	573 650	156 247	781 241	842 075	0	2 353 213	2 353 213
Obligations autres titres à revenu fixe	0	0	0	141 731	0	141 731	141 731
Actions et autres titres à revenu variable					37 392	37 392	0
Actifs immobilisés					6 853	6 853	0
Autres actifs					83 040	83 040	0
Comptes de régularisation					120 846	120 846	0
Total actif	585 497	156 247	781 241	983 806	248 131	2 754 922	2 506 791
Postes du passif							
Banques centrales, CCP					0	0	0
Dettes envers les établissements de crédit	0	0	800	2 248 335	0	2 249 135	2 249 135
Opérations avec la clientèle	7 649	0	0	0	-0	7 649	7 649
Dettes représentées par un titre	0	0	0	0	0	0	0
Dettes subordonnées	0	0	0	0	0	0	0
Autres passifs			0	0	49 864	49 864	0
Comptes de régularisation					251 083	251 083	0
Provisions					70 062	70 062	0
Capitaux propres hors FRBG					127 130	127 130	0
Total passif	7 649	0	800	2 248 335	498 138	2 754 922	2 256 784
Instruments financiers à terme							
Marchés organisés	0	0	0	0	0	0	0
Opérations de gré à gré	35 394	16 808	470 524	0	0	522 726	522 726
Total hors-bilan	35 394	16 808	470 524	0	0	522 726	522 726

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

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

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

7.4.2. – Opérations avec les entreprises liées

(En milliers d'euros.)	Total 31/12/2025	3CIF	CIF Euromortgage	FCT	Foncières
Créances sur les établissements de crédit	0	0	0	0	0

Dont créances rattachées	0	0	0	0	0
Opérations avec la clientèle	0	0	0	0	0
Dont créances rattachées	0	0	0	0	0
Obligations et autres titres à revenu fixe	179 114	0	0	179 114	0
Dont créances rattachées	0	0	0	0	0
Autres actifs	576	0	576	0	0
Comptes de régularisation	150 481	113 946	0	36 535	0
Parts dans les entreprises liées	0	0	0	0	0
Actif	330 170	113 946	576	215 648	0
Dettes envers les établissements de crédit	2 248 855	2 248 855	0	0	0
Dont dettes rattachées	0	0	0	0	0
Opérations avec la clientèle	0	0	0	0	0
Dont dettes rattachées	0	0	0	0	0
Dettes représentées par un titres	0	0	0	0	0
Dont dettes rattachées	0	0	0	0	0
Autres passifs	0	0	0	0	0
Comptes de régularisation	160 082	158 056	680	1 347	0
Provisions	0	0	0	0	0
Dettes subordonnées	0	0	0	0	0
Dont dettes rattachées	0	0	0	0	0
Passif	2 408 937	2 406 910	680	1 347	0
Engagements donnés	2 757 782	1 519 854	0	1 237 928	0
Engagements reçus	17 317	0	0	17 317	0
Instruments financiers à terme	3 107 868	2 788 418	0	319 450	0
Hors-bilan	5 882 966	4 308 272	0	1 574 695	0

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

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société CIF DEVELOPPEMENT relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2025, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

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

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

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

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

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes sur la période du 1^{er} janvier 2025 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.

Observation

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur la note « V - Principes et méthodes d'établissement des comptes annuels » de l'annexe aux comptes annuels qui expose les incidences liées au changement de méthodes comptables relatif à la première application du règlement ANC n°2023-06, modifiant divers règlements de l'ANC en coordination avec le règlement ANC n°2022-06 du 22 novembre 2022 relatif à la modernisation des états financiers.

Justification des appréciations – Points clés de l'audit

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

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

Continuité d'exploitation

Risques identifiés

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

- une garantie dite « externe », consentie par la République Française, portant sur les titres financiers émis par 3CIF à compter du 28 février 2013, couvrant les besoins en liquidités externes du Crédit Immobilier de France d'un montant maximum de 16 milliards d'euros ;
- une garantie dite « interne » à concurrence d'un montant maximum de 12 milliards d'euros portant sur les sommes dues à CIF Euromortgage et CIF Assets, liquidé depuis lors en février 2017, au titre des placements de trésorerie qu'ils effectuent auprès de la 3CIF ainsi que sur les sommes dues par cette dernière au titre des opérations sur instruments financiers à terme conclues avec CIF Euromortgage et CIF Assets.

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

Notre approche d'audit

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

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

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

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

Risques identifiés

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

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

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

Notre approche d'audit

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

Lors de cet exercice, nous nous sommes assurés de la cohérence de la méthodologie appliquée avec celle de la clôture de l'exercice précédent.

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

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

Comme indiqué dans les notes « 2.1 La restructuration résultant de l'accord de gestion sociale » et « 7.1.7.2 Autres provisions inscrites au passif » de l'annexe aux comptes annuels, les provisions pour restructuration dans le cadre de l'accord de gestion sociale inscrites dans les comptes annuels de CIFD s'élèvent à 26,1 millions d'euros au 31 décembre 2025 contre 30,4 millions d'euros au 31 décembre 2024. La note expose également les règles comptables et les hypothèses actuarielles retenues pour le traitement comptable et l'évaluation des estimations des provisions comptabilisées.

Identification et évaluation du risque de crédit

Risques identifiés

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

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

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

Notre approche d'audit

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

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

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

- vérifier de l'existence d'une gouvernance revoyant à une fréquence appropriée la consistance des modèles de dépréciations et de provisions, ainsi que les paramètres utilisés pour le calcul de ces dernières ;
- apprécier le niveau approprié de ces paramètres pour les calculs des dépréciations et provisions au 31 décembre 2025 ;
- prendre connaissance des résultats des travaux de la Direction des risques pour vérifier la robustesse des modèles de dépréciation des risques de crédit et de contrepartie, dont les travaux de back-testing réalisés pour les paramètres retenus ;
- apprécier la pertinence des évolutions fonctionnelles et techniques du moteur de calcul de la provision collective.

Comme indiqué dans le paragraphe « 3/ Créances sur la clientèle » de la note « VI Principes comptables et méthodes d'évaluation » et dans les notes « 7.1.2 Créances et dettes avec la clientèle » et « 7.1.7 Provisions et dépréciations » de l'annexe aux comptes annuels au 31 décembre 2025, les opérations avec la clientèle de CIFD représentent 2 353 millions d'euros, dont 518,2 M€ de créances douteuses en valeur brute, les provisions pour créances douteuses inscrites dans les comptes de CIFD s'élèvent à 244,3 millions d'euros et la provision collective sur encours sains porteurs d'un risque avéré s'élève quant à elle à 4,1 millions d'euros. Le paragraphe « 3/ Créances sur la clientèle » de la note « VI - Principes comptables et méthodes d'évaluation » expose par ailleurs les règles comptables et les hypothèses retenues pour le traitement comptable et l'évaluation des estimations des dépréciations et des provisions comptabilisées.

Externalisation des activités essentielles

Risques identifiés

La société CIFD s'inscrit dans un contexte de gestion en extinction de ses activités, encadrée par un Plan de résolution ordonné validé par la Commission Européenne le 27 novembre 2013.

La société a fait le choix ces dernières années de procéder à l'externalisation de certaines activités dites essentielles auprès de prestataires tiers, dont en particulier ses activités de back-office/trésorerie d'une part et d'autre part de tenue comptable et de production de son information financière. La société a ainsi été amenée, au cours de l'exercice écoulé, à renforcer notamment son dispositif de pilotage et de suivi de la prestation de tenue comptable.

Dans ce contexte spécifique, nous avons considéré que la maîtrise des risques opérationnels associés de manière inhérente à l'externalisation de ces fonctions essentielles 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 du dispositif mis en œuvre par la société/le groupe pour identifier les externalisations et de l'environnement de contrôle relatif au respect des exigences réglementaires,
- prendre connaissance des modalités contractuelles qui lient la société/le groupe à ces prestataires, ainsi que les différentes procédures encadrant le fonctionnement desdites activités ainsi que le suivi et la gestion des incidents opérationnels ;
- prendre connaissance de la gouvernance et des modalités de pilotage de la fonction ou activité externalisée en s'appuyant notamment sur, (i) la revue des indicateurs de qualité de suivi par la direction de la fonction ou activité externalisée, (ii) sur les travaux réalisés par l'audit interne et/ou le contrôle permanent de l'établissement ainsi que sur leurs conclusions.
- prendre connaissance de l'environnement de contrôle interne mis en place par ces prestataires au travers des rapport ISAE 3402 type 2 émis par ceux-ci ;
- examiner la manière dont la société a traité les impacts des principaux incidents opérationnels liés à ces activités externalisées, ainsi que les plans d'action correctifs mis en œuvre.

La note 2.8 « Autre fait marquant » de l'annexe aux comptes annuels rappelle le contexte d'externalisation des activités dites essentielles auprès de prestataires tiers.

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.

Rapport sur le gouvernement d'entreprise

Nous attestons de l'existence, dans le rapport du conseil d'administration sur le gouvernement d'entreprise, des informations requises par les articles L.225-37-4 et L.22-10-10 du code de commerce.

Autres vérifications ou informations prévues par les textes légaux et réglementaires

Désignation des commissaires aux comptes

Nous avons été nommés commissaires aux comptes de la société Crédit Immobilier de France Développement par votre assemblée générale du 23 juin 1994 pour le cabinet PricewaterhouseCoopers Audit et du 24 octobre 2000 pour le cabinet Forvis-Mazars.

Au 31 décembre 2025, le cabinet PricewaterhouseCoopers était dans la 32^{ème} année de sa mission sans interruption et le cabinet Forvis-Mazars dans la 26^{ème} année sans interruption.

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

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

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

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

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

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

Objectif et démarche d'audit

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

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

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

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des

circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;

- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Rapport au comité d'audit

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

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

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

Fait à Bordeaux et Levallois-Perret, le 8 mai 2026.

Les commissaires aux comptes

PricewaterhouseCoopers Audit
Gaël COLABELLA

FORVIS MAZARS SA
Jean-Baptiste MEUGNIOT

B. – Comptes consolidés

I. – Bilan consolidé

(En milliers d'euros.)

Actif	Notes	31/12/2025	31/12/2024
Opérations interbancaires & assimilées	9	187 394	149 406
Opérations avec la clientèle	10, 19	3 671 431	4 349 687
Obligations, actions & autres titres à revenu fixe & variable	11, 14, 19	430 876	1 013 101
Placements des entreprises d'assurance		0	
Participations, entreprises liées & titres détenus à long terme	12, 14, 19	5 074	5 104
Immobilisations corporelles & incorporelles	13, 14, 19	1 653	1 923
Ecarts d'acquisition		0	0
Comptes de régularisation et actifs divers	15	499 035	697 200
Total actif		4 795 464	6 216 422

Passif	Notes	31/12/2025	31/12/2024
Opérations interbancaires & assimilées	16	275	554
Opérations avec la clientèle	10	54 838	99 655
Dettes représentées par un titre	17	4 041 248	5 296 827
Provisions techniques des sociétés d'assurance		0	0
Comptes de régularisation et autres passifs	18	432 052	490 307
Écarts d'acquisition		0	0
Provisions	19	39 272	38 881
Dettes subordonnées		0	0
Fonds pour risques bancaires généraux (F.R.B.G.)		0	0
Intérêts minoritaires	21	0	1
Capitaux propres hors F.R.B.G. (groupe) :	7, 21	227 779	290 197
Capital souscrit		124 822	124 822

Primes d'émission		1 395	245
Réserves consolidées & autres		163 979	215 365
Résultat de l'exercice		-62 417	-50 235
Total passif		4 795 464	6 216 422

Hors Bilan	Notes	31/12/2025	31/12/2024
Engagements donnés			
Engagements de l'activité bancaire		44	44
Engagements de financement	22	44	44
Engagements de garantie	22	0	0
Engagements sur titres			-
Engagements reçus			
Engagements de l'activité bancaire		1 544	2 564
Engagements de financement			-
Engagements de garantie	22	1 544	2 564
Engagements sur titres			-

Les notes annexes font partie intégrante des états financiers.

II. – Compte de résultat consolidé

(En milliers d'euros.)	Notes	31/12/2025	31/12/2024
Intérêts et produits assimilés	24	465 623	403 321
Intérêts et charges assimilés	25	-449 418	-378 170
Revenus des titres à revenu variable		0	0
Commissions (produits)	26	13 432	21 902
Commissions (charges)	26	-26 854	-30 910
Gains ou pertes s/ portefeuille Négociation	27	226	
Gains ou pertes s/portefeuille plct & as.	27	353	-3
Autres produits d'exploitation bancaire	28	4 814	5 991
Autres charges d'exploitation bancaire	29	-5 620	-4 213
Produit net bancaire		2 556	17 919
Charges générales d'exploitation	30	-50 938	-52 303
Dotations aux amortissements & dépréciations sur immobilisations corporelles & incorporelles		-648	-961
Résultat brut d'exploitation		-49 031	-35 345
Total Coût du risque	32	-2 994	-3 646
Résultat d'exploitation avant dotations aux amortissements et dépréciations des écarts d'acquisitions		-52 025	-38 991
Dotations aux amortissements et dépréciations des écarts d'acquisition			
Gains ou pertes sur actifs immobilisés	33	-31	-619
Résultat d'exploitation après dotations aux amortissements et dépréciations des écarts d'acquisitions		-52 056	-39 610
Résultat exceptionnel	34	-3 666	-1 358
Impôt sur les bénéfices	35	-6 696	-9 267
Dotations/Reprises de FRBG		0	0
Quotes-parts dans le résultat des entreprises mises en équivalence		0	0
Intérêts minoritaires		1	0
Résultat net - part du groupe		-62 417	-50 235
Résultat par action		0	0
Résultat dilué par action		0	0

Les notes annexes font partie intégrante des états financiers.

III. – Notes annexes aux comptes consolidés

Les notes annexes font partie intégrante des états financiers.

Depuis le 1^{er} janvier 2025, CIFD applique de façon prospective les dispositions du nouveau règlement de l'ANC 2023-03 modifiant différents règlements en coordination avec le règlement ANC N°2022-06 du 4 novembre 2022 relatif à la modernisation des états financiers. Selon l'article 1112-1 du règlement ANC n° 2014-07 du 26 novembre 2014 relatif aux comptes annuels du secteur bancaire, les établissements de crédit doivent respecter les dispositions du plan comptable général, défini dans le règlement ANC n°2014-03 et modifié par le règlement ANC n°2023-03, pour tous les aspects qui ne sont pas couverts par le plan comptable des établissements de crédit.

Le règlement ANC n°2022-06 introduit notamment une nouvelle présentation des informations en annexe pour les entreprises du secteur bancaire et, pour les entités relevant du plan comptable général, une nouvelle définition du résultat exceptionnel, une suppression des techniques de transferts de charges et de nouveaux modèles de présentation des états financiers.

Selon les règles françaises, ce changement de réglementation comptable est qualifié de changement de méthode comptable.

Il n'a toutefois pas d'impacts significatifs sur les comptes annuels au 31 décembre 2025.

1. – Rappel du contexte et organigramme

Le réseau Crédit Immobilier de France est un réseau bancaire, géré en résolution ordonnée depuis fin novembre 2013.

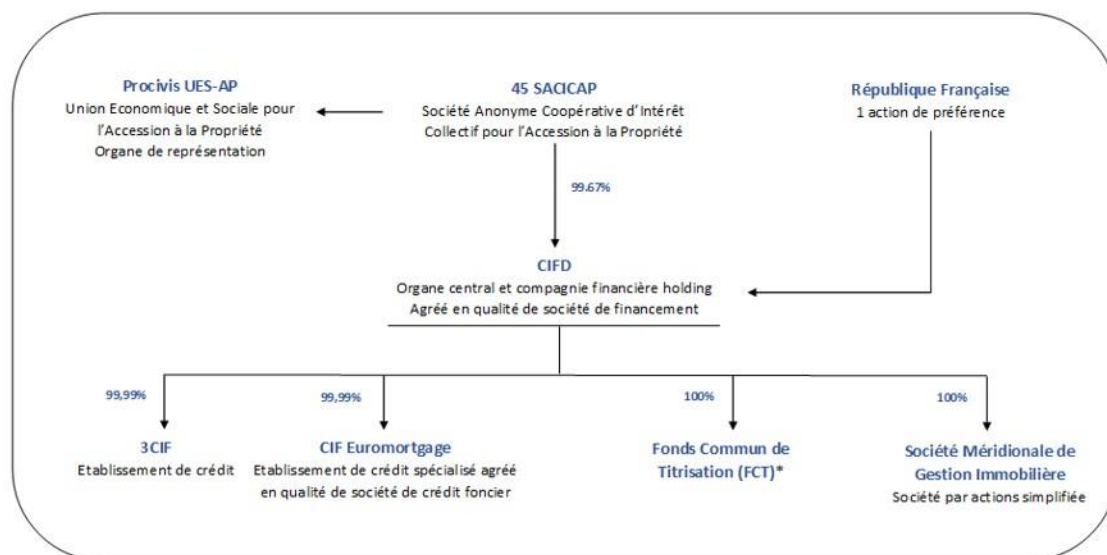
La Commission européenne a, par décision du 27 novembre 2013, approuvé le plan de résolution ordonnée (« le Plan ») conduisant à l'arrêt de la production de crédits et autorisé l'Etat à délivrer sa garantie définitive. Le même jour, le protocole entre l'Etat et le Groupe CIF et les garanties définitives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

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

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

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

Le Groupe Crédit Immobilier de France est structuré au 31 décembre 2025 selon l'organigramme ci-dessous :



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

1.1. – La garantie de l'Etat

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

- Une garantie dite « externe » d'un montant maximum de 16 milliards d'euros portant sur les titres financiers émis, à compter du 28 février 2013, par la 3CIF pour refinancer les actifs du Crédit Immobilier de France,
- Une garantie dite « interne » à concurrence d'un montant maximum de 12 milliards d'euros portant sur les sommes dues à CIF Euromortgage et CIF Assets, liquidé depuis lors, au titre des placements de trésorerie qu'ils effectuent auprès de la 3CIF ainsi que sur les sommes dues par cette dernière au titre des opérations sur instruments financiers à terme conclues avec CIF Euromortgage et CIF Assets.

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

- D'une commission de base de 5 points de base sur les montants garantis supportée par la 3CIF,
- D'un montant de mise en place de la garantie d'un montant de 5 millions d'euros intégralement dû par CIFI et exigible le 28 novembre 2013. Ce montant de mise en place a été payé par CIFI à l'Etat par compensation avec le prix de souscription par l'Etat d'une action de préférence dans le capital de CIFI,
- D'une commission additionnelle supportée par CIFI égale à 145 points de base sur l'encours moyen annuel réel couvert par la garantie externe et 148 points de base sur l'encours moyen annuel des dépôts bénéficiant de la garantie interne, sous réserve de l'absence d'événement limitatif de paiement, et du respect, après paiement de cette commission, d'un niveau de 12 % du Ratio Tier One, ou de tout autre ratio relatif au fonds propres susceptible d'être imposé. Dans le cas d'un non-respect de cette condition, cette commission additionnelle serait différée et payée le plus rapidement possible sous la forme de distribution de réserve au titre de la détention par l'Etat de l'action de préférence de CIFI.

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

Au 31 décembre 2025, CIF Euromortgage ne présente aucune exposition couverte par la garantie de l'Etat, sa trésorerie n'étant plus placée auprès de la 3CIF. Au 31 décembre 2024, les expositions de CIF Euromortgage bénéficiant de la garantie de l'Etat s'élevaient à 8,0 millions d'euros dont l'intégralité était sous forme de dépôts à vue.

Au 31 décembre 2025, le Groupe a enregistré en charge pour 25 millions d'euros de commissions de garantie de l'Etat, dont 24,2 millions au titre de la commission additionnelle. L'enregistrement de la commission additionnelle résulte du fait que le ratio de solvabilité minimum de 12 % à la clôture 2025 a bien été respecté.

Les émissions du Groupe garanties par l'Etat s'élèvent à 1,5 milliards d'euros au 31 décembre 2025.

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

1.2. – La restructuration du Groupe

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

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

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

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

- L'apport des titres des SFR par les actionnaires autres que CIFI, opération dont la réalisation définitive est intervenue lors de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 10 décembre 2014,
- L'évolution des statuts de CIFI, structure unique de gestion des encours des filiales, intervenue lors de l'assemblée générale extraordinaire du 28 mai 2015,
- Le transfert à CIFI, au fur et à mesure des fusions avec les SFR, de la gestion en extinction des encours de crédits à la clientèle,
- L'absorption progressive des filiales financières opérationnelles par CIFI : Crédit Immobilier de France Rhône Alpes Auvergne (CIF RAA) le 1^{er} juin 2015, Crédit Immobilier de France Méditerranée (CIF MED) et Crédit Immobilier de France Ouest (CIF OUEST) le 1^{er} décembre 2015. La fusion des autres SFR a été réalisée en 2016, cet objectif figurant dans le projet de plan soumis par l'Etat à la Commission européenne et approuvé par elle. Les sociétés Crédit Immobilier de France Sud-Ouest (CIF SO), Crédit Immobilier de France Centre Ouest (CIF CO) et Crédit Immobilier de France Ile de France (CIF IDF) ont été absorbées au premier semestre 2016 ; les sociétés Crédit Immobilier de France Nord (CIF NORD), Crédit Immobilier de France Bretagne (CIF BRET) et Crédit Immobilier de France Centre Est (CIF CE) au second semestre 2016, Banque Patrimoine Immobilier (BPI) au 1^{er} mai 2017,
- La simplification du Groupe avec la dissolution du Fond Commun de Titrisation CIF Assets au 15 février 2017 ainsi que l'absorption par CIFI des deux SNC de moyen CIF Services et I-CIF au 1^{er} juin 2017,

- Les fusions par TUP dans CIFD de la Foncière SFSE, la SCI Madrid et la SNC IPP, avec effet rétroactif au 1^{er} janvier 2018 et, en 2019, de la Foncière Patrimoine Immobilier, de la SNC Centre Est et de la foncière FIRCI avec effet rétroactif au 1^{er} janvier 2019,
- La fusion par TUP dans CIFD de la SCI Ribot le 12 novembre 2020 avec effet rétroactif au 1^{er} janvier 2020.
- Le regroupement au sein du groupement d'intérêt économique Crédit Immobilier de France Management (« GIE CIFM ») des fonctions opérationnelles du Groupe au 1^{er} août 2021.
- Le rachat du Fond Commun de Titrisation Public Harmony French Home (FCT39) le 28 février 2022 et la création du Fond Commun de Titrisation Public Harmony French Home (FCT45) le 1^{er} avril 2022.
- La fusion de CIFD avec le GIE CIFM (Groupement d'Intérêts Economiques Crédit Immobilier de France Management) au premier semestre 2024 et rachat du Fond Commun de Titrisation Harmony French Home Loan (FCT40) le 27 novembre 2024.
- Le rachat du Fond Commun de Titrisation Harmony French Home Loan 2020-1 (FCT41) le 27 mai 2025, le rachat du Fond Commun de Titrisation Harmony French Home Loan 2020-2 (FCT42) le 27 novembre 2025, la création du Fond Commun de Titrisation RMBS HFHL 2025-1 (FCT46).

2. – Faits marquants et comparabilité des exercices

2.1. – *Projet de fusion-absorption de la 3CIF par CIFD*

Les travaux de fusion-absorption de la 3CIF par sa maison-mère CIFD ont été lancés au cours du premier semestre 2025. Le projet de fusion par voie de fusion simplifiée a été approuvé par le Conseil d'administration de CIFD et de 3CIF le 25 juin 2025, et signé à cette même date. Le dossier de demande de retrait d'agrément de la 3CIF a quant à lui été déposé auprès des autorités de tutelle le 28 juillet 2025. Cette opération devait initialement être réalisée au 31 décembre 2025. Toutefois, la réalisation effective de cette opération de fusion au 31 décembre 2025 contraindrait CIFD, entité absorbante, à établir, post-fusion, des comptes consolidés en normes IFRS en lieu et place des principes comptables français (French GAAP). Cette obligation résulterait de l'inscription à l'actif de CIFD, du fait de la fusion, des titres admis à la négociation sur le marché réglementé du Luxembourg (dont l'émetteur est la 3CIF). Les conséquences de ce passage en normes IFRS étant très importantes d'un point de vue opérationnel mais également au regard de l'impact sur les fonds propres du Groupe, il a été décidé de reporter la réalisation effective de la fusion à 2026 après s'être assuré que les émissions concernées pouvaient faire l'objet d'un transfert sur le marché non réglementé du Luxembourg ou d'un remboursement. En conséquence, le Conseil d'administration de CIFD ainsi que celui de la 3CIF du 17 décembre 2025 ont amendé le traité de fusion initialement autorisé et conclu le 25 juin 2025. Les amendements portent d'une part, sur l'introduction d'une nouvelle condition suspensive à la prise d'effet de la fusion consistant soit à rembourser l'intégralité des souches de GGB soit à transférer ces souches sur une plateforme d'échange qui ne constitue pas un marché réglementé au sens de la réglementation, et d'autre part, au report de la date de prise d'effet de l'opération de fusion simplifiée en 2026. Il est précisé que CIFD a reçu en fin d'année la décision favorable de la Banque Centrale Européenne quant au retrait de l'agrément d'établissement de crédit de la 3CIF avec une date d'effectivité à la date de réalisation de la fusion, ainsi que la documentation signée par le Ministre de l'Économie, des Finances et de la Souveraineté industrielle, énergétique et numérique quant au (i) maintien de la garantie de l'Etat pour toutes les émissions réalisées par la 3CIF antérieurement à l'opération de fusion et (ii) transfert de la garantie de l'Etat au bénéfice de CIFD à compter de la date de réalisation effective de la fusion. Le report de la fusion ne remet pas en cause les modalités de cette opération de fusion-absorption.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Le PSE 8 a conduit au départ de 44 collaborateurs dont 25 en 2024, 17 en 2025 et 2 en 2026.

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

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

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

- une hypothèse démographique relative aux caractéristiques futures du personnel actuel réunissant les conditions requises pour bénéficier des avantages. Cette hypothèse démographique porte sur la mortalité pendant l'emploi.
- aucune hypothèse de taux de rotation n'est retenue depuis 2016, les taux d'utilisation reflétant en partie cette variable ;
- une hypothèse de taux d'utilisation de chacune des mesures qui est reprise de la négociation entre le CIF et les représentants du personnel (i.e. l'AGS) ;
- des hypothèses financières portant sur les éléments suivants :
 - le taux d'actualisation (2,61 % au 31 décembre 2025) ;
 - les niveaux futurs des salaires et avantages du personnel (taux de 1,90 % au 31 décembre 2025).

Les hypothèses financières sont établies sur la base des attentes du marché à la date du 31 décembre 2025 pour la période au cours de laquelle les obligations doivent être éteintes.

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

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

Au 31 décembre 2025, les provisions pour charges de restructuration liées au personnel de CIFD s'élèvent à 26,1 millions d'euros contre 30 millions d'euros au 31 décembre 2024.

2.3. – Valorisation des titres de participation de la Société

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

Test de dépréciation au 31 décembre 2025

Pour l'exercice 2025, le test de dépréciation est effectué sur la base de la situation nette des sociétés, prenant en compte le résultat de l'exercice, les prévisions de distribution sur l'exercice suivant ainsi que des éléments exceptionnels de perte de valeur complémentaire identifiés lors de la clôture des comptes.

Dans ce cadre nous avons estimé :

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

Sur la base de ces principes retenus par CIFD explicités ci-dessus, la valorisation des titres de participation dans les sociétés financières opérationnelles au 31 décembre 2025 est nulle.

Nom	Prix d'acquisition	Total dépréciation 31/12/2025	Valeur nette 31/12/2025
CAISSE CENTRALE	206 017 491	206 017 491	0
CIF EUROMORTGAGE	107 199 675	107 199 675	0
Total	313 217 166	313 217 166	0

Une provision pour risque et charge à hauteur de la situation nette négative de la 3CIF pour 37,9 millions d'euros a également été constatée dans les comptes de CIFD social, sans impact en consolidation.

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

2.4. – Evolution du prêt Evergreen

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

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

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

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

Au sein du hors bilan de CIFD apparaît le montant des créances adossées aux financements accordés par la 3CIF à CIFD pour 1,5 milliard d'euros au 31/12/2025.

2.6. – Cessions de créances

Cession de créances chirographaires

Au cours de l'exercice 2025, CIFD a poursuivi sa stratégie de gestion active de son portefeuille de créances non performantes au travers de deux opérations de cession distinctes, portant sur des créances chirographaires et des créances ayant fait l'objet d'une déchéance du terme.

Une première opération de cession de 15 millions d'euros a été menée sur le 1^{er} trimestre 2025. Dans le cadre de cette opération, un contrat de flux a également été mis en place, permettant la cession régulière de créances chirographaires répondant à des critères prédéfinis. Cette démarche s'inscrit dans une logique de réduction progressive des encours chirographaires.

Cession de créances déchues du terme

La seconde opération a concerné des créances ayant fait l'objet d'une déchéance du terme.

Cette opération a été conclue en septembre et représente un encours total de 11,5 millions d'euros.

2.7. – Rachats du FCT 41 et du FCT 42

FCT 41

Le 27 mai 2025, le Groupe a procédé au rachat du FCT 41 (HFHL 2020-1), opération du programme de titrisation Harmony French Home Loan, en exerçant son option de rachat anticipée pour un montant total net de 238 millions d'euros (299 millions d'euros de prix de rachat des créances en ajoutant les parts C auto-détenues par le Groupe).

Un boni de liquidation de 22,9 millions d'euros a été constaté dans les comptes de CIFD essentiellement composé des soultes de résiliation des front swap versées par CACIB et BNPP. Une décote relative à la différence entre le prix de rachat de chaque créance à un euro et la valeur faciale des créances dépréciées ou passées en pertes par le fonds, a été constituée en moins de l'actif de CIFD pour un montant de 6,1 millions d'euros.

Cette opération a donné lieu dans les comptes de la 3CIF :

- au paiement et à l'encaissement des soultes de swaps suivantes :
 - 3CIF a versé les soultes de résiliation des back swaps à CACIB d'un montant de 10,7 millions d'euros et à BNPP d'un montant de 11,3 millions d'euros, soit une charge de 22 millions d'euros,
 - 3CIF a reçu de CIFD les soultes de résiliation des swaps miroirs d'un montant de 10,7 millions d'euros et 11,3 millions d'euros, soit un produit 22 millions d'euros.
- au passage en résultat d'une charge de 26,6 millions d'euros correspondant au montant restant à étaler des swaps miroirs mis en place sur le FCT 41.

FCT 42

Le 27 novembre 2025, le Groupe a procédé au rachat du FCT 42 (HFHL 2020-2), opération du programme de titrisation Harmony French Home Loan, en exerçant son option de rachat anticipée pour un montant total net de 288,7 millions d'euros (337,3 millions d'euros de prix de rachat des créances en ajoutant les parts C auto-détenues par le Groupe).

Un boni de liquidation de 33,53 millions d'euros a été constaté dans les comptes de CIFD essentiellement composé des soultes de résiliation des front swap versées par CACIB et BNPP. Une décote relative à la différence entre le prix de rachat de chaque créance à un euro et la valeur faciale des créances dépréciées ou passées en pertes par le fonds, a été constituée en moins de l'actif de CIFD pour un montant de 12,6 millions d'euros.

2.8. – Nouvelle opération de titrisation RMBS

Le 26 septembre 2025, CIFD a procédé à une nouvelle opération de titrisation « RMBS HFHL 2025-1 » (FAST46) pour un montant placé de 451,3 millions d'euros. Le montant des actifs titrisés s'élève à 495 millions d'euros.

Sur cette opération, CIFD a retenu 5 % des tranches A et B ainsi que la totalité des tranches juniors C (soit respectivement 23,1 millions d'euros ; 0,8 million d'euros et 19,8 millions d'euros).

Le pricing de la tranche A « Senior » est ressorti à E3M+57bps ; le pricing de la tranche B « Mezzanine » est quant à lui ressorti à Euribor 3 mois+85bps.

Cette opération a été couverte par la mise en place d'un swap de couverture entre CIFD et le FCT, et couvert par un stand by swap (entre CACIB et le fonds) pour un nominal de 319,4 millions d'euros, correspondant à la part des actifs du fonds à taux fixe et taux variable capé.

2.9. – Opération de refinancement et de gestion d'actif du Groupe

Emission de titres de créances négociables

Le 31 janvier 2025, la 3CIF a émis pour 50 millions d'euros de NEU CP à taux variable contre €str de maturité 1 an.

Le 12 mars 2025, la 3CIF a procédé à un refinancement brut de 125 millions d'euros (50 millions d'euros net) par trois opérations distinctes :

- 75 millions d'euros de NEU CP non garanti de format zéro coupon précompté et de maturité 12 mois. Cette émission a été couverte en taux par un swap contre €str.
- 50 millions d'euros de NEU MTN non garanti de format zéro coupon précompté et de maturité 24 mois. Cette émission a été couverte en taux par un swap contre Euribor 3 mois.
- rachat partiel, à hauteur de 75 millions d'euros sur un nominal global de 150 millions d'euros, de l'émission de NEU CP non garanti émise le 3 juillet 2024 et de maturité 3 juillet 2025.

Le 19 mars 2025, la 3CIF a émis pour 15 millions d'euros de NEU MTN non garanti à taux variable contre Euribor 3 mois et de maturité 24 mois.

Le 26 juin 2025, dans une opération globale de « Liability Management », la 3CIF a procédé à l'émission de 120 millions d'euros par quatre opérations :

- 90 millions d'euros de NEU MTN non garanti de format zéro coupon précompté et de maturité 36 mois. Cette émission a été couverte en taux par un swap contre Euribor 3 mois.
- 20 millions d'euros de NEU MTN non garanti de format zéro coupon précompté et de maturité 24 mois. Cette émission a été couverte en taux par un swap contre Euribor 3 mois.
- 10 millions d'euros de NEU CP non garanti de format zéro coupon précompté et de maturité 12 mois. Cette émission a été couverte en taux par un swap contre €str.
- rachat partiel, à hauteur de 60 millions d'euros sur un nominal global de 150 millions d'euros, de l'émission de NEU CP non garanti émise le 3 juillet 2024 et de maturité 3 juillet 2025.

Remboursement d'émission de type schuldschein

Le 21 août 2025, la 3CIF a remboursé par anticipation une émission de type schuldschein de maturité avril 2051, avec une option exerçable en avril 2031, pour un montant total de 41 millions d'euros, prime de rachat, et soulte de débouclément du swap de couverture incluses.

Opérations d'achat de Bons du Trésor Français (BTF) et autres titres de placement

La 3CIF a procédé à l'achat de NEU CP pour un montant total cumulé de 1,955 milliard d'euros avec principalement des contreparties de type agences françaises (Unedic, ACOSS, BPI, AFD) ou des contreparties bancaires de premier rang (BNPP, CASA, SG, LBP, Dexia, Jyske bank). Le volume d'opérations représente 46 achats pour un ticket moyen pondéré de 42,5 millions d'euros et de maturité moyenne pondérée de 1,14 mois.

CIF Euromortgage a procédé à l'achat d'une ligne de BTF de 45 millions d'euros et 8 lignes de NEU CP d'agences françaises (SSA) pour un montant total cumulé de 440 millions d'euros.

Remboursement de Registered Covered Bonds

CIF Euromortgage a procédé à plusieurs remboursements de lignes de Registered Covered Bonds arrivées à échéance :

- ERCB série 32 pour un montant total de 180 millions d'euros le 22 janvier 2025 ;
- ERCB série 24 pour un montant total de 200 millions d'euros le 6 novembre 2025 ;
- ERCB série 23 pour un montant de 12 millions d'euros le 10 décembre 2025 ;
- ERCB série 41 pour un montant de 10 millions d'euros le 22 décembre 2025.

Opérations de gestion d'actifs

Compte tenu de l'absence de rémunération des comptes Banque de France et dans un contexte de taux monétaire stabilisé autour de 2 %, le Crédit Immobilier de France a mis en place différentes opérations afin d'optimiser la rémunération de ses liquidités disponibles :

- Comptes courants :
Au cours de l'année 2025, les comptes courants ont été pilotés dans le respect des règles internes de gestion de la liquidité et dans un souci d'optimisation du rendement de ses excédents.
- Prise/mise en pension de titres
Afin de tester son accès au marché et satisfaire aux règles prudentielles, la 3CIF a mis en pension en repo 1 semaine un titre de son portefeuille de liquidité pour 15 millions d'euros du 23 mai au 30 mai 2025.
De même, une nouvelle opération de mise en pension d'une durée de 2 semaines a été effectuée du 3 septembre au 17 septembre 2025 pour un montant de 25 millions d'euros.
Aucune opération de Reverse Repo n'a été effectuée au cours de l'année 2025.
- Rationalisation des opérations de couverture du Groupe CIF :
En avril 2025, la 3CIF a procédé à la résiliation de six swaps dont deux swaps de macro couverture dans le cadre de sa politique de simplification de son stock de dérivés pour un nominal net de 16 millions d'euros et pour des maturités allant de 2031 à 2038 : quatre swaps prêteurs du taux fixe pour un nominal de 46 millions d'euros, et deux swaps emprunteurs du taux fixe pour un nominal de 30 millions d'euros.

2.10. – Mécanisme et 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 2025. L'atteinte de ce montant marque la conclusion de la période initiale de huit ans prévus pour l'établissement du FRU, qui a commencé en 2016.

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

La 3CIF détient à son actif un dépôt en trésorerie réalisé auprès du FRU d'un total cumulé depuis 2016 de 7,2 millions d'euros, représentant 15 % du total de ses contributions versées depuis cette date.

Compte tenu des résultats de la procédure judiciaire entre un établissement bancaire français et le MRU, la 3CIF a retenu le traitement en provision pour risques et charges pour un montant égal à l'ensemble des d'Engagements de paiement irrévocables (IPC) cumulés depuis 2016, la sortie de ressources étant jugée probable à court terme. Ce traitement ne constitue pas une dépréciation du collatéral, lequel reste comptabilisé au coût amorti, car sa valeur n'est pas remise en cause. Ce n'est pas une charge à payer, car l'obligation n'est pas encore exigible à la clôture et son montant, bien qu'estimable, reste lié à un événement futur (appel des IPCs ou saisie du collatéral). L'incertitude sur l'exigibilité et le fait générateur motivant le recours à une provision pour risques et charges.

2.11. – Autre fait marquant

En 2025, le groupe CIFD a poursuivi l'adaptation de son organisation et de ses processus dans le cadre de son plan de résolution ordonnée, en s'appuyant notamment sur l'externalisation de ses activités de tenue comptable et de back-office/trésorerie auprès de prestataires tiers.

Dans ce contexte, le Groupe a poursuivi ses actions visant à l'atteinte d'un dispositif structuré de pilotage et de suivi des risques opérationnels associés à ces externalisations, ces actions visant à l'atteinte d'un niveau de maturité pleinement satisfaisant des dispositifs de contrôle et à sécuriser la continuité et la fiabilité de l'information financière.

3. – Evènements postérieurs à la clôture

Depuis la clôture de l'exercice 2025, les opérations suivantes ont été réalisées :

- le 21 janvier 2026, émission par la 3CIF de 50 millions d'euros de NEU CP non garanti, de maturité 1 an à taux variable contre €str ;
- le 27 janvier 2026, opération de mise en pension du titre RMBS HFHL 2025-1 tranche A d'un nominal de 23,1 millions d'euros sur 5 mois à taux variable contre €str, haircut de 8 %, pour un montant reçu de cash de 21,4 millions d'euros ;
- le 27 janvier 2026, émission par la 3CIF de 35 millions d'euros de NEU MTN non garanti, de maturité 2 ans à taux variable contre Euribor 3 mois ;
- le 3 février 2026, émission par la 3CIF d'un NEU MTN non garanti de 25 millions d'euros, de maturité 2 ans à taux variable contre Euribor 3 mois ;
- le 4 février 2026, CIF Euromortgage a remboursé l'ERCB série 44 par exercice du call de remboursement anticipé pour un montant total de 40,6 millions d'euros

Le 28 février 2026, un conflit armé a éclaté entre l'Iran et les États-Unis, alliés à Israël. CIFD n'est pas présente au Moyen-Orient et n'est pas directement exposée au conflit mais pourrait être impactée par les conséquences économiques de la crise dont les impacts ne sont pas à ce jour mesurables.

Toutefois, les conditions de marchés ont fortement changé, passant d'un marché anticipant une stabilisation des taux court terme en Europe, à une anticipation de deux nouvelles hausses de taux en zone euro pour 2026, dans la foulée de la hausse brutale du prix du pétrole et du retour des craintes sur l'inflation, couplé à des risques baissiers sur la croissance/consommation. Cela se traduit notamment par une forte volatilité observée sur la partie courte des taux, et un aplatissement prononcé de la courbe des taux. Les conséquences pour le groupe demeurent néanmoins limitées.

Gérées en extinction, CIFD ne sont pas impactées directement par les conséquences de la guerre au Moyen Orient.

A l'actif, les conséquences d'une hausse durable de l'inflation et la remontée des taux pourraient entraîner des impacts sur le rythme d'érosion du portefeuille de créances immobilières (via le niveau des taux de remboursement anticipé).

Au passif, le Groupe a déjà réalisé une partie de son programme de financement 2026, avant le déclenchement du conflit. Le Groupe ne constate pas, à ce jour, de fermeture du marché sur sa signature et reste confiant quant à sa capacité à exécuter le reste de son programme 2026, conformément à son plan de financement initial.

Sur le Hors Bilan, le Groupe dispose d'une position globalement neutre en sensibilité sur son portefeuille de couverture.

En ALM, le Groupe gère son risque de taux de manière dynamique. Le scénario actuellement observé sur les marchés, d'aplatissement de la courbe de taux par une remontée rapide des taux court terme, reste largement dans des limites de risque fixées par la Direction Générale.

4. – Principes, méthodes de consolidation

4.1. – Présentation des états financiers

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

4.2. – Continuité de l'exploitation

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

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

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

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

4.3. – Consolidation

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

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

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

4.4. – Opérations internes et harmonisation des comptes

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

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

4.5. – Ecart de première consolidation

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

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

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

4.6. – Imposition différée

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

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

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

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

4.7. – Prise en compte du résultat

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

5. – Principes comptables et méthodes d'évaluation

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

Hormis les cas particuliers référencés ci-dessous ainsi que les postes nécessitant une évaluation au prix du marché, la méthode générale retenue pour l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité est la méthode du coût historique. Tous les postes du bilan sont présentés nets d'amortissements, de dépréciations, de provisions et de corrections de valeur.

5.1. – Prise en compte d'estimations et hypothèses

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

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

Les évaluations résultant de ces modèles s'appliquent :

- Aux calculs des dépréciations individuelles et provisions collectives des créances clients,

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

5.2. – Créances, dettes et engagements en devises

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

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

5.3. – Créances sur les établissements de crédit

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

5.4. – Créances et dettes sur la clientèle

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

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

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

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

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

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

5.4.1. – Risque de crédit

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

- Les encours sains : y compris les créances restructurées, décotées, redevenues saines, les mensualités étant respectées,
- Les encours restructurés : représentent les créances dont les conditions initiales ont été modifiées à des conditions hors marché et/ ou à des durées différentes, afin de permettre aux emprunteurs de s'acquitter des sommes dues. Ces prêts sont décotés, la décote correspond à la différence entre le taux d'origine et le taux de restructuration. Comptabilisée en coût du risque dès son constat, elle est reprise sur la durée de vie du prêt restructuré restituant ainsi la marge d'intérêt (PNB) au taux d'origine.
- Les encours douteux : recensent les créances comportant des impayés depuis au moins six mois ou présentant un risque avéré de non-recouvrement. Sont comprises dans ce poste, les créances restructurées devenues douteuses dès le premier impayé.
Les créances douteuses sont inscrites au bilan pour le montant du capital restant dû et des échéances échues.
- Les encours douteux compromis : correspondent à des crédits douteux déclassés à l'issue d'une période d'un an, déchus du terme, irrécouvrables, à terme, un passage en perte à terme est envisagé.

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

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

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

5.4.2. – Dépréciations individuelles en capital

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

- Cette évolution s'est traduite par un changement d'estimation dans le niveau de provisions ayant conduit à une estimation du niveau de provisionnement du risque individuel sur les encours douteux reposant sur :
 - L'évaluation systématique des garanties à l'entrée en douteux,
 - Le calcul d'une dépréciation en capital dès l'entrée en douteux, fonction de la valeur des garanties et du taux de recouvrement moyen observé sur les premiers mois de recouvrement.
- La comptabilisation d'une provision collective sur encours sains porteurs d'un risque avéré. Cette provision s'élève à 4,1 millions d'euros au 31 décembre 2025 et est destinée à couvrir les pertes à terminaison estimées sur les zones de risques suivants :
 - Les encours présentant plus de 2 impayés,
 - Les encours sains restructurés et IBNR (Incurred But Not Reported ou provisions pour sinistres inconnus),
 - Les encours issus des rachats et regroupements de crédits,
 - Les encours issus d'apporteurs d'affaires considérés comme sensibles,
 - Les encours du portefeuille CMI (dossier Ile-de-France).

5.4.3. – Dépréciations individuelles en intérêts

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

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

5.4.4. – Les garanties

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

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

5.4.5. – Provision collective

Une provision de 4,1 millions d'euros comptabilisée au passif est calculée sur des encours sains porteurs d'un risque avéré, soit l'ensemble des crédits non dépréciés individuellement dans les établissements :

- Formant des ensembles homogènes en termes d'exposition au risque,
- Affectés par une perte depuis leurs octrois.

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

5.5. – Subvention sur prêt à taux zéro pour cent

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

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

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

Le versement de la subvention par l'Etat s'effectue en deux fois. Lors de la perception du premier versement, la totalité de la subvention (partie encaissée et non encaissée) est enregistrée en produits constatés d'avance puis réintégrée en résultat de manière échelonnée en fonction de la durée du PTZ (Direction de la Législation Fiscale -lettre du 7 avril 1997). La fraction de la subvention rapportée au résultat correspond à la différence entre le montant des intérêts du prêt classique et le produit du placement de la subvention non encore intégrée au résultat. Ces deux éléments sont évalués au taux réel de rendement du prêt, subvention comprise.

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

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

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

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

5.6. – Portefeuille-titres

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

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

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

5.6.1. – Titres de placement

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

- Ces titres sont évalués individuellement ou par ensembles homogènes à la clôture de l'exercice au plus bas du coût d'acquisition ou de la valeur estimative,
- Les moins-values latentes sont constatées par voie de dépréciations, tandis que les plus-values latentes ne sont pas comptabilisées,
- L'écart éventuel entre le prix d'acquisition, coupons courus exclus, et la valeur de remboursement (surcote/décote) est enregistré en résultat au prorata de la durée restant à courir jusqu'à la date de remboursement en utilisant la méthode actuarielle,
- Les titres de placement sont enregistrés à la date de leur acquisition pour leur prix d'acquisition. Les frais d'acquisition sont comptabilisés directement en charges, sur option, conformément à l'article 2371-2 de l'ANC 2014-07,
- Les dividendes perçus sont comptabilisés au compte de résultat lors de leur encaissement dans la rubrique : revenus des titres à revenu variable,
- Le prix de revient des titres de placement cédés est calculé selon la méthode « premier entré, premier sorti »,
- Les plus-values et moins-values de cession, de même que les dépréciations de titres dotés ou reprises sont enregistrées dans la rubrique : Gains nets sur opérations liées aux portefeuilles de placement et assimilés.

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

5.6.2. – Titres de l'activité de portefeuille

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

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

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

5.6.3. – Titres d'investissement

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

- Les titres d'investissement sont enregistrés à la date de leur acquisition pour leur prix d'acquisition. Les frais d'acquisition sont comptabilisés directement en charges, sur option, conformément à l'article 2371-2 de l'ANC 2014-07,
- Les intérêts afférents à ces titres sont comptabilisés au compte de résultat dans la rubrique : Intérêts et produits assimilés sur obligations et autres titres à revenu fixe,
- Conformément à la réglementation, les moins-values latentes n'entraînent pas de dépréciation sauf :
 - S'il est prévu de céder ces titres à brève échéance ; dans ce cas la dépréciation couvre un risque de marché et est dotée en résultat sur actifs immobilisés,
 - Ou s'il existe un risque de défaillance de la contrepartie, auquel cas la dotation est classée en coût du risque.

5.6.4. – Autres titres détenus à long terme

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

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

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

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

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

5.6.6. – Méthode de valorisation des titres acquis

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

Le dernier cours coté disponible est retenu sous condition de volumétrie minimale afin de ne retenir pour valoriser les titres que des cours significatifs.

A titre exceptionnel des cours manuels peuvent être retenus.

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

5.7. – Immobilisations

Le règlement 2002-10 du CRC, modifié par le règlement 2014-03 de l'ANC est appliqué aux comptes relatifs aux exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2005. Le Groupe CIFD a opté pour la méthode du coût amorti et la comptabilisation de ses immeubles par composants. Leur évaluation est réalisée à chaque clôture des comptes et à chaque situation intermédiaire par des tests de dépréciation, les amortissements sont calculés sur la durée d'utilité des immobilisations (cf. note 13).

Les immeubles d'exploitation sont amortis sur des durées d'utilité comprises entre 5 et 40 ans, selon la nature des composants. Les immobilisations sont inscrites à l'actif du bilan à leur coût d'acquisition T.V.A. non récupérable incluse. Les amortissements sont calculés selon la méthode linéaire, cependant, la réglementation fiscale autorise la prise en compte d'un calendrier d'amortissement plus rapide que la durée probable d'utilisation retenue pour le calcul des dotations aux amortissements en comptabilité. L'excédent d'amortissement entre la méthode fiscale et la méthode comptable est comptabilisé en provisions réglementées - amortissements dérogatoires. Ces amortissements dérogatoires sont annulés dans les comptes consolidés.

5.8. – Biens acquis par voie d'adjudication

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

Un test de dépréciation est réalisé :

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

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

5.9. – Charges différées ou à étaler

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

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

5.10. – Dettes représentées par un titre

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

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

5.11. – Dettes subordonnées

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

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

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

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

5.13. – Instruments financiers à terme et conditionnels

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

A - Typologie des marchés

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

B - Nature des instruments

Les dérivés se déclinent selon trois grandes catégories :

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

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

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

C - Intention de gestion

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

- Micro-couverture (couverture affectée),
Les charges et produits de l'instrument ou d'un ensemble homogène d'instruments, enregistrés en résultat, sont corrélés à la prise en compte du résultat de l'élément sous-jacent couvert, avec netting possible. La comptabilisation se fait dans les mêmes postes que les charges ou produits de l'élément couvert.
- Macro-couverture (couverture globale actifs / passifs, hors bilan),
L'enregistrement des charges et produits courus, perçus ou payés en résultat est effectué prorata temporis avec netting possible, dans des comptes dédiés aux instruments à terme.
Le résultat latent n'est pas comptabilisé.
- Positions ouvertes isolées,
Enregistrement des charges et produits courus, perçus ou payés en résultat prorata temporis avec netting possible.
Le résultat latent n'est pas comptabilisé, en revanche, les pertes potentielles résultant de l'évaluation des encours en valeur de marché font l'objet d'une provision passif. Cette appréciation peut se faire par ensemble homogène de même sensibilité.
Le Groupe CIFD n'a aucune position ouverte isolée.
- Gestion spécialisée d'un portefeuille de transaction.

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

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

Le règlement n°2014-07 de l'ANC ayant transposé les directives européennes concernant les informations sur la juste valeur des instruments financiers, le Groupe CIFD indique en annexe et pour chaque catégorie d'instrument la valeur de marché ainsi que la volumétrie des opérations au 31 décembre 2025.

Ces instruments sont valorisés selon les modalités suivantes :

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

5.14. – Solidarité financière du Groupe CIFD

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

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

6. – Différences de première consolidation

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

7. – Capital social

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

(En milliers d'euros.)	31/12/2025	31/12/2024
Capital social de CIFD	124 822	124 822

(En quantité.)	31/12/2025	31/12/2024
Nombre d'actions	124 821 703	124 821 703
Valeur nominale	1.00	1.00

8. – Périmètre de consolidation

	31/12/2025			31/12/2024		
	% contrôle	% intérêt	Méthode	% contrôle	% intérêt	Méthode
Crédit Immobilier de France Développement (société mère)	-	-	IG	-	-	IG
39 rue Mstislav Rostropovitch – 75017 Paris						
Caisse Centrale du Crédit Immobilier de France (3CIF)	100.0	100.0	IG	100.0	100.0	IG
39 rue Mstislav Rostropovitch – 75017 Paris						
CIF Euromortgage (Société de Crédit Foncier)	100.0	100.0	IG	100.0	100.0	IG
39 rue Mstislav Rostropovitch – 75017 Paris						
Société Méridionale de Gestion Immobilière (SMGI)	100.0	100.0	IG	100.0	100.0	IG
10 Place Ravezies 33070 Bordeaux Cedex						
Private Harmony French Home Loans FCT (FCT 41)				100.0	100.0	IG
39 rue Mstislav Rostropovitch – 75017 Paris						
Private Harmony French Home Loans FCT (FCT 42)				100.0	100.0	IG
39 rue Mstislav Rostropovitch – 75017 Paris						
Private Harmony French Home Loans FCT (FCT 43)	100.0	100.0	IG	100.0	100.0	IG
39 rue Mstislav Rostropovitch – 75017 Paris						
Private Harmony French Home Loans FCT (FCT 44)	100.0	100.0	IG	100.0	100.0	IG
39 rue Mstislav Rostropovitch – 75017 Paris						
Private Harmony French Home Loans FCT (FCT 45)	100.0	100.0	IG	100.0	100.0	IG
39 rue Mstislav Rostropovitch – 75017 Paris						
Private Harmony French Home Loans FCT (FCT 46)	100.0	100.0	IG			
39 rue Mstislav Rostropovitch – 75017 Paris						
IG : Intégration Globale						

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

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

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

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

Le groupe a créé deux fonds de titrisation (FCT39 et FCT40) dans le cadre de son programme Harmony French Home Loans. Ces deux sociétés intègrent le périmètre de consolidation et sont consolidées par intégration globale. En 2020, la SCI Alexandre Ribot a été fusionnée dans CIFD en date du 12 novembre 2020 avec effet rétroactif au 1^{er} janvier 2020.

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

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

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

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

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

En 2025, le Groupe a procédé aux rachats des FCT41 et FCT42 ainsi qu'à la création d'un fond commun de titrisation (FCT46) dans le cadre de son programme Harmony French Home Loans. Cette société intègre le périmètre de consolidation et sont consolidées par intégration globale.

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

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

9. – Opérations interbancaires et assimilées

(En milliers d'euros.)	31/12/2025	31/12/2024
Caisse, Banques Centrales	2 122	2 451
Créances à vue	185 273	146 956
Comptes ordinaires	185 273	146 956
Prêts et pensions au jour le jour	0	0
Titres reçus en pension livrée	0	0
Valeurs non imputées	0	0
Créances à terme	0	0
Prêts à terme	0	0
Titres reçus en pension livrée	0	0
Prêts participatifs	0	0
Autres prêts subordonnés	0	0
Total	187 394	149 406
Créances rattachées	0	0

10. – Opérations avec la clientèle

10.1. – Créances et dettes avec la clientèle

Créances avec la clientèle

(En milliers d'euros.)	31/12/2025	31/12/2024
Créances commerciales	0	0
Autres concours à la clientèle	3 671 431	4 349 687
Crédits à l'exportation		0
Crédits de trésorerie	34 711	43 978
Crédits à l'habitat	3 617 420	4 240 322
Crédits à l'équipement	1 916	2 890
Prêts participatifs		0
Autres prêts subordonnés		0
Prêts participatifs		0

Autres prêts subordonnés		0
Titres reçus en pension livrée		0
Autres concours	17 384	62 497
Comptes ordinaires débiteurs	0	0
Total	3 671 431	4 349 687
Créances rattachées	6 173	8 027

L'encours brut des opérations réalisées avec la clientèle s'élève à 3 671 millions d'euros contre 4 350 millions d'euros à fin décembre 2024, soit un taux d'érosion de -15,6 %.

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

Dettes avec la clientèle

(En milliers d'euros.)	31/12/2025	31/12/2024
Comptes d'épargne à régime spécial	0	0
Comptes à vue	0	0
Comptes à terme	0	0
Autres dettes	54 838	99 655
Autres dettes à vue	11 184	148
Autres dettes à terme	43 654	99 507
Titres donnés en pension livrée	0	0
Total	54 838	99 655
Dettes rattachées	23 650	43 364

10.2. – Créances douteuses sur la clientèle

(En milliers d'euros.)	Montants Bruts 31/12/2025	Dépréciations 31/12/2025	Montants Nets 31/12/2025	Montants Nets 31/12/2024
Créances douteuses	157 130	-8 624	148 506	129 310
Créances commerciales	0	0	0	0
Crédits à l'exportation	0	0	0	0
Crédits de trésorerie	0	0	0	0
Crédits à l'habitat	157 130	-8 624	148 506	129 310
Crédits à l'équipement	0	0	0	0
Prêts participatifs	0	0	0	0
Autres prêts subordonnés	0	0	0	0
Titres reçus en pension livrée	0	0	0	0
Autres concours	0	0	0	0
Comptes ordinaires débiteurs	0	0	0	0
Créances douteuses compromises	379 845	-206 894	172 950	290 004
Créances commerciales	0	0	0	0
Crédits à l'exportation	0	0	0	0
Crédits de trésorerie	0	0	0	0
Crédits à l'habitat	379 845	-206 894	172 950	290 004
Crédits à l'équipement	0	0	0	0
Prêts participatifs	0	0	0	0
Autres prêts subordonnés	0	0	0	0
Titres reçus en pension livrée	0	0	0	0
Autres concours	0	0	0	0
Comptes ordinaires débiteurs	0	0	0	0
Total	536 975	-215 518	321 457	419 314

Le montant brut des créances douteuses relatives aux opérations réalisées avec la clientèle (y compris les créances compromises) s'élève à 537 millions d'euros au 31 décembre 2025 contre 668 millions d'euros au 31 décembre 2024.

Il représente 14,62 % de l'encours clientèle au 31 décembre 2025 contre 14,52 % à fin décembre 2024.

Le montant des dépréciations s'élève quant à lui à 207 millions d'euros au 31 décembre 2025 (248 millions d'euros au 31 décembre 2024) et couvre à hauteur de 38,54 % les créances douteuses brutes contre 37,19 % en décembre 2024.

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

(En milliers d'euros.)	Effets publics & valeurs assimilées	Obligations & titres à revenu fixe	Actions & titres à revenu variable	Total 31/12/2025	Total 31/12/2024
Titres de transaction	0	0	0	0	0
Titres de placement	9	863		872	833 415
Titres d'investissement	378 714	51 290	0	430 004	179 686
Titres de l'activité de portefeuille	0	0	0	0	0
Total	378 723	52 153	0	430 876	1 013 101
Dont :					
Créances rattachées	3 781	2 293	0	6 074	6 158
Surcotes/Décotes	-67	-140	0	-207	-2 707
Dépréciations constituées	0	0	0	0	-353
Titres cotés hors organismes publics	0	0	0	0	695 004
Titres émis par des organismes publics	375 009	50 000	0	425 009	315 000
Valeur de marché des titres de placement	0	0			
Valeur de marché des titres d'investissement	625 707	54 383		680 090	

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

Le montant brut des participations non consolidées s'élève à 5,1 millions d'euros au 31 décembre 2025 et a baissé de 31 K€ par rapport au 31 décembre 2024.

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

(En milliers d'euros.)	31/12/2025		31/12/2024	
	Valeurs Brutes	% Détention	Valeurs Brutes	% Détention
Procivis	4 961	9 65 %	4 961	9 65 %
SFGAS	128	NS	128	NS
USAP	3	NS	3	NS
Maghreb titrisation	0	NS	0	NS
GOBTP	0	NS	31	NS
Habitat Crédit	7	NS	7	NS
Autres participations	3	NS	3	NS
Total	5 102		5 133	
Dépréciations	-28		-28	
Valeur nette	5 074		5 104	

13. – Immobilisations incorporelles et corporelles

Immobilisations incorporelles

(En milliers d'euros.)	Brut 31/12/2025	Dépréciations & Amortissements 31/12/2025	Net 31/12/2025	Net 31/12/2024
Frais d'établissement	0	0	0	0
Frais de recherche et développement	0	0	0	0
Fonds commercial	0	0	0	0
Certificat d'association FGD	0	0	0	0
Droit au bail (1)	0	0	0	0
Logiciels	60 505	-58 896	1 609	1 708
Immobilisations en cours	0	0	0	0
Autres immobilisations incorporelles			0	0
Total	60 505	-58 896	1 609	1 708

Immobilisations corporelles

(En milliers d'euros.)	Brut 31/12/2025	Dépréciations & Amortissements 31/12/2025	Net 31/12/2025	Net 31/12/2024
Immobilisations corporelles				
D'exploitation	1 068	-1 060	8	149
Bâtiments administratifs	0	0	0	0
Installations, agencements et assimilé	503	-477	26	149
Matériel informatique	565	-582	-18	0
Hors exploitation	36	0	36	36
Immeubles d'exploitation	0	0	0	30
Installations, agencements et assimilé	0	0	0	0
Façades	0	0	0	0
Frais d'acquisition	0	0	0	0
Gros œuvres	0	0	0	0
Installations techniques	0	0	0	0
Terrains	0	0	0	0
Autres matériel et mobilier	0	0	0	30
Immobilisations en cours	0	0	0	0
Immeubles de placement	0	0	0	0
Installations, agencements et assimilé	0	0	0	0
Façades	0	0	0	0
Frais d'acquisition	0	0	0	0
Gros œuvres	0	0	0	0
Installations techniques	0	0	0	0
Terrains	0	0	0	0
Autres matériel et mobilier	0	0	0	0
Immobilisations en cours	0	0	0	0
Total	1 104	-1 060	44	215

Modes et durées d'amortissement des immobilisations

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

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

14. – Variations de l'actif immobilisé

(En milliers d'euros.)	Brut 31/12/2024	Acquisitions ou transferts 2025	Cessions ou remboursement s 2025	Autres variations 2025	Brut 31/12/2025	Dépréciations et amortissements 31/12/2025	Net 31/12/2025	Net 31/12/2024
Immobilisations financières (1)	318 559				318 559	-313 329	5 230	184 791
Immobilisations incorporelles	60 130	1 902	-370	-1 157	60 505	-58 896	1 609	1 708
Immobilisations corporelles	1 085			19	1 104	-1 060	44	215
Total	379 774	1 902	-370	-1 138	380 168	-373 285	6 883	186 713

(1) Le poste immobilisations financières ci-dessus comprend le portefeuille de titres d'investissement ainsi que les participations, les entreprises liées non consolidées et les titres détenus à long terme.

15. – Comptes de régularisation et actifs divers

15.1. – Autres actifs

(En milliers d'euros.)	31/12/2025	31/12/2024
Cptes règl. relatifs opérat. titres débiteurs		
Instruments conditionnels achetés	3 074	4 209
Stocks et emplois divers	9 619	7 313
Gages et espèces versés	180 480	311 122
Débiteurs divers	52 604	62 910
Créances rattachées	285	905
Créances douteuses		
Impôts différés actif		
Total	246 062	386 459

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

15.2. – Comptes de régularisation et divers

(En milliers d'euros.)	31/12/2025	31/12/2024
Comptes d'encaissement débiteurs		414
Comptes d'ajustement débiteurs	0	0
Comptes d'écarts débiteurs	0	0
Pertes sur contrats de couverture	165 704	191 303
Charges à répartir	18	10 001
Charges constatées d'avance	1 074	2 924
Produits à recevoir	60 864	85 505
Autres comptes de régularisation	271 354	20 594
Total	499 014	310 741

(1) Les pertes sur contrats de couverture augmentent sous l'effet des variations des taux de marchés

(2) Ce poste enregistre l'étalement des primes et frais d'émissions sur obligations de CIF Euromortgage et 3CIF.

(3) Il s'agit principalement des intérêts courus non échus sur swaps.

16. – Opérations interbancaires et assimilées

(En milliers d'euros.)	31/12/2025	31/12/2024
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	275	554
Emprunts à terme	275	554
Titres donnés en pension livrée	0	0

Total	275	554
Dettes rattachées	4	11

17. – Dettes représentées par un titre

(En milliers d'euros.)	31/12/2025	31/12/2024
Titres du marché interbancaire (1)	1 172 760	1 484 418
Titres de créances négociables (2)	1 936 014	2 474 621
Emprunts obligataires (3)	10 024	10 210
Autres dettes représentées par un titre (3)	922 450	1 327 578
Total	4 041 248	5 296 827
Dettes rattachées	28 485	198 238

(1) Ce poste comprend les parts émises par les fonds commun de titrisation et souscrites par des investisseurs externes au groupe.

(2) TCN émis par la 3CIF dont 1 502 554 KEUR bénéficient de la garantie de l'Etat prévue au protocole du 27 novembre 2013.

(3) Ce poste comprend des obligations sécurisées nominatives émises par CIF Euromortgage.

18. – Comptes de régularisation

18.1. – Autres passifs

(En milliers d'euros.)	31/12/2025	31/12/2024
Dettes de titres empruntés	0	0
Instruments conditionnels vendus	120	0
Gages et espèces reçus	31 970	64 500
Créditeurs divers	51 053	111 184
Dettes rattachées	58	184
Impôts différés passif	0	0
Total	83 200	175 868

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

18.2. – Comptes de régularisation et divers

(En milliers d'euros.)	31/12/2025	31/12/2024
Comptes d'encaissement créditeurs		0
Comptes d'ajustement créditeurs		0
Comptes d'écarts créditeurs		0
Gains sur contrats de couverture	175 253	181 872
PCA : Subvention Etat/PTZ	72 301	92 206
Autres produits constatés d'avance	806	3 081
Charges à payer	47 016	11 778
Autres comptes de régularisation	53 476	25 503
Total	348 852	314 440

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

(En milliers d'euros.)	31/12/2024	Dotations 2025	Reprises utilisées 2025	Reprises non utilisées 2025	Autres 2025	31/12/2025
Effets publics et valeurs assimilées	-353	0	353	0	0	0
Créances sur établissements de crédit	-2	0	2	0	0	0
Opérations avec la clientèle	-244 385	-32 762	192 316	0	0	-84 831
Obligations, actions et autres titres à revenu fixe	0	0	0	0	0	0
Portefeuille de placement	0	0	0	0	0	0

Portefeuille d'investissement	0	0	0	0	0	0
Titres de participations, parts dans les entreprises liées	-313 245	-85	0	0	0	-313 329
Immobilisations incorporelles et corporelles	0	0	0	0	0	0
Actions propres	0	0	0	0	0	0
Autres actifs	-1 108	-2 167	226	0	0	-3 049
Comptes de régularisation	0	0	0	0	0	0
Total actif	-559 093	-35 014	192 897	0	0	-401 209

(En milliers d'euros.)	31/12/2024	Dotations 2025	Reprise utilisées 2025	Reprise non utilisées 2025	Autres 2025	31/12/2025
Provisions pour risque d'exécution des engagements par signature	0	0	0		0	0
Provisions pour risque pays	0	0	0		0	0
Provisions pour risque sur opérations de promotion immobilière	0	0	0		0	0
Provisions pour charges de retraite	677	65	0		0	742
Autres provisions pour risques et charges	38 204	11 677	-10 022		-379	38 530
Provisions pour restructuration	31 214	4 143	-9 087		0	26 270
Provisions pour situation nette de participations	0				0	0
Provisions pour impôts	0				0	0
Provisions pour litiges	406	139	-149		-379	17
Provisions pour coût du risque	6 584	7 395	-1 736		0	12 243
Autres provisions pour risques et charges					0	0
Total	38 881	11 742	-10 022	0	-379	39 272

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

Le poste « Provisions pour restructuration » intègre exclusivement les provisions constituées par le Groupe dans le cadre de l'Accord de Gestion Sociale (26,3 millions d'euros au 31 décembre 2025).

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

(En milliers d'euros.)	<= 3mois	> 3m => 1an	>1an <=5ans	>5ans	Non ventilés (*)	Total 31/12/2025	Total ventilation
Postes de l'actif							
Opérations interbancaires et assimilées	187 394				0	187 394	187 394
Opérations avec la clientèle	330 313	270 615	1 253 586	1 816 916	0	3 671 431	3 671 431
Obligations, Actions et autres titres à revenu fixe	255 876	0	50 000	125 000	0	430 876	430 876
Actifs immobilisés					6 883	6 883	
Autres actifs					246 062	246 062	
Comptes de régularisation					499 014	499 014	
Total actif	773 583	270 615	1 303 586	1 941 916	751 959	5 041 661	4 289 701
Postes du passif							
Opérations interbancaires & assimilées	275				0	275	275
Opérations avec la clientèle	34 835	0	0	20 003	0	54 838	54 838
Dettes représentées par un titre	419 469	193 015	2 215 301	35 264	1 178 198	4 041 248	2 863 050
Dettes subordonnées					0	0	
Autres passifs					83 200	83 200	
Comptes de régularisation					348 852	348 852	
Provisions					39 272	39 272	
Capitaux propres hors FRBG					227 779	227 779	
Intérêts minoritaires					0	0	
Total passif	454 579	193 015	2 215 301	55 268	1 877 302	4 795 465	2 918 163
Instruments financiers à terme							
Opérations sur marchés organisés	0	0	0	0	0	0	0
Opérations de gré à gré	35 394	16 808	470 524	0	0	522 726	522 726
Total hors-bilan	35 394	16 808	470 524	0	0	522 726	522 726
					Actif	7 311 877	
					Passif	7 311 877	

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

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

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

(En milliers d'euros.)	Capital	Prime émission	Réserves consolidées et report à nouveau	Résultat de l'exercice	Capitaux propres hors FRBG	Intérêts minoritaires
Solde au 31 décembre 2025	124 822	245	215 365	-50 235	290 197	2
Résultat de l'exercice				-62 417	-62 417	0
Affectation du résultat			-50 235	50 235	0	0
Dividende					0	0
Apports à CIFD					0	
Variation de périmètre & changement de méthodes					0	
Autres mouvements					0	
Solde au 31 décembre 2025	124 822	245	165 130	-62 417	227 779	2

22. – Hors-bilan

22.1. – Engagements de financement

(En milliers d'euros.)	31/12/2025	31/12/2024
Engagements reçus	-	-
Engagements de financement donnés	44	44
En faveur d'établissements de crédit	-	-
En faveur de la clientèle (1)	44	44

22.2. – Engagements de garantie

(En milliers d'euros.)	31/12/2025	31/12/2024
Engagements reçus	546 845	659 338
D'établissements de crédit	1 544	2 564
De la clientèle (1)	545 302	656 774
Engagements de garantie donnés	0	46
En faveur d'établissements de crédit		
En faveur de la clientèle		46

(1) Engagements reçus de la clientèle ne figurant pas au hors bilan publiable conformément à la réglementation bancaire.

22.3. – Autres engagements

(En milliers d'euros.)	31/12/2025	31/12/2024
Autres engagements reçus	3 029 068	3 565 430
Autres engagements donnés	-	-

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

22.4. – Autres opérations sur instruments financiers dérivés

Valeurs nominales des contrats (En milliers d'euros)	31/12/2025				31/12/2024
	Opérations de macro- couverture	Opérations de micro- couverture	Autres opérations	Total	Total
Opérations de taux					
Opérations sur marchés organisés					
Opérations fermes					
Contrats de taux	-	-	-	-	-
Autres opérations	8 007 944	351 304	-	8 359 248	12 245 596
Opérations conditionnelles					
Opérations de gré à gré					

Opérations fermes					
Accords de taux futurs et autres opérations	-	-	-	-	-
Swaps de taux	2 970 636	963 502	-	3 934 138	4 711 969
Autres opérations	-	-	-	-	-
Opérations conditionnelles					
Options d'achat	-	161 782	8 596	170 378	275 769
Contrats de taux plancher/plafond et autres options	-	-	-	-	-
Options de vente	-	-	-	-	-
Opérations de change					
Opérations de gré à gré					
Opérations fermes					
Cross currency swap	-	-	-	-	-
Swaps de change	-	-	-	-	-
Opérations conditionnelles					
Options d'achat de change					
Options de vente de change					
Total	10 978 581	1 476 588	8 596	12 463 765	17 233 334

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

Juste valeur des contrats (En milliers d'euros)	31/12/2025				31/12/2024
	Opérations de macro- couverture	Opérations de micro- couverture	Autres opérations	Total	Total
Opérations de taux					
Opérations sur marchés organisés					
Opérations fermes					
Contrats de taux	-	-	-	-	-
Autres opérations	19 408	8 550	-	27 958	27 589
Opérations conditionnelles					
Opérations de gré à gré					
Opérations fermes					
Accords de taux futurs	-	-	-	-	-
Swaps de taux	-149 466	-14 646	-	-164 112	-166 704
Autres opérations	-	-	-	-	-
Opérations conditionnelles					
Options d'achat	-	2 394	0	2 394	26 697
Options de vente	-	-	-	-	-
Opérations de change					
Opérations de gré à gré					
Opérations fermes					
Cross currency swap	-	-	-	-	-
Swaps de change	-	-	-	-	-
Opérations conditionnelles					
Options d'achat de change					
Options de vente de change					
Total	-130 058	-3 702	0	-133 760	-112 418

23. – Effectifs au 31 décembre

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

(En équivalent temps plein)	31/12/2025	31/12/2024
Direction et cadres	100	105
Collaborateurs	53	71
Effectifs utilisés	153	176

24. – Intérêts et produits assimilés

(En milliers d'euros.)	31/12/2025	31/12/2024
Intérêts et produits assimilés		
Etablissements de crédit	60 187	169 123
Clientèle	160 469	209 793
Obligations et autres titres à revenu fixe	244 967	24 405
Autres intérêts et produits assimilés		0
Excédent des dotations ou des reprises aux comptes de provisions et/ou de dépréciations		0
Total	465 623	403 321
Dotation pour dépréciation de la clientèle	0	0
Reprise de dépréciation de la clientèle	0	0

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

- Une dotation pour dépréciation de la clientèle de -32,7 millions d'euros ;
- Une reprise de dépréciation de la clientèle de +12,9 millions d'euros dont 5,2 millions d'euros au titre du coût de portage.

25. – Intérêts et charges assimilées

(En milliers d'euros.)	31/12/2025	31/12/2024
Intérêts et charges assimilées		
Etablissements de crédit	-5 961	-186 397
Clientèle	-3 717	-4 338
Obligations et autres titres à revenu fixe	-439 740	-187 435
Dettes subordonnées	0	0
Autres intérêts et produits assimilés	0	0
Charges à étaler	0	0
Total	-449 418	-378 170

26. – Commissions

(En milliers d'euros.)	31/12/2025	31/12/2024
Commissions produits		
Etablissements de crédit	0	0
Clientèle	1 046	1 179
Titres	0	0
Change	0	0
Instruments financiers à terme	0	0
Prestations de services financiers	0	0
Autres commissions	12 386	20 723
Total	13 432	21 902

(En milliers d'euros.)	31/12/2025	31/12/2024
Commissions charges		
Etablissements de crédit	-785	-1 240
Clientèle	-25 031	-28 052
Titres	0	0
Change	0	0
Instruments financiers à terme	0	0
Prestations de services financiers	-1 037	-1 618
Autres commissions	0	0
Total	-26 854	-30 910

27. – Gains ou pertes sur portefeuille négociation et de placement

(En milliers d'euros.)	31/12/2025	31/12/2024
Gains ou pertes sur portefeuille de négociation		
Opérations sur titres de transaction	0	0
Opérations de change	0	0
Opérations sur instruments financiers à terme	226	0
Total	226	0

(En milliers d'euros.)	31/12/2025	31/12/2024
Gains ou pertes sur portefeuille de placement		
Plus et moins-values de cession	353	0
Excédent des dotations ou des reprises aux comptes de provisions et/ou de dépréciations	-	-
Frais d'acquisition	0	-3
Total	353	-3

28. – Autres produits d'exploitation bancaire

(En milliers d'euros.)	31/12/2025	31/12/2024
Autres produits d'exploitation bancaire		
Activité immobilière		
Transferts de charges	0	0
Quote-part des opérations faites en commun	0	0
Autres produits d'exploitation bancaire	1 052	5 896
Autres produits divers	3 761	95
Total	4 814	5 991

29. – Autres charges d'exploitation bancaire

(En milliers d'euros.)	31/12/2025	31/12/2024
Autres charges d'exploitation bancaire		
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 bancaire	-4 817	-3 999
Autres charges diverses	-804	-214
Total	-5 620	-4 213

30. – Charges générales d'exploitation

(En milliers d'euros.)	31/12/2025	31/12/2024
Frais de personnel	-18 386	-22 053
Salaires et traitements	-10 780	-13 120
Intéressement et participation des salariés	-567	-621
Charges sociales	-5 139	-6 360
Produits divers d'étalement au TIE		0
Autres frais de personnel	-1 901	-1 952
(*) dont charges de retraite		
Frais administratifs nets	-35 381	-34 555

Impôts et taxes	-882	-851
Services extérieurs	-27 315	-33 705
Autres charges assimilées	-7 184	0
Charges refacturées	2 599	3 347
Excédent des dotations ou des reprises aux comptes de provisions et/ou de dépréciations	230	959
Total	-50 938	-52 303

31. – Honoraires des commissaires aux comptes

Prestations/Cabinets	Total	
	31/12/2025	31/12/2024
Certif, examen des comptes	590	569
PwC	286	332
Mazars	304	238
BDO	18	-
Services autres que le commissariat aux comptes	-	-
PwC	-	-
Mazars	-	-
Autres	-	-
Sous total	590	569
Juridique, fiscal, social	-	-
PwC	-	-
Mazars	-	-
Autres	-	-
Autres *	9	-
PwC	4,5	-
Mazars	4,5	-
Autres	-	-
Sous total	9	-
Total général	599	569
PwC	286	332
Mazars	304	238
Autres	9	-

* Honoraires relatifs à l'attestation émise sur le retrait d'agrément 3CIF

32. – Coût du risque

(En milliers d'euros.)	31/12/2025	31/12/2024
Coût du risque sur établissements de crédit	0	0
Dotations ou reprises nettes aux provisions et/ou dépréciations	0	0
Pertes sur créances irrécouvrables	0	0
Récupérations sur créances amorties	0	0
Coût du risque sur la clientèle	-2 994	-3 673
Dotations ou reprises nettes aux provisions et/ou dépréciations	2 095	94 341
Pertes sur créances irrécouvrables	-5 014	-102 161
Récupérations sur créances amorties		4 486
Coût net FGAS	-76	-340
Coût du risque sur portefeuille titres	0	27
Dotations ou reprises nettes aux provisions et/ou dépréciations	0	27
Pertes sur créances irrécouvrables	0	0
Récupérations sur créances amorties	0	0
Coût du risque sur autres opérations	0	0
Dotations ou reprises nettes aux provisions et/ou dépréciations	0	0
Pertes sur créances irrécouvrables	0	0

Récupérations sur créances amorties	0	0
Total	-2 994	-3 647

33. – Gains ou pertes sur actifs immobilisés

(En milliers d'euros.)	31/12/2025	31/12/2024
Immobilisations financières	-31	74
Plus ou moins-values de cession	-31	74
Dotations ou reprises nettes aux provisions et/ou dépréciations	0	0
Immobilisations incorporelles	0	-420
Immobilisations corporelles	0	-273
Total	-31	-619

34. – Résultat exceptionnel

(En milliers d'euros.)	31/12/2025	31/12/2024
Charges exceptionnelles	-12 101	7 192
Produits exceptionnels	8 435	-8 550
Total	-3 666	-1 358

Détail par nature du résultat exceptionnel

(En milliers d'euros.)	31/12/2025	31/12/2024
Résultat exceptionnel	-3 666	-1 358
Amortissements exceptionnels, dépréciations	0	0
Plus-moins values nettes cession d'agences commerciales et immeuble d'exploitation	0	0
Produits exceptionnels	0	0
Charges exceptionnelles	0	0
Dotation à la provision AGS	-4 143	-2 727
Reprise à la provision AGS	8 435	6 025
Charges AGS/PSE	-6 840	-5 547
Résultat net de provisions pour loyers et charges agences commerciales et immeuble et des véhicules de fonction	0	0
Autres produits ou charges exceptionnels	-8 302	892
Total	-3 666	-1 358

35. – Impôt sur les sociétés

Filiales	Résultat comptable	Résultat fiscal	Impôt
CEM	2 048	2 799	685
3CIF	- 98 923	- 91 783	-
SMGI	- 1	- 4	-
Total filiales	- 96 876	- 88 987	685
CIFD Tête de groupe	- 21 316	- 2 346	
Total groupe fiscal			685
IS PTZ			6 691
Total charge IS	0	0	7 376

Impôts différés :

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

(En milliers d'euros.)	31/12/2025	31/12/2024
Charge fiscale de l'exercice	685	1 912
Imputée à l'exercice	685	1 912
Imputée aux exercices précédents		
Paie ment de l'impôt	685	1 912
Déjà payée		
À payer	685	1 912
Total	685	1 912

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

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes consolidés de la société CIF DEVELOPPEMENT relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2025, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes consolidés sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine, à la fin de l'exercice, de l'ensemble constitué par les personnes et entités comprises dans la conso lidation. L'opinion formulée ci-dessus est cohérente avec le contenu de notre rapport au comité d'audit.

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

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

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

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes sur la période du 1^{er} janvier 2025 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.

Observation

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur le paragraphe introductif de l'annexe aux comptes consolidés qui expose les incidences liées au changement de méthodes comptables relatif à la première application du règlement ANC n°2023-03, modifiant divers règlements de l'ANC en coordination avec le règlement ANC n°2022-06 du 22 novembre 2022 relatif à la modernisation des états financiers.

Justification des appréciations - Points clés de l'audit

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

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

Continuité d'exploitation**Risques identifiés**

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

- une garantie dite « externe », consentie par la République Française, portant sur les titres financiers émis par 3CIF à compter du 28 février 2013, couvrant les besoins en liquidités externes du Crédit Immobilier de France d'un montant maximum de 16 milliards d'euros ;
- une garantie dite « interne » à concurrence d'un montant maximum de 12 milliards d'euros portant sur les sommes dues à CIF Euromortgage et CIF Assets, liquidé depuis lors en février 2017, au titre des placements de trésorerie qu'ils effectuent auprès de la 3CIF ainsi que sur les sommes dues par cette dernière au titre des opérations sur instruments financiers à terme conclues avec CIF Euromortgage et CIF Assets.

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

Notre approche d'audit

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

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

Les notes « 1.1 La garantie de l'Etat » et « 4.2 Continuité de l'exploitation » de l'annexe aux comptes consolidés rappellent que les comptes consolidés de Crédit Immobilier de France Développement ont ainsi été établis selon les règles applicables dans une perspective de continuité d'exploitation.

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

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

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

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

Notre approche d'audit

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

Lors de cet exercice, nous nous sommes assurés de la cohérence de la méthodologie appliquée avec celle de la clôture de l'exercice précédent.

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

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

Comme indiqué dans la note « 2.2 Restructuration résultant de l'accord de gestion sociale » de l'annexe aux comptes consolidés, au 31 décembre 2025, les provisions pour restructuration dans le cadre de l'accord de gestion sociale inscrites dans les comptes consolidés de CIFD s'élèvent à 26,1 millions d'euros contre 30 millions d'euros au 31 décembre 2024. La note expose également les règles comptables et les hypothèses actuarielles retenues pour le traitement comptable et l'évaluation des estimations des provisions comptabilisées.

Identification et évaluation du risque de crédit

Risques identifiés

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

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

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

Notre approche d'audit

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

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

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

- vérifier de l'existence d'une gouvernance revoyant à une fréquence appropriée la consistance des modèles de dépréciations et de provisions, ainsi que les paramètres utilisés pour le calcul de ces dernières ;
- apprécier le niveau approprié de ces paramètres pour les calculs des dépréciations et provisions au 31 décembre 2025 ;
- prendre connaissance des résultats des travaux de la Direction des risques pour vérifier la robustesse des modèles de dépréciation des risques de crédit et de contrepartie, dont les travaux de back-testing réalisés pour les paramètres retenus ;
- apprécier la pertinence des évolutions fonctionnelles et techniques du moteur de calcul de la provision collective.

Comme indiqué dans le paragraphe « 5.4. Créances et dettes sur la clientèle » de la note « 5 Principes comptables et méthodes d'évaluation » et dans les notes « 10 Opérations avec la clientèle » et « 19 Variations ayant affecté les postes de dépréciations et de provisions au cours de l'exercice » de l'annexe aux comptes consolidés, au 31 décembre 2025, les opérations avec la clientèle de CIFD représentent 3 671 millions d'euros, les provisions pour créances douteuses inscrites dans les comptes de CIFD s'élèvent à 207 millions d'euros et la provision collective sur encours sains porteurs d'un risque avéré s'élève à 4,1 millions d'euros. Le paragraphe « 5.4 Créances et dettes sur la clientèle » de la note « 5 Principes comptables et méthodes d'évaluation » expose par ailleurs les règles comptables et les hypothèses retenues pour le traitement comptable et l'évaluation des estimations des provisions comptabilisées.

Externalisation de la comptabilité

Risques identifiés

Le Groupe CIFD s'inscrit dans un contexte de gestion en extinction de ses activités, encadrée par un Plan de résolution ordonnée validé par la Commission Européenne le 27 novembre 2013.

Le Groupe a fait le choix ces dernières années de procéder à l'externalisation de certaines activités dites essentielles auprès de prestataires tiers, dont en particulier ses activités de back-office/trésorerie d'une part et d'autre part de tenue comptable et de production de son information financière. Le groupe a ainsi été amené, au cours de l'exercice écoulé, à renforcer notamment son dispositif de pilotage et de suivi de la prestation de tenue comptable.

Dans ce contexte spécifique, nous avons considéré que la maîtrise des risques opérationnels associés de manière inhérente à l'externalisation de ces fonctions essentielles 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 du dispositif mis en œuvre par la société/le groupe pour identifier les externalisations et de l'environnement de contrôle relatif au respect des exigences réglementaires,
- prendre connaissance des modalités contractuelles qui lient la société/le groupe à ces prestataires, ainsi que les différentes procédures encadrant le fonctionnement desdites activités ainsi que le suivi et la gestion des incidents opérationnels ;
- prendre connaissance de la gouvernance et des modalités de pilotage de la fonction ou activité externalisée en s'appuyant notamment sur, (i) la revue des indicateurs de qualité de suivi par la direction de la fonction ou activité externalisée, (ii) sur les travaux réalisés par l'audit interne et/ou le contrôle permanent de l'établissement ainsi que sur leurs conclusions.
- prendre connaissance de l'environnement de contrôle interne mis en place par ces prestataires au travers des rapport ISAE 3402 type 2 émis par ceux-ci ;
- examiner la manière dont la société a traité les impacts des principaux incidents opérationnels liés à ces activités externalisées, ainsi que les plans d'action correctifs mis en œuvre.

La note « 2.8 Autre fait marquant » de l'annexe aux comptes consolidés rappelle le contexte d'externalisation des activités dites essentielles auprès de prestataires tiers.

Vérifications spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires des informations relatives au groupe, données dans le rapport de gestion du conseil d'administration.

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

Autres vérifications ou informations prévues par les textes légaux et réglementaires**Désignation des commissaires aux comptes**

Nous avons été nommés commissaires aux comptes de la société Crédit Immobilier de France Développement par votre assemblée générale du 23 juin 1994 pour le cabinet PricewaterhouseCoopers Audit et du 24 octobre 2000 pour le cabinet Forvis Mazars.

Au 31 décembre 2025, le cabinet PricewaterhouseCoopers était dans la 32^{ème} année de sa mission sans interruption et le cabinet Forvis Mazars dans la 26^{ème} année sans interruption.

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

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

Lors de l'établissement des comptes consolidés, il incombe à la direction d'évaluer la capacité de la société à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité

d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société ou de cesser son activité.

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

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

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

Objectif et démarche d'audit

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

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

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

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

Rapport au comité d'audit

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

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

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

comptes. Le cas échéant, nous nous entretenons avec le comité d'audit des risques pesant sur notre indépendance et des mesures de sauvegarde appliquées.

Fait à Bordeaux et Levallois-Perret, le 8 mai 2026
Les commissaires aux comptes

PricewaterhouseCoopers Audit
Gaël COLABELLA

FORVIS MAZARS SA
Jean-Baptiste MEUGNIOT

V. — Rapport de gestion

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