

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

CIF EUROMORTGAGE

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

Comptes annuels 2025 approuvés par l'Assemblée Générale Ordinaire du 26 mai 2026**I. – Bilan**

(En milliers d'euros.)

Actif	Notes	Solde 31/12/2025	Solde 31/12/2024
Caisse, Banques Centrales	3.2.1	921	2 431
Effets publics et valeurs assimilées	3.2.2	115 703	39 691
Créances sur établissements de crédit	3.2.1	1 037 615	1 376 636
Opérations avec la clientèle			
Obligations et autres titres à revenus fixes		0	149 513
Actions et autres titres à revenus variables			
Participations et autres titres détenus à long terme			
Part dans les entreprises liées			
Crédit-bail et location avec option d'achat			
Location simple			
Immobilisations corporelles	3.2.3	0	0
Immobilisations incorporelles	3.2.3	0	0
Capital souscrit non versé			
Actions propres			
Comptes de négociation et de règlement			
Autres actifs	3.2.6	2 164	2 229
Autres comptes de régularisation	3.2.7	10 450	11 834
Total de l'actif		1 166 853	1 582 334

Passif	Notes	Solde 31/12/2025	Solde 31/12/2024
Banques centrales, CCP	3.2.1		
Dettes envers les établissements de crédit	3.2.1	0	0
Opérations avec la clientèle			
Dettes représentées par un titre	3.2.5	941 470	1 337 788
Autres passifs	3.2.6	9 256	12 710
Compte de régularisation	3.2.7	109 817	122 433
Compte de négociation et de règlement			
Provisions	3.2.8	0	0
Dettes subordonnées			
Fonds bancaires pour risques généraux (F.R.B.G)			
Capitaux propres hors F.R.B.G :	3.2.9	106 310	109 402
Capital souscrit		100 000	100 000
Primes d'émission			
Réserves		4 262	3 983
Provisions réglementées et subventions d'investissement			
Report à nouveau			
Résultat en instance d'approbation			
Résultat de l'exercice		2 048	5 419
Total du passif		1 166 853	1 582 334

Hors-bilan	Notes	Solde 31/12/2025	Solde 31/12/2024
Engagements de financement		0	0
Engagements de garantie		0	
Engagements sur titres		0	
Autres engagements donnés		0	
Engagements donnés		0	
Engagements de financement	3.3.1	193 797	193 797
Engagements de garantie	3.3.1	1 519 854	1 616 996
Engagements sur titres			
Autres engagements reçus	3.3.1	0	7 967
Engagements reçus		1 713 651	1 818 760

II. – Compte de résultat

(En milliers d'euros.)	Notes	Solde 31/12/2025	Solde 31/12/2024
Intérêts et produits assimilés	3.4.1	65 476	90 323
Intérêts et charges assimilées	3.4.2	-61 356	-82 076
Produits sur opérations de crédit-bail et assimilés			
Charges sur opérations de crédit-bail et assimilées			
Produits sur opérations de location simple			
Charges sur opérations de location simple			
Revenus des titres à revenus variables			
Commissions (produits)			
Commissions (charges)	3.4.3	-2	-1
Gains ou pertes sur opérations des portefeuilles de négociation			
Gains ou pertes sur opérations des portefeuilles de placement et assimilés			
Autres produits d'exploitation bancaire	3.4.4	-12	234
Autres charges d'exploitation bancaire	3.4.5	0	0
Produit net bancaire		4 107	8 480
Charges générales d'exploitation	3.4.6	-1 373	-1 214
Dotations aux amortissements et aux dépréciations sur immobilisations incorporelles et corporelles			
Résultat brut d'exploitation		2 734	7 266
Coût du risque			
Résultat d'exploitation		2 734	7 266
Gains ou pertes sur actifs immobilisés			
Résultat courant avant impôt		2 734	7 266
Résultat exceptionnel			
Impôt sur les bénéfices	3.4.7	-685	-1 847
Dotations /reprises de FRBG et provisions réglementées			
Résultat net		2 048	5 419

III. – Notes annexes

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

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

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

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

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

I. – Faits marquants

1.1. – Garantie de l'état

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

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

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

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

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

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

1.2. – Dette obligataire – Ressources privilégiées

Dans le cadre du plan de résolution ordonnée, la 3CIF est désormais seule chargée de lever les ressources nécessaires au Groupe. CIF Euromortgage n'a donc émis aucun emprunt au cours de l'année 2025.

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.

1.3. – Gestion de l'actif

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

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

Prêts L211-38

Les prêts garantis selon l'article L211-38 du code monétaire et financier, s'élèvent au 31 décembre 2025 à 850,7 millions d'euros en valeur nominale et hors intérêts courus non échus contre 1,18 milliards d'euros au 31 décembre 2024.

Le 16 juin 2025, 3CIF a notifié à CIF Euromortgage un remboursement anticipé partiel de 110 millions d'euros de son emprunt de 200 millions d'euros (contrat du 15/02/2017). Ce remboursement anticipé a été réglé le 6 septembre 2025.

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

Au cours de l'année 2025, alors que la trésorerie en compte Banque de France était excédentaire, 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.

Trésorerie

Les dépôts à vue couvrant les besoins de trésorerie à six mois de CIF Euromortgage, ressortent à 1,9 millions d'euros au 31 décembre 2025 dont 0,9 millions d'euros déposés à la Banque de France.

1.4. – Traitement des engagements de paiements irrévocables

La contribution annuelle au Fonds de Résolution Unique de l'Union européenne (FRU) peut se faire, pour partie, sous forme d'un engagement de paiement irrévocable (EPI) garanti par un dépôt en espèces de même montant. Dans le cas d'une mise en jeu du Fonds dans le cadre d'une mesure de résolution, le Conseil de résolution unique (CRU) peut faire appel de tout ou partie des EPI reçus.

Par ailleurs, dans son arrêt du 13 novembre 2025 relatif à l'affaire BNP Paribas Public Sector, la Cour de Justice de l'Union européenne a jugé qu'un établissement de crédit a l'obligation de verser au FRU un montant équivalent à son engagement de paiement irrévocable, lorsque son engagement est annulé à la suite du retrait de sa licence bancaire et à sa sortie du Mécanisme de Résolution Unique (MRU) de l'Union européenne ; ce montant ainsi versé est définitivement acquis par le FRU. Cette décision est sans impact en résultat dans les comptes de la société, dans la mesure où les comptes de la société CEM sont arrêtés dans une perspective de continuité d'exploitation et que selon les analyses réalisées par la direction, il n'est pas attendu que des événements susceptibles de déclencher un ou des appels des fonds par le CRU se produisent dans un horizon de temps prévisible, par le biais d'une résolution bancaire ou d'un retrait de licence de cette entité.

Les EPI au titre du FRU s'élèvent à 2,2 millions d'euros au 31 décembre 2025 (globalement stable par rapport au 31 décembre 2024). Les espèces versées en garantie pour un montant équivalent font l'objet d'une rémunération à des conditions normales de marché et sont comptabilisées comme un actif financier au coût amorti au sein de la ligne « Autres actifs ».

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.

1.5. – Evènements postérieurs à la clôture

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.

Par ailleurs, le 28 février 2026, un conflit armé a éclaté entre l'Iran et les États-Unis, alliés à Israël. CIF Euromortgage 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.

Gérée en extinction, CIF Euromortgage, véhicule historique de refinancement du Groupe CIF, est désensibilisé aux événements de marché. Par effet indirect, CIF Euromortgage pourrait bénéficier d'une amélioration de la rémunération de sa trésorerie par des niveaux de taux et de spreads plus élevés, conséquences visibles à ce jour du conflit, sur le marché monétaire.

II. – Principes et méthodes d'établissement des comptes

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

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

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

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

2.1. – Continuité d'exploitation

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

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

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

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

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

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.

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

3.1. – Principes et méthodes

3.1.1. – Créances, dettes et engagements en devises

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

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

3.1.2. – Créances sur les établissements de crédit

Les créances sur les établissements de crédit recouvrent l'ensemble des créances détenues au titre d'opérations interbancaires avec des établissements de crédit à l'exception de celles matérialisées par un titre. Elles sont ventilées d'après leur durée initiale ou la nature des concours entre créances à vue et créances à terme. Les créances sur les

établissements de crédit sont inscrites au bilan à leur valeur nominale, augmentée des intérêts à échoir, nettes des dépréciations au titre du risque de crédit.

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

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

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

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

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

3.1.3. – Portefeuille titres

Selon les dispositions du règlement ANC 2014-07, tel que modifié par les règlements 2022-06 et 2023-02 – Livre II -Titre 3, les titres sont classés dans les catégories suivantes : titres de transaction, titres de placement, titres d'investissement, titres de l'activité de portefeuille, autres titres détenus à long terme, titres de participation et parts dans les entreprises liées.

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

Par ailleurs, les règles relatives à la comptabilisation des opérations sur titres modifiées par le règlement ANC 2014-07 du 26 novembre 2014, tel que modifié par les règlements 2022-06 et 2023-02, ont été appliquées de la façon suivante :

a– Titres de placement

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

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

Les titres de placement sont enregistrés à la date de leur acquisition pour leur prix d'acquisition. Les frais d'acquisition sont comptabilisés directement en charges, sur option, conformément à l'article 2371-2 du règlement de l'ANC 2014-07, tel que modifié par les règlements 2022-06 et 2023-02.

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

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

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

b – Titres d'investissement

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

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

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

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

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

c – Méthode de valorisation des titres acquis

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

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

A titre exceptionnel, des cours manuels peuvent être retenus.

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

3.1.4. – Immobilisations

Le règlement 2002-10 du CRC, modifié par les règlements 2014-03, 2022-06 et 2023-03 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.

CIF Euromortgage ne détient aucune immobilisation corporelle. Elle n'a inscrit à son bilan qu'une immobilisation incorporelle constituée d'un logiciel de traitement comptable dont la durée d'amortissement, linéaire est de 3 ans. Ce logiciel totalement amorti a été mis au rebut courant 2025.

3.1.5. – Dettes envers les établissements de crédit

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

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

3.1.6. – Dettes représentées par un titre

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

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

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

3.1.7. – Instruments financiers à terme fermes et conditionnels

Conformément aux règlements 88.02 et 90-15 repris par le règlement 2014-07 de l'ANC, tel que modifié par les règlements 2022-06 et 2023-02 – Titre 5 – Chapitre 2, les principes comptables s'appliquant aux produits dérivés diffèrent selon les trois critères qui suivent, pris dans leur ensemble : Les marchés sur lesquels ils sont négociés, la nature des instruments, enfin les intentions d'origine (couverture ou spéculation).

a. – Typologie des marchés

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

b. – Nature des instruments

Les dérivés se déclinent selon trois grandes catégories :

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

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

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

c. – Intention de gestion

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

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

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

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

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

Ces instruments sont valorisés selon les modalités suivantes :

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

3.1.8. – Autres éléments

Intégration fiscale et impôt sur les sociétés

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

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

Pour l'exercice ouvert du 1^{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.

Compte tenu de son montant d'IS, la société CIF Euromortgage n'est pas assujettie à la contribution exceptionnelle assise sur l'IS et à la contribution additionnelle reconduite par le législateur sur l'exercice 2025.

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

Rémunération des dirigeants

Pour rappel, l'exercice, au sein de la Société, des fonctions de membres du Conseil d'administration et de la Direction générale n'a donné lieu, au cours de l'exercice 2025, au versement, par la Société, d'aucune rémunération ni avantage particulier.

Effectifs

CIF Euromortgage n'emploie aucun salarié, l'ensemble des moyens techniques et humains nécessaires à son exploitation lui étant fournis par la 3CIF, CIFD dans le cadre d'une convention de prestations de services (cf. note 3.4.6).

Dividendes

A la suite de la décision de l'Assemblée Générale du 21 mai 2025, un dividende de 5 140 000,00 € a été distribué et correspondant à un dividende de 2,57 € par action. La date de mise en paiement a eu lieu sur le premier semestre 2025.

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

(En milliers d'euros.)	31/12/2025	31/12/2024
Caisse, Banques Centrales	921	2 431
Créances à vue	938	7 863
Comptes ordinaires	938	7 863
Prêts et pensions au jour le jour	0	0
Titres reçus en pension livrée	0	0
Valeurs non imputées	0	0
Créances à terme	1 036 677	1 368 773
Prêts à terme	1 036 677	1 368 773
Titres reçus en pension livrée	0	0
Prêts participatifs	0	0
Autres prêts subordonnés	0	0
Total	1 038 537	1 379 067
Dont Créances rattachées	18 465	26 083

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

3.2.2. – Effets publics et valeurs assimilées

Au 31 décembre 2025, CifEuromortgage détient deux lignes de titres de placement émis par ACOSS d'une valeur cumulée de 115 millions d'euros de nominal.

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

(En milliers d'euros.)	Brut 31/12/2024	Acquisitions ou transferts 2025	Cessions ou remboursements 2025	Autres variations 2025	Brut 2025	Dépréciations et amortissements 2025	Net 31/12/2025
Immobilisations financières	0	0	0	0	0	0	0
Immobilisations incorporelles	0	0	0	0	0	0	0

Immobilisations corporelles	0	0	0	0	0	0	0
Total	0	0	0	0	0	0	0

3.2.3.2. – Décomposition des immobilisations incorporelles

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

3.2.4. – Dépréciations

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

3.2.5. – Dettes représentées par un titre

(En milliers d'euros.)	31/12/2025	31/12/2024
Titres du marché interbancaire	0	0
Titres de créances négociables	0	0
Emprunts obligataires	10 024	10 210
Autres dettes représentées par un titre	931 446	1 327 578
Total	941 470	1 337 788
Dont Dettes rattachées	19 607	27 344

3.2.5.1. – Tableau des émissions

(En milliers d'euros.)	Nominal 31/12/2024	Emissions 2025	Remboursements 2025	Autres 2025	Nominal 31/12/2025
Titres du marché interbancaire	0				0
Titres de créances négociables	0				0
Emprunts obligataires	10 000			0	10 000
Autres dettes représentées par un titre	1 300 445		- 402 000	13 418	911 863
Total nominal	1 310 445	-	- 402 000	13 418	921 863
Dettes rattachées	27 344				19 607

3.2.6. – Décomposition des autres actifs et passifs

(En milliers d'euros.)	31/12/2025	31/12/2024
Comptes règl. relatifs opérat. titres débiteurs	0	0
Instruments conditionnels achetés	0	0
Stocks et emplois divers	0	0
Gages et espèces versés	0	0
Débiteurs divers	2 164	2 229
Créances rattachées	0	0
Créances douteuses	0	0
Impôts différés actif	0	0
Total	2 164	2 229

(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	8 460	10 710
Créditeurs divers	781	1 969
Dettes rattachées	15	31
Impôts différés passif	0	0
Total	9 256	12 710

3.2.7. – 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	7 478	9 133
Charges à répartir	18	128
Charges constatées d'avance	81	139
Produits à recevoir	2 873	2 433
Autres comptes de régularisation	0	0
Total	10 450	11 834

(En milliers d'euros.)	31/12/2025	31/12/2024
Comptes d'encaissement créditeurs	0	0
Comptes d'ajustement créditeurs	0	0
Comptes d'écarts créditeurs	0	0
Gains sur contrats de couverture	109 206	122 281
PCA : Subvention Etat/PTZ	0	0
Autres produits constatés d'avance	0	129
Charges à payer	611	23
Autres comptes de régularisation	0	0
Total	109 817	122 433

3.2.8. – Provisions

Aucune provision n'est constatée sur l'exercice 2025

3.2.9. – Tableau de variation des fonds propres

(En milliers d'euros.)	31/12/2024	Affectation résultat N-1	Augmentations	Diminutions	Autres	31/12/2025
Capital	100 000	0	0	0	0	100 000
Primes d'émission	0	0	0	0	0	0
Réserve légale	3 965	271	0	0	0	4 236
Réserves réglementées	0	0	0	0	0	0
Réserves ordinaires	18	8	0	0	0	26
Provisions réglementées	0	0	0	0	0	0
Report à nouveau	0	0	0	0	0	0
Résultat	5 419	-5 419	2 048	0	0	2 048
Total	109 402	-5 140	2 048	0	0	106 310
Distribution de dividendes *	-	5140		-5140		-
Nombre de titres	2 000 000					2 000 000
Valeur nominale en euros	500					500

* Distribution de dividendes au titre de l'exercice 2024 versés sur le premier semestre 2025

3.3. – Informations sur le hors bilan

3.3.1. – Hors bilan hors IFT

(En milliers d'euros.)	31/12/2025	31/12/2024
Engagements de financement	193 797	193 797
Reçus d'établissements de crédit	193 797	193 797
Reçus de la clientèle	0	0
Engagements de garantie	1 519 854	1 616 996
D'ordre d'établissements de crédit	1 519 854	1 616 996
D'ordre de la clientèle	0	0
Engagements sur titres	0	0
Titres vendus avec faculté de rachat	0	0
Autres engagements reçus	0	0
Autres engagements reçus	0	7 967
Opérations de promotion	0	0
Opérations de change	0	0
Autres	0	7 967
Engagements de retraite	0	0
Total engagements reçus	1 713 651	1 818 760

3.3.2. – Hors bilan IFT

(En milliers d'euros.)	31/12/2025	31/12/2024
Opérations de taux	376 424	467 042
Sur marchés organisés	0	0
Opérations fermes	0	0
Opérations conditionnelles	0	0
Sur marchés de gré à gré	376 424	467 042
Opérations fermes	376 424	467 042
- Swaps de taux	376 424	467 042
- F.R.A	0	0
- Autres contrats à terme	0	0
Opérations conditionnelles	0	0
- Options de taux	0	0
- CAP & FLOOR (1)	0	0
Opérations de change	0	0
Sur marchés organisés	0	0
Opérations fermes	0	0
Opérations conditionnelles	0	0
Sur marchés de gré à gré	0	0
Opérations fermes	0	0
- Swaps de change	0	0
- C.C.S	0	0
Opérations conditionnelles	0	0
- Options de change	0	0
Total IFT	376 424	467 042
(1) dont instruments conditionnels achetés	0	0
(1) dont instruments conditionnels vendus	0	0
Valeur de marché	9 952	15 446

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

(En milliers d'euros.)	31/12/2025	31/12/2024
Intérêts et produits assimilés	65 476	90 323
Etablissements de crédit	42 007	54 944
Clientèle	0	0

Obligations et autres titres à revenu fixe	23 469	35 379
Autres intérêts et produits assimilés	0	0
Excédent des dotations ou des reprises aux comptes de provisions et/ou de dépréciations	0	0
Total	65 476	90 323
Dotation pour dépréciation de la clientèle	0	0
Reprise de dépréciation de la clientèle	0	0

3.4.2. – Intérêts et charges assimilées

(En milliers d'euros.)	31/12/2025	31/12/2024
Intérêts et charges assimilées	-61 356	-82 076
Etablissements de crédit	-11 140	-18 606
Clientèle	0	0
Obligations et autres titres à revenu fixe	-50 217	-63 470
Dettes subordonnées	0	0
Autres intérêts et produits assimilés	0	0
Charges à étaler	0	0
Total	-61 356	-82 076

3.4.3. – Commissions (charges)

(En milliers d'euros.)	31/12/2025	31/12/2024
Commissions charges	-2	-1
Etablissements de crédit	0	0
Clientèle	0	0
Titres	0	0
Change	0	0
Instruments financiers à terme	0	0
Prestations de services financiers	-2	-1
Autres commissions	0	0
Total	-2	-1

3.4.4. – Autres produits d'exploitation bancaire

Les autres produits d'exploitation bancaire s'élèvent à 12K euros au 31/12/2025.

3.4.5. – Autres charges d'exploitation bancaire

(En milliers d'euros.)	31/12/2025	31/12/2024
Autres charges d'exploitation bancaire	0	0
Activité immobilière	0	0
Charges refacturées	0	0
Quote-part des opérations faites en commun	0	0
Amortissement des charges à étaler	0	0
Autres charges d'exploitation non bancaire	0	0
Autres charges diverses	0	0
Total	0	0

3.4.6. – Charges générales d'exploitation

(En milliers d'euros.)	31/12/2025	31/12/2024
Frais de personnel	0	0

Salaires et traitements	0	0
Intéressement et participation des salariés	0	0
Charges sociales	0	0
Produits divers d'étalement au TIE	0	0
Autres charges assimilées	0	0
Frais administratifs nets	-1 373	-1 214
Impôts et taxes	-166	-67
Services extérieurs	-1 207	-1 147
Autres charges assimilées	0	0
Charges refacturées	0	0
Provisions pour risques et charges	0	0
Excédent des dotations ou des reprises aux comptes de provisions et/ou de dépréciations	0	0
Total	-1 373	-1 214

3.4.7. – Impôt sur les bénéfices

(En milliers d'euros.)	Base	Taux	Impôt 31/12/2025	Impôt 31/12/2024
Impôt à taux normal	2 734	25,00 %	685	1 814
Contribution sociale	0	3,30 %	0	33
Crédits d'impôt				
Avoirs fiscaux				
Imputations diverses (1)				
Charge fiscale de l'exercice			685	1 847

(1) Correction IS antérieurs et arrondis

3.5. – Autres informations

3.5.1. – Ventilation des encours selon la durée restant à courir

(En milliers d'euros.)	<= 3 mois	> 3 m <= 1 an	>1 an <=5 ans	> 5 ans	Non ventilés (*)	Total 31/12/2025
Postes de l'actif						
Caisse, Banques centrales, CCP	0	0	0	0	921	921
Effets publics et valeurs assimilées	115 703	0	0	0	0	115 703
Créances sur établissements de crédit	276 925	32 000	324 101	287 736	116 854	1 037 615
Opérations avec la clientèle	0	0	0	0	0	0
Obligations autres titres à revenu fixe	0	0	0	0	0	0
Actions et autres titres à revenu variable	0	0	0	0	0	0
Actifs immobilisés	0	0	0	0	0	0
Autres actifs	0	0	0	0	2 164	2 164
Comptes de régularisation	0	0	0	0	10 450	10 450
Total actif	392 628	32 000	324 101	287 736	130 389	1 166 853
Postes du passif						
Banques centrales, CCP	0	0	0	0	0	0
Dettes envers les établissements de crédit	0	0	0	0	0	0
Opérations avec la clientèle	0	0	0	0	0	0
Dettes représentées par un titre	0	202 543	191 129	547 797	0	941 470
Dettes subordonnées	0	0	0	0	0	0
Autres passifs	0	781	0	0	8 475	9 256
Comptes de régularisation	1 787	5 971	28 578	73 481	0	109 817
Provisions	0	0	0	0	0	0
Capitaux propres hors FRBG	0	0	0	0	106 310	106 310
Total passif	1 787	209 296	219 707	621 278	114 785	1 166 853
Instruments financiers à terme						
Marchés organisés	0	0	0	0	0	0
Opérations de gré à gré	0	10 000	148 000	218 424	0	376 424
Total hors-bilan	0	10 000	148 000	218 424	0	376 424
					Actif	1 166 853
					Passif	1 166 853

(*) 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.

3.5.2. – Opérations se rapportant aux entreprises liées

(En milliers d'euros.)	31/12/2025	3CIF	CIFD
Créances sur les établissements de crédit	1 036 677	1 036 677	0
Dont créances rattachées	0	0	0
Opérations avec la clientèle	0	0	0
Dont créances rattachées	0	0	0
Obligations et autres titres à revenu fixe	0	0	0
Dont créances rattachées	0	0	0
Autres actifs	0	0	0
Comptes de régularisation	7 434	7 434	0
Parts dans les entreprises liées	0	0	0
Actif	1 044 110	1 044 110	0
Dettes envers les établissements de crédit	0	0	0
Dont dettes rattachées	0	0	0
Opérations avec la clientèle	0	0	0
Dont dettes rattachées	0	0	0
Dettes représentées par un titres	0	0	0
dont dettes rattachées	0	0	0
Autres passifs	0	0	0
Comptes de régularisation	1 332	76	1 255
Provisions	0	0	0
Dettes subordonnées	0	0	0
Dont dettes rattachées	0	0	0
Passif	1 332	76	1 255
Engagements donnés	193 797	193 797	0
Engagements reçus	1 519 854	1 519 854	0
Instruments financiers à terme	193 797	193 797	0
Hors bilan	1 907 448	1 907 448	0

3.5.3. – Tableau de flux de trésorerie

(En milliers d'euros.)	31/12/2025	31/12/2024
Résultat avant impôts	2 734	7 266
+/- Dotations nettes aux amortissements des immobilisations corporelles et incorporelles	0	0
- Dépréciation des écarts d'acquisition et des autres immobilisations	0	0
+/- Dotations nettes aux provisions	0	0
+/- Quote-part de résultat liée aux sociétés mises en équivalence		
+/- Perte nette ou gain net des activités d'investissement		
+/- Produits ou charges des activités de financement		
+/- Autres mouvements	-24 647	-19 052
= Total des éléments non monétaires inclus dans le résultat net avant impôts et des autres ajustements	-24 647	-19 052
+/- Flux liés aux opérations avec les établissements de crédit	0	0
+/- Flux liés aux opérations avec la clientèle	0	0
+/- Flux liés aux autres opérations affectant des actifs ou passifs financiers	-388 582	-67 184
+/- Flux liés aux autres opérations affectant des actifs ou passifs non financiers	-2 206	-5 721
- Impôts versés	-1	-0
= Diminution ou augmentation nette des actifs et passifs provenant des activités opérationnelles	-390 788	-72 905
Flux net de trésorerie généré par l'activité opérationnelle (A)	-412 702	-84 691
+/- Flux liés aux actifs financiers et aux participations	33 502	-85 097
+/- Flux liés aux immeubles de placement	0	0
+/- Flux liés aux immobilisations corporelles et incorporelles	0	0
Flux net de trésorerie lié aux opérations d'investissement (B)	33 502	-85 097
+/- Flux de trésorerie provenant ou à destination des actionnaires	-8	99
+/- Autres flux nets de trésorerie provenant des activités de financement	0	0
Flux net de trésorerie lié aux opérations de financement (C)	-8	99
Effet de la variation des taux de change sur la trésorerie et équivalent de trésorerie (D)	0	0
Augmentation ou diminution nette de la trésorerie et des équivalents de trésorerie (A+B+C+D)	-379 208	-169 689

Trésorerie et équivalents de trésorerie à l'ouverture	10 294	10 061
Caisse, banques centrales, CCP (actif & passif)	2 431	832
Comptes (actif et passif) et prêts/emprunts à vue auprès des établissements de crédit	7 862	9 230
Trésorerie et équivalents de trésorerie à la clôture	1 860	10 295
Caisse, banques centrales, CCP (actif & passif)	921	2 431
Comptes (actif et passif) et prêts/emprunts à vue auprès des établissements de crédit	938	7 863
Variation de la trésorerie nette	-8 434	233

IV. – Rapport sur l'évaluation des biens immobiliers au 31 décembre 2025

I. – Contexte

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

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

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

Dans un deuxième temps, CIF Euromortgage a mis à profit l'article 154 de la loi relative à la transparence, à la lutte contre la corruption et à la modernisation de la vie économique, dite Sapin II, entrée en vigueur le 9 décembre 2016, autorisant les sociétés de crédit foncier à recourir à l'article L. 211-38 du CMF et supprimant la limite de détention de 10 % de l'actif sous forme de billets à ordre. Le Groupe CIF ayant procédé en février 2017 à la dissolution de CIF Assets, CIF Euromortgage refinance désormais la 3CIF (Cet engagement de liquidité de 3CIF à l'égard de CIF Euromortgage court jusqu'au 30/04/2026. A compter du 1^{er} mai 2026, à la suite de la fusion absorption de la 3CIF par CIFI, cet engagement sera porté par CIFI.) par des prêts dont les garanties s'inscrivent dans le cadre de l'article L. 211-38 du CMF et concernent les créances sur la clientèle du Groupe. Il est rappelé que l'article L. 211-38 du CMF dispose notamment qu'à titre de garantie d'obligations financières, les parties peuvent prévoir des remises en pleine propriété, opposables aux tiers sans formalités, d'instruments financiers, effets, créances, contrats ou sommes d'argent, ou la constitution de sûretés sur de tels biens ou droits, réalisables, même lorsque l'une des parties fait l'objet d'une des procédures prévues par le livre VI du code de commerce, ou d'une procédure judiciaire ou amiable équivalente sur le fondement d'un droit étranger, ou d'une procédure civile d'exécution ou de l'exercice d'un droit d'opposition.

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

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

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

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

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

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

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

Après leur acquisition ou apport en garantie, l'évaluation des biens immobiliers est réexaminée dans le cadre du système de mesure des risques auquel sont assujetties les sociétés de crédit foncier et les sociétés de financement de l'habitat au

titre de l'arrêté du 28 juillet 2021 relatif au contrôle interne des entreprises du secteur de la banque, des services de paiement et des services d'investissement soumises au contrôle de l'Autorité de contrôle prudentiel et de résolution. Pour les biens immobiliers à usage d'habitation, cet examen est effectué annuellement selon une méthode statistique.

III. – Evaluation initiale des biens immobiliers

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

1. – Créances hypothécaires et créances cautionnées

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

- sur le coût total de l'opération (Le coût total de l'opération s'entend comme la somme du montant du projet financé et de l'apport personnel, après déduction des droits, des frais de notaire et de négociation.) proratisé (application du pari-passu) pour les biens dont le coût initial de l'opération est inférieur à 600 k € ou le montant du capital restant dû est inférieur à 480 k € et n'ayant pas fait l'objet d'une expertise. Le nombre de biens concernés par cette méthode représente 15 780 biens, soit 56 % du total des biens mobilisés auprès de CIF Euromortgage.
- sur une valeur d'expertise proratisée (application du pari-passu) pour les autres biens, nécessitant de faire réaliser une évaluation des biens immobiliers financés sur la base notamment de caractéristiques durables et de long terme. Le nombre de biens concernés par cette méthode représente 12 290 biens, soit 44 % du total des biens mobilisés auprès de CIF Euromortgage.

La valeur initiale proratisée et décotée d'un bien est calculée comme suit : $P(t_0) = CTO \cdot (1-b)$:

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

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

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

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

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

IV. – Réévaluation des biens immobiliers

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

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

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

Réception et prise en compte des indices :

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

Pour les départements de la Corse, il est utilisé :

- les indices moyens définitifs départementaux « Province » pour les biens antérieurs au 4^{ème} trimestre 2010
 - les indices moyens définitifs de la Corse (département n° 20) pour les biens postérieurs ou égal au 4^{ème} trimestre 2010.
- Pour les biens situés dans les DROM-COM, les indices moyens définitifs départementaux « Province » sont également utilisés, car il n'y a pas d'indices spécifiques.

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

La réévaluation au 31 décembre 2025 a été effectuée pour tous les biens immobiliers à l'exception des biens expertisés après le 30 juin 2025 (date des derniers indices définitifs trimestriels Perval publiés par ADNOV et PNS) qui ont été retenus pour leur valeur d'expertise.

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

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

- P (t0) : coût initial de l'opération décoté et proratisé ou valeur d'expertise proratisé ;
- i(t) : dernier index trimestriel moyen Perval du département de construction du bien connu (30/06/2025) ;
- i(t0) : index trimestriel moyen Perval du département de construction du bien à la date d'octroi du prêt, ou à la date d'expertise du bien ;
- d : décote de prudence.

La décote de prudence correspond à la variation maximale des indices communaux sur 6 mois sur un historique de 10 ans. Elle est actualisée chaque an avec un historique de 10 ans glissant. Pour 2025, elle s'élève à 3 %.

Backtesting sur la valeur des biens financés

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

V. – Résultat de la réévaluation des biens au 31 décembre 2025

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

- Inférieure de 3 % à la valeur retenue par CIF Euromortgage dans le cadre de ses normes d'évaluation.
- Supérieure de 19,7 % à leur évaluation initiale (cf. tableau ci-dessous).

Actifs	Valeur des biens immobiliers		
	Nombre de biens	Evaluation initiale	Montant réévalué après décote au 31 décembre 2025 (1)
Ain	453	73 302 120 €	95 123 587 €
Aisne	382	42 328 364 €	40 069 673 €
Allier	212	19 879 454 €	22 485 855 €
Alpes-de-Haute-Provence	66	9 013 217 €	11 242 322 €
Hautes-Alpes	33	5 564 226 €	6 513 298 €
Alpes-Maritimes	521	128 705 183 €	153 196 031 €
Ardèche	285	40 037 495 €	48 586 785 €
Ardennes	244	27 004 815 €	27 573 283 €
Ariège	108	13 872 095 €	15 885 523 €
Aube	121	13 962 663 €	14 301 726 €
Aude	233	28 882 806 €	33 833 596 €
Aveyron	80	8 401 053 €	10 226 583 €
Bouches-du-Rhône	704	137 149 733 €	164 718 708 €
Calvados	226	29 823 201 €	38 891 520 €
Cantal	33	3 854 998 €	4 510 559 €
Charente	403	44 499 946 €	55 815 235 €
Charente-Maritime	245	34 956 034 €	46 257 082 €
Cher	224	22 356 401 €	21 572 717 €
Corrèze	121	12 819 935 €	13 623 715 €
Corse	18	2 406 675 €	2 974 711 €
Côte-d'Or	143	17 598 512 €	20 561 522 €
Côtes-d'Armor	339	41 043 962 €	58 716 300 €
Creuse	48	4 314 018 €	4 346 075 €
Dordogne	251	26 973 326 €	31 683 549 €
Doubs	124	15 614 101 €	18 025 307 €
Drôme	561	89 384 886 €	108 391 979 €
Eure	426	61 937 554 €	67 150 370 €
Eure-et-Loir	244	35 703 314 €	36 008 406 €

Finistère	251	32 511 106 €	47 825 193 €
Gard	460	68 606 570 €	79 239 336 €
Haute-Garonne	449	74 601 983 €	94 852 009 €
Gers	102	13 144 859 €	16 147 113 €
Gironde	719	101 419 249 €	152 528 495 €
Hérault	673	103 244 165 €	123 703 550 €
Ille-et-Vilaine	333	43 904 273 €	63 038 015 €
Indre	164	16 789 609 €	17 361 743 €
Indre-et-Loire	245	35 694 636 €	42 870 429 €
Isère	927	152 409 147 €	177 255 112 €
Jura	106	11 744 352 €	13 377 057 €
Landes	187	24 487 981 €	34 486 145 €
Loir-et-Cher	182	22 707 549 €	23 689 519 €
Loire	399	50 485 143 €	60 252 756 €
Haute-Loire	104	11 685 734 €	13 693 908 €
Loire-Atlantique	362	57 397 303 €	76 256 817 €
Loiret	485	62 953 090 €	66 800 008 €
Lot	55	7 162 448 €	9 018 481 €
Lot-et-Garonne	208	25 327 646 €	29 864 949 €
Lozère	15	2 003 918 €	2 495 936 €
Maine-et-Loire	183	22 350 742 €	29 619 836 €
Manche	177	21 933 694 €	29 641 070 €
Marne	148	19 364 093 €	21 011 514 €
Haute-Marne	57	5 042 744 €	5 121 691 €
Mayenne	86	10 229 949 €	13 250 004 €
Meurthe-et-Moselle	252	35 915 314 €	41 284 422 €
Meuse	93	9 870 689 €	10 721 570 €
Morbihan	177	24 048 226 €	35 068 745 €
Moselle	216	31 798 921 €	38 083 858 €
Nièvre	91	7 979 918 €	7 406 223 €
Nord	1 721	203 827 755 €	243 450 240 €
Oise	341	54 466 513 €	56 784 201 €
Orne	80	9 363 116 €	10 740 110 €
Pas-de-Calais	1 126	136 100 392 €	160 337 769 €
Puy-de-Dôme	305	35 960 841 €	41 737 566 €
Pyrénées-Atlantiques	215	33 560 364 €	46 705 259 €
Hautes-Pyrénées	88	9 286 635 €	10 832 857 €
Pyrénées-Orientales	387	54 036 707 €	61 557 823 €
Bas-Rhin	176	26 881 937 €	36 379 689 €
Haut-Rhin	171	25 476 195 €	30 436 249 €
Rhône	697	129 021 310 €	172 646 016 €
Haute-Saône	118	11 394 005 €	12 550 320 €
Saône-et-Loire	278	30 932 207 €	35 043 008 €
Sarthe	149	17 648 359 €	21 960 177 €
Savoie	310	56 655 859 €	79 215 112 €
Haute-Savoie	501	103 029 810 €	145 947 311 €
Paris	278	159 696 143 €	193 851 511 €
Seine-Maritime	600	78 496 052 €	90 887 588 €
Seine-et-Marne	597	115 979 249 €	121 916 207 €
Yvelines	283	74 198 375 €	79 579 591 €
Deux-Sèvres	264	28 126 276 €	33 338 206 €
Somme	306	31 619 714 €	33 928 011 €
Tarn	390	46 635 035 €	54 232 044 €
Tarn-et-Garonne	224	28 645 281 €	32 696 745 €
Var	341	75 930 163 €	89 659 222 €
Vaucluse	331	56 467 716 €	66 137 091 €
Vendée	159	18 932 561 €	26 209 562 €
Vienne	210	25 006 031 €	29 648 685 €
Haute-Vienne	260	31 707 183 €	33 945 217 €
Vosges	261	28 166 704 €	32 157 329 €

Yonne	194	22 939 160 €	21 579 806 €
Territoire de Belfort	40	4 564 976 €	4 979 503 €
Essonne	322	64 668 730 €	67 453 137 €
Hauts-de-Seine	250	84 946 122 €	95 490 009 €
Seine-Saint-Denis	573	105 063 427 €	120 861 167 €
Val-de-Marne	233	52 168 227 €	59 585 601 €
Val-d'Oise	412	84 120 508 €	90 549 127 €
Département et région d'outre-mer	115	20 581 566 €	23 424 770 €
Collectivité d'outre-mer	10	2 437 596 €	2 759 332 €
Total	28 070	4 276 943 942 €	5 119 444 689 €

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

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

Fait à Paris, le 17 mars 2026
Xavier Benferhat
Le Directeur Général Délégué

VI. Annexe

Valeurs des derniers indices Perval moyens utilisés lors de la réévaluation du 31/12/2025

Département	Perval définitif moyen 30/06/2025
Ain	131,26638756
Aisne	105,46720856
Allier	122,99254208
Alpes-de-Haute-Provence	128,15868265
Hautes-Alpes	127,38184803
Alpes-Maritimes	128,71042919
Ardèche	126,43878620
Ardenne	111,74280923
Ariège	120,23384488
Aube	113,65264994
Aude	125,41016105
Aveyron	122,39796815
Bouches-du-Rhône	128,31890415
Calvados	143,04787665
Cantal	121,47374060
Charente	129,14089727
Charente-Maritime	141,15455551
Cher	105,28748697
Corrèze	115,81920262
Corse	133,45746712
Côte-d'Or	123,72092665
Côtes-d'Armor	156,19219764
Creuse	111,33808398
Dordogne	126,51647676
Doubs	121,80176771
Drôme	126,52259442
Eure	118,10938561
Eure-et-Loir	108,88547385
Finistère	159,16856790
Gard	125,12094048
Haute-Garonne	124,31843676
Gers	123,30528477
Gironde	141,03280631
Hérault	127,64509970

Ille-et-Vilaine	148,11199931
Indre	111,95989164
Indre-et-Loire	125,73415675
Isère	124,68100570
Jura	118,44975491
Landes	148,07310475
Loir-et-Cher	111,55169009
Loire	126,48004421
Haute-Loire	121,47374060
Loire-Atlantique	142,30331458
Loiret	115,50056825
Lot	123,30528477
Lot-et-Garonne	127,00197971
Lozère	126,42003346
Maine-et-Loire	136,53464744
Manche	143,99213780
Marne	120,35725109
Haute-Marne	107,52091607
Mayenne	131,83319118
Meurthe-et-Moselle	121,53725149
Meuse	119,30633899
Morbihan	161,16263383
Moselle	129,93451990
Nièvre	105,09349891
Nord	121,70850386
Oise	111,25660332
Orne	130,82765916
Pas-de-Calais	123,56711374
Puy-de-Dôme	120,35931061
Pyrénées-Atlantiques	148,34634543
Hautes-Pyrénées	120,74134378
Pyrénées-Orientales	125,27843754
Bas-Rhin	134,47907477
Haut-Rhin	127,81769806
Rhône	130,77123755
Haute-Saône	116,67303205
Saône-et-Loire	119,30050177
Sarthe	129,75585810
Savoie	143,01952827
Haute-Savoie	138,87114634
Paris	119,40882072
Seine-Maritime	123,62492916
Seine-et-Marne	110,22328988
Yvelines	111,46963318
Deux-Sèvres	125,98450920
Somme	115,66051755
Tarn	123,45516689
Tarn-et-Garonne	121,86049301
Var	129,30494006
Vaucluse	125,60496662
Vendée	147,49307758
Vienne	127,37106934
Haute-Vienne	117,38007579
Vosges	121,84410720
Yonne	106,65147684
Territoire de Belfort	117,13135124
Essonne	110,21839906
Hauts-de-Seine	114,52628824
Seine-Saint-Denis	115,37092155
Val-de-Marne	114,76740160

Val-d'Oise	111,19004992
Département et région d'outre-mer	124,55440292
Collectivité d'outre-mer	124,55440292

V. – Informations relatives à la qualité des actifs financés

I. – Prêts garantis

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

Le présent rapport portant sur la qualité des actifs de CIF Euromortgage est réalisé en application des dispositions de l'article 13 du règlement n°99-10 du 9 juillet 1999 relatif aux sociétés de crédit foncier et à l'instruction n°2022-I-04 concernant la publication, par les sociétés de crédit foncier et les sociétés de financement de l'habitat, d'informations relatives à la qualité des actifs financés et à leur encours d'obligations foncières et de financement de l'habitat. Ce rapport est établi à partir des données disponibles au 31 décembre 2025.

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

Catégorie de créances garanties	Type de contrepartie	Type de garantie	Encours brut des prêts garantis				Provisions sur créances douteuses	Total encours net
			Capital restant dû des créances non douteuses	Échéances impayées des créances non douteuses	Capital restant dû et échéances impayées des créances douteuses	Total encours brut		
Crédits investisseurs à l'habitat	Particuliers	garanties hypothécaires sur le logement de particuliers	992 454 645	675 279	0	993 129 924	0	993 129 924
		garanties hypothécaires et du Fonds de garantie à l'accession sociale à la propriété	340 693 239	159 789	0	340 853 027	0	340 853 027
		caution délivrée par un établissement de crédit	396 380	9	0	396 389	0	396 389
		caution délivrée par une société d'assurance	131 139 408	71 440	0	131 210 849	0	131 210 849
		Sous-total 1	1 464 683 672	906 516	0	1 465 590 189	0	1 465 590 189
	Sociétés non financières et entrepreneurs individuels	garanties hypothécaires sur le logement de particuliers	50 742 673	40 626	0	50 783 299	0	50 783 299
		garanties hypothécaires et du Fonds de garantie à l'accession sociale à la propriété	0	0	0	0	0	0
		caution délivrée par un établissement de crédit	0	0	0	0	0	0
		caution délivrée par une société d'assurance	4 427 364	2 892	0	4 430 255	0	4 430 255
		Sous-total 2	55 170 037	43 518	0	55 213 555	0	55 213 555
	Total		1 519 853 709	950 034	0	1 520 803 743	0	1 520 803 743

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

Nature des prêts	Éligibilité au refinancement par des ressources privilégiées		
	Encours total	Encours éligible	Encours inéligible
Prêts garantis par une hypothèque sur un immeuble à usage d'habitation	1 383 890 557	1 340 865 735	43 024 822
Prêts cautionnés	135 963 152	131 788 156	4 174 996
Total général	1 519 853 709	1 472 653 892	47 199 817

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

Année de conclusion du contrat de prêt	Prêts garantis par une hypothèque sur un logement		Prêts cautionnés	
	Encours mobilisé	Nombre de prêts	Encours mobilisé	Nombre de prêts
1997	2 286	3	-	-
1998	10 583	1	-	-
1999	73 300	12	-	-
2000	355 925	33	-	-
2001	1 991 438	172	-	-
2002	3 627 675	245	-	-
2003	10 992 047	558	115 075	7
2004	22 479 786	1 233	127 403	10
2005	50 331 939	2 280	1 672 992	96
2006	113 804 507	3 362	5 032 024	422
2007	174 251 269	3 669	9 147 648	574
2008	170 021 436	3 370	18 551 588	665
2009	133 001 806	2 795	19 067 256	517
2010	216 573 318	3 872	27 368 704	502
2011	290 944 666	5 478	18 874 183	457
2012	174 581 715	3 046	8 750 505	220
2013	19 892 523	253	8 494 210	404
2014	706 354	15	18 208 450	1 120
2015	-	-	553 114	22
2016	247 985	1	-	-
Total général	1 383 890 557	30 398	135 963 152	5 016

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

Durée résiduelle	Prêts garantis par une hypothèque sur un logement		Prêts cautionnés	
	Encours mobilisé	Nombre de prêts	Encours mobilisé	Nombre de prêts
0	6 835 648	1 267	1 544 890	402
1	26 960 845	2 101	4 722 528	602
2	37 626 149	2 307	7 958 010	620
3	50 735 175	2 334	10 691 332	638
4	49 635 107	2 052	7 463 721	296
5	52 149 499	1 894	7 386 309	268
6	55 550 163	1 698	8 139 695	256
7	65 796 249	1 440	11 859 230	264
8	61 284 818	1 218	25 267 651	969
9	68 026 430	1 242	11 988 552	209
10	86 381 319	1 541	9 540 285	118
11	96 035 733	1 694	6 908 534	82
12	102 354 239	1 825	4 440 302	62
13	81 353 116	1 327	4 974 593	64
14	78 460 118	1 063	4 338 369	58
15	94 812 072	1 315	3 151 806	40
16	131 382 984	1 685	1 848 637	25
17	90 182 751	1 009	1 239 974	15
18	45 898 569	445	234 972	4
19	19 892 279	190	143 397	2
20	21 859 312	190	809 635	6
21	18 999 388	172	703 078	6
22	15 859 593	145	44 835	1
23	11 093 408	100	208 236	4
24	5 321 976	51	180 794	4
25	3 194 431	32	-	-
26	3 479 603	33	-	-

27	1 263 722	11	-	-
28	605 351	8	-	-
29	387 463	3	173 788	1
30	312 768	3	-	-
32	120 327	1	-	-
34	10 923	1	-	-
>=40	29 028	1	-	-
Total général	1 383 890 557	30 398	135 963 152	5 016

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

Pays	Prêts garantis par une hypothèque sur un logement	Prêts cautionnés
France	1 383 890 557	135 963 152
Total	1 383 890 557	135 963 152

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

Pondération	Encours mobilisé
100 %	135 963 152
80 %	0
0 %	0
Total	135 963 152

I.7. – Répartition des billets à ordre

Néant

II. – Expositions sur des personnes publiques

Nature de l'exposition	France	Etats membres de l'UE	Autres
Expositions directes	116 859 981	0	0
Expositions sous forme de garanties	0	0	0
Total	116 859 981	0	0

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

Nature	Pays	Encours brut des créances et provisions			
		Saines	Impayées	Douteuses	Provisions
Banque centrale	France	921 417			
Administration centrale	France				
Etablissement bancaire	France	938 564			
Etablissement public	France	115 000 000			
Total		116 859 981			

Nature	Encours	Durée résiduelle	Nombre
Titre	115 000 000		2

Titres Etat	0		-
Dépôts à terme	0		-
Dépôt à vue	938 564		1
Autres (compte BDF)	921 417		1
Total	116 859 981		4

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

III. – Autres expositions

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

IV. – Remboursements anticipés

Le taux de RA est le rapport entre le montant des RA cumulés sur la période observée (montant des RA du trimestre) et l'encours des prêts en début de période. Ce taux est de 5,80 % sur le quatrième trimestre 2025.

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

Titres	Code ISIN	Nominal
ERCB22EUR26A	FR0010970822	191 000 000
ERCB29EUR18B		10 000 000
ERCB40EUR28C		20 000 000
ERCB38EUR29B		10 000 000
ERCB39EUR29C		8 000 000
ERCB34EUR304		100 000 000
ERCB26EUR39B		40 000 000
EOBF64EUR30C		10 000 000
ERCB55EUR314		11 626 803
ERCB42EUR31C		13 000 000
ERCB57EUR325		53 500 000
ERCB43EUR331		40 000 000
ERCB64EUR322		36 113 658
ERCB56EUR516		31 689 223
ERCB61EUR518		15 641 512
ERCB28EUR39B		44 000 000
ERCB44EUR412		38 890 843
ERCB45EUR512		38 555 643
ERCB46EUR513		115 821 542
ERCB51EUR514		37 942 155
ERCB60EUR517		56 081 649
Total		921 863 029

VI. – Expositions aux risques de marche, de crédit, et de liquidité

VI.1. – Risque de change

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

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

VI.2. – Risque de crédit

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

VI.3. – Risque de liquidité

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

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

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

VI.4. – Risque de taux

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

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

En ce qui concerne la sensibilité :

- De la marge nette d'intérêts, l'analyse est effectuée avec une translation uniforme de la courbe des taux de +/-2 % sur les 24 prochains mois. Au 31 décembre 2025, la sensibilité de la marge nette d'intérêts est de -2,3million d'euros dans le scénario de baisse des taux de 2 %.
- De la VAN du bilan, l'analyse est effectuée selon les scénarios suivants : une translation uniforme de la courbe des taux de +/-2 %, un aplatissement de +2,5 % sur les taux court terme et de -1 % sur les taux long terme, une pentification de -2,5 % sur les taux court terme et de +1 % taux long terme et une translation uniforme des taux courts de +/-2,5 %. Au 31 décembre 2025, la sensibilité de la VAN est de -1,2 million d'euros dans le scénario de translation à la baisse de 2 % de la courbe des taux.

Sensibilités (En Millions d'euros)

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

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

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

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

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

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

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

— Obligations foncières :

Elles sont amorties suivant leur échéance contractuelle ; pour les obligations foncières assorties d'un call en faveur de CIF EUROMORTAGE mais couvertes par un swap qui peut lui-même être dénoncé par la contrepartie de swap, il est retenu, compte tenu du niveau des taux actuels, l'hypothèse que les swaps seront rappelés et que les obligations foncières correspondantes seront elles aussi rappelées.

— Cash collatéral :

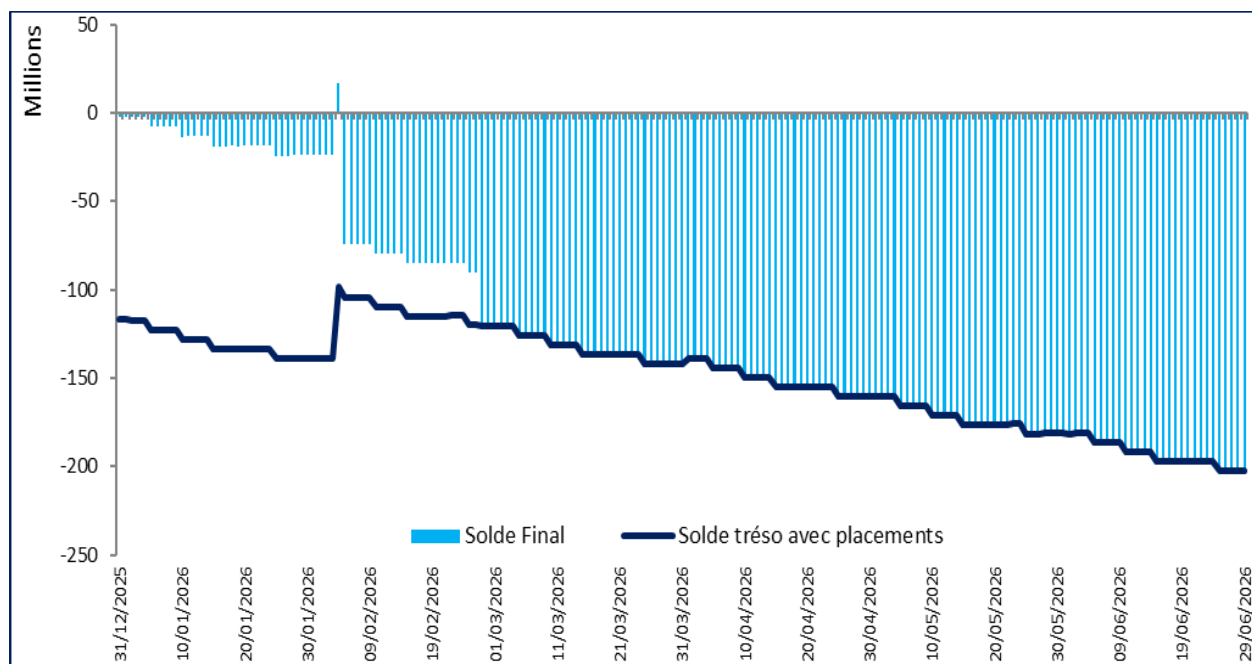
Les sommes reçues en collatéral (« cash collatéral ») (dettes de restitution) sont écoulées suivant l'évolution contractuelle du mark to market, avec toutefois un stress correspondant à la variation maximale sur 30 jours glissants du solde des cash collatéraux sur un historique de 12 mois et écoulé linéairement sur 6 mois.

— Prêts immobiliers :

Les flux de trésorerie des prêts garantis (L211-38) accordés au Groupe Crédit Immobilier de France sont évalués par transparence, et correspondent aux flux liés aux encaissements (en principal et en intérêts) des prêts immobiliers reçus en garantie. Ces prêts immobiliers sont écoulés selon leur échéance contractuelle en tenant compte de remboursements anticipés identiques à ceux utilisés par le Crédit Immobilier de France pour sa gestion actif-passif (le taux de RA employé hors douteux est de 5,74 % depuis fin décembre 2025).

Au 31 décembre 2025, les besoins de trésorerie à 180 jours et les modalités de couverture de ceux-ci se présentent comme suit :

- Par convention, une valeur négative correspond à un excédent de liquidités.
- Le solde de trésorerie minimum anticipé sur les 180 jours après couverture est de 98 209 800,84 €.



Le besoin déficitaire de 16,8 millions d'euros sur un jour (04/02/2026) est largement couvert par des placements en titres à hauteur de 115 millions d'euros.

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

VIII. – Structures des échéances

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

Actifs financiers

Titres	Poste	Date valeur	Date échéance	Date Option Call	Nominal
ERCB44EUR412	Prêt à terme	04/02/2019	04/02/2041	04/02/2026	38 890 843
ERCB22EUR26A	Prêt à terme	14/03/2017	26/10/2026		191 000 000
ERCB29EUR18B	Prêt à terme	15/02/2017	27/11/2026		10 000 000
ERCB40EUR28C	Prêt à terme	15/02/2017	15/12/2028		20 000 000
ERCB38EUR29B	Prêt à terme	15/02/2017	30/11/2029		10 000 000
ERCB39EUR29C	Prêt à terme	15/02/2017	17/12/2029		8 000 000
ERCB34EUR304	Prêt à terme	15/02/2017	01/04/2030		100 000 000
ERCB26EUR39B	Prêt à terme	15/02/2017	16/11/2030		40 000 000
EOBF64EUR30C	Prêt à terme	15/02/2017	03/12/2030		10 000 000
ERCB45EUR512	Prêt à terme	08/02/2019	30/09/2029		38 555 643
ERCB46EUR513	Prêt à terme	01/03/2019	30/06/2028	04/04/2031	115 821 542
ERCB51EUR514	Prêt à terme	04/04/2019	04/04/2051		37 942 155
ERCB55EUR314	Prêt à terme	15/02/2017	30/09/2029	18/07/2031	11 626 803
ERCB60EUR517	Prêt à terme	18/07/2018	18/07/2051		56 081 649
ERCB42EUR31C	Prêt à terme	15/02/2017	22/12/2031		13 000 000
ERCB57EUR325	Prêt à terme	15/02/2017	31/05/2032		53 500 000
ERCB43EUR331	Prêt à terme	15/02/2017	18/01/2033		40 000 000
ERCB64EUR322	Prêt à terme	02/02/2021	02/02/2035		36 113 658
ERCB56EUR516	Prêt à terme	01/06/2021	01/06/2035		31 689 223
ERCB61EUR518	Prêt à terme	01/08/2021	01/08/2035		15 641 512
ERCB28EUR39B	Prêt à terme	30/11/2020	30/11/2035		44 000 000
					921 863 029

Passifs financiers

Titres	Poste	Date valeur	Date échéance	Date Option Call	Nominal
ERCB44EUR412	Registered covered bond	04/02/2011	04/02/2041	04/02/2026	38 890 843
ERCB22EUR26A	Registered covered bond	26/10/2009	26/10/2026		191 000 000
ERCB29EUR18B	Registered covered bond	27/11/2009	27/11/2026		10 000 000
ERCB40EUR28C	Registered covered bond	15/12/2010	15/12/2028		20 000 000
ERCB38EUR29B	Registered covered bond	30/11/2010	30/11/2029		10 000 000
ERCB39EUR29C	Registered covered bond	17/12/2010	17/12/2029		8 000 000
ERCB34EUR304	Registered covered bond	01/04/2010	01/04/2030		100 000 000
ERCB26EUR39B	Registered covered bond	16/11/2009	16/11/2030		40 000 000
EOBF64EUR30C	Obligation foncière	03/12/2010	03/12/2030		10 000 000
ERCB45EUR512	Registered covered bond	08/02/2011	08/02/2051	08/02/2031	38 555 643
ERCB46EUR513	Registered covered bond	01/03/2011	01/03/2051		115 821 542
ERCB51EUR514	Registered covered bond	04/04/2011	04/04/2051	04/04/2031	37 942 155
ERCB55EUR314	Registered covered bond	18/04/2011	18/04/2031	18/07/2031	11 626 803
ERCB60EUR517	Registered covered bond	18/07/2011	18/07/2051		56 081 649
ERCB42EUR31C	Registered covered bond	22/12/2010	22/12/2031		13 000 000
ERCB57EUR325	Registered covered bond	31/05/2011	31/05/2032		53 500 000
ERCB43EUR331	Registered covered bond	18/01/2011	18/01/2033		40 000 000
ERCB64EUR322	Registered covered bond	02/02/2021	02/02/2035		36 113 658
ERCB56EUR516	Registered covered bond	01/06/2021	01/06/2035		31 689 223
ERCB61EUR518	Registered covered bond	01/08/2021	01/08/2035		15 641 512
ERCB28EUR39B	Registered covered bond	30/11/2020	30/11/2035		44 000 000
					921 863 029

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

IX. – Niveau de couverture des ressources privilégiées

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

Au 31 décembre 2025, le ratio de couverture de CIF Euromortgage (montant pondéré des éléments d'actif/ montant nominal des ressources privilégiées) s'établit à 167,41 %.

Ratio de couverture 31/12/2025	(En millions d'euros.)
Prêts bénéficiant d'une hypothèque	1 341
Prêts cautionnés	132
Expositions sur les personnes publiques	117
Autres éléments d'actif	6
Total des actifs pondérés	1 595
Titres bénéficiant du privilège	941
Refacturation	0
Sommes dues au titre des IFT	8
Coûts prévus de maintenance et de gestion	3
Total des passifs privilégiés	953
Ratio de couverture	167,41 %

VI. – Attestation du contrôleur spécifique sur les modes et résultats d'évaluation et les méthodes de réexamen périodique de la valeur des biens immobiliers au 31 décembre 2025

Au Conseil d'administration de CIF Euromortgage,

En notre qualité de contrôleur spécifique de CIF Euromortgage et en application des dispositions prévues par l'article 5 du règlement CRBF n°99-10 du Comité de la Réglementation Bancaire et Financière, nous avons procédé à la vérification de la validité, au regard de la réglementation en vigueur, des modes et résultats d'évaluation des biens immobiliers sous-jacents aux prêts et des méthodes de réexamen périodique de leur valeur, tels que publiés simultanément aux comptes annuels au 31 décembre 2025 et joints à la présente attestation.

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

Il nous appartient de nous prononcer sur leur validité au regard des règles en vigueur au 31 décembre 2025.

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

- des procédures, modes et résultats d'évaluation ainsi que des méthodes de réexamen périodique, dans leur conception et dans leur détermination, à la réglementation en vigueur au 31 décembre 2025 ;
- des informations publiées simultanément aux comptes annuels avec, d'une part, le dispositif d'évaluation et de réexamen effectivement appliqué et, d'autre part, avec les résultats résultant de l'application du dispositif d'évaluation.

Ces vérifications ont été effectuées majoritairement sur la base des éléments et informations disponibles au 31 décembre 2025.

Nous attirons votre attention sur le point suivant :

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

Sur la base de nos travaux, nous n'avons pas d'autres observations à formuler quant à la conformité aux dispositions prévues par les articles 2 à 4 du règlement 99-10 du Comité de la Réglementation Bancaire et Financière, des modes et résultats d'évaluation des biens immobiliers et des méthodes de réexamen périodique de leur valeur, publiés simultanément aux comptes annuels au 31 décembre 2025.

Fait à Paris, le 17 mars 2026
Le Contrôleur Spécifique
Laurent BRUN

VII. – Affectation des résultats

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires, sur proposition du Conseil d'administration de la Société, décide d'affecter le bénéfice de l'exercice 2025 s'élevant à 2 048 407,02 euros ainsi qu'il suit :

- Dotation de 5 % à la réserve légale : 102 420,35 €
- Autres réserves : 1 945 986,67 €

Après affectation du bénéfice de l'exercice 2025, le montant du compte « Autres réserves » s'établit à 1 972 270,99 €.

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

Clôture de l'exercice	Nombre de titres rémunérés	Dividendes (montants)	Revenus distribués éligibles à la réfaction de 40 %	Revenus distribués non éligibles à la réfaction de 40 %
Clôturé le 31/12/24, versé en 2025	2 000 000	5 140 000	4	5 139 996
Clôturé le 31/12/23, versé en 2024	2 000 000	1 540 490	4	1 540 486
Clôturé le 31/12/22, versé en 2023	2 000 000	1 380 000	3	1 379 997

VIII. – Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée Générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société CIF Euromortgage relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 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 « III-Principes comptables » de l'annexe des comptes annuels qui expose le changement de méthode comptable relatif à l'application du règlement ANC n°2023-03 du 7 juillet 2023 en coordination avec le règlement ANC n°2022-06 du 4 novembre 2022 modifiant le règlement ANC n°2014-07 relatif aux comptes des entreprises du secteur bancaire, applicable à compter du 1^{er} janvier 2025, ainsi que sur les incidences de la première application de ce règlement.

Justification des appréciations – Points clés de l'audit

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

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

Continuité d'exploitation

Risques identifiés

Le Groupe Crédit Immobilier de France, dont CIF Euromortgage est un des organes de refinancement, bénéficie depuis le 27 novembre 2013 de la garantie définitive de la République française. Cette garantie est conditionnée au respect du Plan de résolution 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 la Caisse Centrale du Crédit Immobilier de France (ci-après la « 3CIF ») à compter du 28 février 2013, couvrant les besoins en liquidités externes du Crédit Immobilier de France d'un montant maximum de 16 milliards d'euros ;
- une garantie dite « interne » à concurrence d'un montant maximum de 12 milliards d'euros portant sur les sommes dues à CIF Euromortgage et CIF Assets, liquidé depuis lors, en février 2017, au titre des placements de trésorerie réalisés auprès de la 3CIF ainsi que sur les sommes dues par cette dernière au titre des opérations sur instruments financiers à terme conclues avec CIF Euromortgage et CIF Assets.

Notre approche d'audit

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

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

Les notes 1.1 « Garantie de l'Etat » et 2.1 « Continuité d'exploitation » de l'annexe aux comptes annuels rappellent que les comptes annuels de CIF Euromortgage ont ainsi été établis selon les règles applicables dans une perspective de continuité d'exploitation.

Vérifications spécifiques

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

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

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

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

Autres vérifications ou informations prévues par les textes légaux et réglementaires

Désignation des commissaires aux comptes

Nous avons été nommés commissaires aux comptes de la société CIF Euromortgage par votre Assemblée Générale du 24 avril 2007 pour le cabinet Forvis Mazars et le cabinet BDO Paris par votre Assemblée Générale du 21 mai 2025. Au 31 décembre 2025, le cabinet Forvis Mazars était dans la 19^{ème} année de sa mission sans interruption et BDO Paris dans la 1^{ère} année.

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

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

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

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

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

Responsabilités des commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels**Objectif et démarche d'audit**

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

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

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

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

Rapport au comité d'audit

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

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

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

Levallois-Perret et Paris, le 10 avril 2026
Les Commissaires aux comptes

Forvis Mazars SA
Jean-Baptiste Meugniot
Associé

BDO Paris
Vincent Génibrel
Associé

IX. – Rapport de gestion

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