

BALO

BULLETIN DES ANNONCES LEGALES OBLIGATOIRES



**PREMIER
MINISTRE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Direction de l'information
légale et administrative

DIRECTION DE L'INFORMATION LÉGALE ET ADMINISTRATIVE

26, rue Desaix, 75727 PARIS CEDEX 15

www.dila.premier-ministre.gouv.fr

www.journal-officiel.gouv.fr

Publications périodiques

Comptes annuels

CREDIT IMMOBILIER DE FRANCE DEVELOPPEMENT

Sigle : CIFD

Société anonyme au capital de 124 821 703 euros

Siège social : 26/28 rue de Madrid – 75008 PARIS

379 502 644 R.C.S. PARIS

Comptes annuels approuvés par l'assemblée générale du 22 mai 2024**A. – Comptes sociaux****I. – Bilan et hors bilan de la société mère au 31 décembre 2023**

(En milliers d'euros.)

Actif	Notes	31/12/2023	31/12/2022
Caisse, Banques Centrales			
Effets publics et valeurs assimilées			
Créances sur établissements de crédit	7.1.1	79 330	22 602
Opérations avec la clientèle	7.1.2	2 790 008	3 320 459
Obligations et autres titres à revenus fixes	7.1.3	238 925	238 869
Actions et autres titres à revenus variables	7.1.3	50 758	30 747
Participations et autres titres détenus à long terme	7.1.4	5 103	5 103
Part dans les entreprises liées	7.1.4	2 424	2 424
Crédit bail et location avec option d'achat			
Location simple			
Immobilisations incorporelles	7.1.4	308	399
Immobilisations corporelles	7.1.4	490	805
Capital souscrit non versé			
Actions propres			
Comptes de négociation et de règlement			
Autres actifs	7.1.5	120 390	152 389
Autres comptes de régularisation	7.1.6	17 140	17 626
Total de l'actif		3 304 875	3 791 423

Passif	Notes	31/12/2023	31/12/2022
Banques centrales, ccp			
Dettes envers les établissements de crédit	7.1.1	2 841 168	3 228 341
Opérations avec la clientèle	7.1.2	10 368	14 629
Dettes représentées par un titre			
Autres passifs	7.1.5	60 307	76 273
Compte de régularisation	7.1.6	145 756	196 691
Compte de négociation et de règlement			
Provisions	7.1.7	41 679	43 540
Dettes subordonnées			
Fonds bancaires pour risques généraux (F.R.B.G)			
Capitaux propres hors F.R.B.G :	7.1.8	205 596	231 950
Capital souscrit		124 822	124 822
Primes d'émission			
Réserves		99 639	195 021
Provisions réglementées et subventions d'investissement			
Report à nouveau			
Résultat en instance d'approbation			
Résultat de l'exercice		-18 864	-87 893
Total du passif		3 304 875	3 791 423

Hors Bilan	Notes	31/12/2023	31/12/2022
Engagements de financement	7.2	130	136

Engagements de garantie	7.2	3 929 547	7 271 840
Engagements sur titres			
Autres engagements donnés			
Engagements donnés		3 929 678	7 271 977
Engagements de financement			
Engagements de garantie	7.2	786 757	948 199
Engagements sur titres			
Autres engagements reçus	7.2	3 678 264	4 872 265
Engagements reçus		4 465 021	5 820 464

II. – Compte de résultat de la société mère au 31 décembre 2023

(En milliers d'euros.)	Notes	31/12/2023	31/12/2022
Intérêts et produits assimilés	7.3.1	148 491	148 740
Intérêts et charges assimilées	7.3.2	-148 710	-178 911
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	7.3.3	60 636	33 355
Commissions (produits)	7.3.4	19 935	22 237
Commissions (charges)	7.3.5	-36 225	-48 146
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	7.3.6	3 906	17 338
Autres charges d'exploitation bancaire	7.3.7	-3 308	-14 060
Produit net bancaire		44 726	-19 446
Charges générales d'exploitation bancaire	7.3.8	-53 758	-56 525
Dot amortissements et aux dépréciations sur immobilisations incorporelles et corporelles		-727	-575
Résultat brut d'exploitation		-9 759	-76 546
Coût du risque	7.3.10	733	-162
Résultat d'exploitation		-9 026	-76 708
Gains ou pertes sur actifs immobilisés	7.3.11	-12	
Résultat courant avant impôt		-9 038	-76 708
Résultat exceptionnel	7.3.12	-4 097	-472
Impôt sur les bénéfices	7.3.13	-5 729	-10 713
Dotations /reprises de FRBG et provisions réglementées			
Résultat net		-18 864	-87 893

III. – Affectation du résultat

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires, sur proposition du Conseil d'administration de la Société, décide d'affecter la perte de l'exercice 2023 s'élevant à 18.864.480,54 € en totalité en report à nouveau.

Après affectation de la perte de l'exercice clos le 31 décembre 2023, le montant du report à nouveau sera débiteur à hauteur de 18.864.480,54 €.

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

Date de clôture de l'exercice	Distribution globale	Dividende éligible à l'abattement de 30 %	Dividende non éligible à l'abattement de 30 %
31/12/2022	7 489 302,12	4,80	7 489 297,32

31/12/2021	7 489 302,12	8,04	7 489 294,08
31/12/2020	49 928 680,80	53,60	49 928 627,20

IV. – Notes annexes

I. – Rappel du contexte

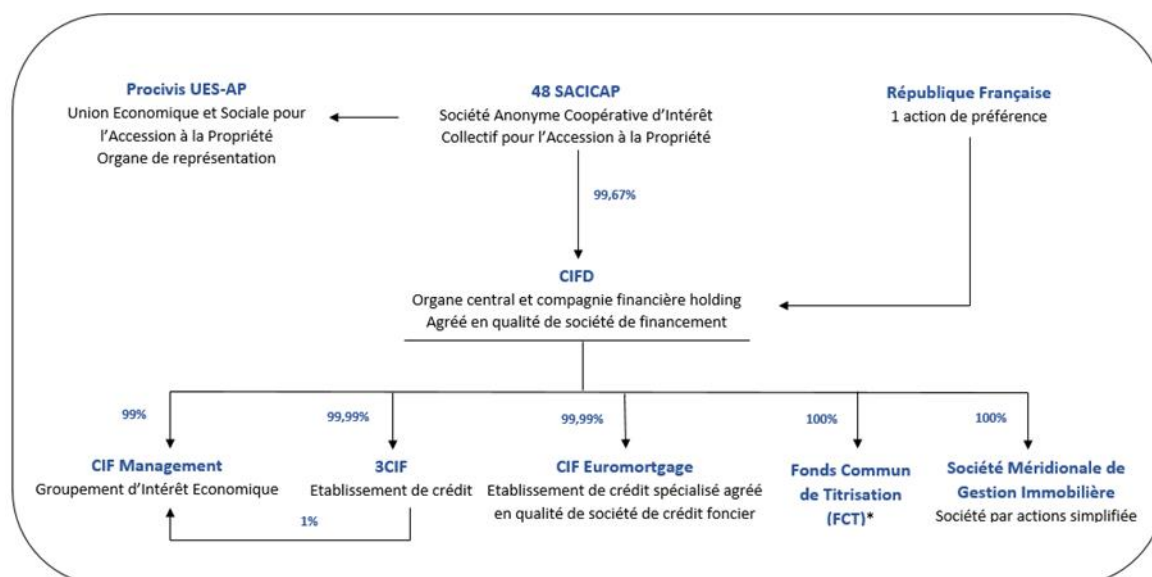
Le réseau Crédit Immobilier de France est un réseau bancaire, géré en résolution ordonnée depuis fin novembre 2013. La Commission européenne a, par décision du 27 novembre 2013, approuvé le plan de résolution ordonnée (« le Plan ») conduisant à l'arrêt de la production de crédits et autorisé l'Etat français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

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

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

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

Le Groupe est structuré au 31 décembre 2023 selon l'organigramme ci-après :



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

1.1. – La garantie de l'Etat

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

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

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

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

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

De ce fait, CIF Euromortgage a bénéficié, au cours de l'exercice 2023, 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 2023, les expositions de CIF Euromortgage bénéficiant de la garantie de l'Etat s'élèvent à 9,4 millions d'euros, dont 9,4 millions d'euros sous forme de dépôts à vue, contre 9,7 millions d'euros, dont 9,6 millions d'euros sous forme de dépôts à vue au 31 décembre 2022.

Au 31 décembre 2023, la 3CIF a constaté dans ses comptes une charge de 1,2 million d'euros contre 1,7 millions d'euros au 31 décembre 2022, au titre de la commission de 5 points de base.

L'encours d'émissions bénéficiant de la garantie de l'Etat s'établit à 2,7 milliards d'euros au 31 décembre 2023 ainsi qu'au 31 décembre 2022.

Au 31 décembre 2023, CIFD a enregistré en charge pour 34,5 millions d'euros au titre de la commission additionnelle de garantie de l'Etat.

Au 31 décembre 2023, restent nanti au profit de l'Etat les titres des filiales 3CIF et CIF € détenus par CIFD.

1.2. – La restructuration du Groupe

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

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

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

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

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

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

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

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

La capitalisation sur les travaux réalisés en 2016 de fiabilisation, de renumérotation ou de fusion des bases informatiques et la mobilisation des équipes opérationnelles des établissements cédants et des établissements preneurs ont en effet permis de réaliser ces six opérations informatiques dans le planning défini au sein d'un programme structuré « Passerelle ».

En conséquence de la diminution des encours, de la réduction en besoin de fonctions supports suite à l'absorption des filiales, des transferts et des regroupements précédents, 16 sites opérationnels ont été fermés avec le départ des collaborateurs de la Société qui y étaient affectés : fin août 2017, Paris (rue de Provence), Quimper, Rennes, Saint Briec, Vannes, Blois, Limoges, Poitiers, Bordeaux, Bordeaux Lac et Toulouse, puis fin décembre 2017, Montpellier, Ifs, Nantes, Dijon et Nancy.

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

II. – Faits marquants et comparabilité des exercices

2.1. – Distribution de dividendes

Conformément à l'AG du 24 mai 2023, CIFD a distribué la somme de 7 489 302 euros de dividendes aux actionnaires.

2.2. – Evolution de l'organisation du Groupe CIF : regroupement des activités opérationnelles au sein du GIE CIFM

L'organisation du Groupe a évolué le 1^{er} août 2021 conformément aux Orientations Stratégiques avec le regroupement au sein du groupement d'intérêt économique Crédit Immobilier de France Management (« GIE CIFM ») des fonctions opérationnelles du Groupe, en particulier l'activité de gestion et de recouvrement des créances qui constitue le cœur de métier du CIF depuis la mise en résolution ordonnée. L'objectif principal de cette nouvelle organisation, dénommée « Client-Prestataire », est de soutenir la dynamique ambitieuse d'amélioration continue des performances du CIF avec la mise en place d'indicateurs de performances exigeants et ambitieux similaires à ceux appliqués aux prestataires externes du Groupe.

Le transfert au GIE CIFM par CIFD et 3CIF des actifs (fonctions, effectifs, moyens) nécessaires à l'exercice des activités liées aux fonctions de « gestion », en ce compris les contrats de travail en vigueur à la date du transfert des salariés attachés aux activités transférées, est opérationnel depuis le 1^{er} août 2021. La Convention de prestation de services conclue le 1^{er} août 2021 entre d'une part, CIFD et 3CIF et d'autre part, le GIE CIFM définit les conditions dans lesquelles le GIE CIFM en qualité de prestataire, s'engage à fournir les prestations à CIFD et 3CIF en qualité de bénéficiaires. Elle détermine notamment les obligations respectives du prestataire et des bénéficiaires, en ce compris au regard de la réglementation en matière d'externalisation, en conformité avec l'arrêté du 3 novembre 2014 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'ACPR et les Orientations de l'Autorité Bancaire et Européenne du 25 février 2019.

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

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

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

Le plan de résolution ordonnée s'est traduit par la mise en œuvre de PSE successifs, le PSE1, finalisé en 2016, le PSE2 effectif début 2016, qui a trouvé sa conclusion en 2018, par le départ définitif des collaborateurs concernés. A ce titre, la

provision précédemment constituée a été reprise au profit de charges à payer pour les indemnités du PSE2 non liquidées au 31 décembre 2017.

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

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

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

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

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

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

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

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

- une hypothèse démographique relative aux caractéristiques futures du personnel actuel réunissant les conditions requises pour bénéficier des avantages. Cette hypothèse démographique porte sur la mortalité pendant l'emploi.
- aucune hypothèse de taux de rotation n'est retenue depuis 2016, les taux d'utilisation reflétant en partie cette variable ;
- une hypothèse de taux d'utilisation de chacune des mesures qui est reprise de la négociation entre le CIF et les représentants du personnel (i.e. l'AGS) ;
- des hypothèses financières portant sur les éléments suivants :
 - le taux d'actualisation (3,08 % au 31 décembre 2023) ;
 - les niveaux futurs des salaires et avantages du personnel (taux de 3,26 % au 31 décembre 2023).

Les hypothèses financières sont établies sur la base des attentes du marché à la date du 31 décembre 2023 pour la période au cours de laquelle les obligations doivent être éteintes.

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

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

Ce taux ressort à 3,08 % au 31/12/2023.

Au 31 décembre 2023, la provision AGS inscrite dans les comptes de CIFD est de 6,2 millions d'euros contre 4,2 millions d'euros au 31 décembre 2022. Cela s'explique principalement par des revalorisations salariales.

Les deux sociétés membres du GIE CIFM, CIFD et 3CIF, demeurent indéfiniment responsables des engagements qui pèseront sur le GIE au titre des mesures d'accompagnement des salariés telles que prévues dans l'AGS. En conséquence, CIFD et 3CIF s'engagent à maintenir dans leur bilan les provisions afférentes

CIFD a comptabilisé une provision de solidarité d'un montant de 25,7 millions d'euros au 31/12/2023 vis-à-vis de CIFM contre 29 millions d'euros au 31/12/2022. Cela s'explique principalement par des sorties d'effectifs pendant la période.

2.4. – Valorisation des titres de participation de la Société

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

Test de dépréciation au 31 décembre 2023

Pour l'exercice 2023, le test de dépréciation est effectué sur la base de la situation nette des sociétés, prenant en compte le résultat de l'exercice, les prévisions de distribution sur l'exercice suivant ainsi que des éléments exceptionnels de perte de valeur complémentaire identifiés lors de la clôture des comptes.

Dans ce cadre nous avons estimé :

- que la valeur d'utilité de CEM doit ainsi prendre en compte sa configuration spécifique au sein du groupe CIFD, ce qui la valorise à zéro en dehors de ce périmètre,

— que la valeur d'utilité des titres de la Caisse Centrale du Crédit Immobilier de France était réduite à zéro. Par conséquent tous les titres ont été intégralement dépréciés en 2019, ramenant sa valeur nette comptable à zéro.

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

Nom	Prix d'acquisition	Total dépréciation 31/12/2023	Valeur nette 31/12/2023
CAISSE CENTRALE	206 017 491	206 017 491	0
CIF EUROMORTGAGE	107 199 675	107 199 675	0
Total	313 217 166	313 217 166	0

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

Le GIE CIF Management a été créé le 30 octobre 2020 et est constitué de 100 parts, détenus par CIFD pour 99 parts et par 3CIF pour 1 part.

2.5. – Evolution du prêt Evergreen

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

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

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

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

Au sein du hors bilan de CIFI apparaît le montant des créances adossées aux financements accordés par la 3CIF à CIFI pour 1,7 milliards d'euros au 31/12/2023.

III. – Evénements postérieurs à la clôture

CIFI a montré qu'il reste présent et actif sur le marché de la cession de créances en vendant un encours en valeur brute de 72 millions d'euros de créances déchuées du terme fin mars 2024.

IV. – Continuité d'exploitation

Continuité de l'exploitation

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1. – Continuité de l'exploitation

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

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

2. – Solidarité financière du Groupe CIFD

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

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

3. – Notes aux états financiers

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

VI. – Principes comptables et méthodes d'évaluation

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

1. – Prise en compte d'estimations et hypothèses

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

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

Les évaluations résultant de ces modèles s'appliquent :

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

2. – Créances, dettes et engagements en devises

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

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

3. – Créances sur la clientèle

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

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

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

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

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

Risque de crédit

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

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

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

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

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

Dépréciations individuelles en capital

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

Cette évolution s'est traduite par un changement d'estimation dans le niveau de provisions ayant conduit à :

- Une estimation du niveau de provisionnement du risque individuel sur les encours douteux reposant sur :
- L'évaluation systématique des garanties à l'entrée en douteux ;

- Le calcul d'une dépréciation en capital dès l'entrée en douteux, fonction de la valeur des garanties et du taux de recouvrement moyen observé sur les premiers mois de recouvrement ;
- La comptabilisation d'une provision collective sur encours sains porteurs d'un risque avéré.
Cette provision est calculée sur la base des encours sains porteurs d'un risque avéré, formant des ensembles homogènes en termes d'exposition au risque et affectés par une perte depuis leurs octrois.
Appréciée à partir de statistiques de pertes, elle correspond à la somme pondérée des pertes attendues estimées selon différents scénarios probabilisés. Elle représente la perte probable, attendue sur la durée de vie de ces prêts.
Cette provision collective a été reprise à hauteur de 0,8 millions d'euros sur l'exercice du fait principalement de la baisse des encours des différentes poches de risques porteurs d'un risque avéré, ramenant la provision globale à 5,7 millions d'euros à fin 2023 contre 6,5 millions d'euros à fin 2022.
- Cette provision qui s'élève à 5,7 millions d'euros au 31 décembre 2023 est destinée à couvrir les pertes à terminaison estimées sur les zones de risques suivantes :
 - Les encours présentant plus de 2 impayés ;
 - Les encours sains restructurés et IBNR (Incurred But Not Reported) : il s'agit d'une provision couvrant des dossiers qui seraient déjà en douteux mais que le système d'information ne remonte pas comme tel) ;
 - Les encours issus des rachats et regroupements de crédits ;
 - Les encours issus d'apporteurs d'affaires considérés comme sensibles ;
 - Les encours du portefeuille CMI (dossiers IDF).

Dépréciations individuelles en intérêts

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

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

Les garanties

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

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

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

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

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

Le changement de méthode a fait l'objet d'un proforma pour les comptes clos au 31 décembre 2020. Le montant des hypothèques reçues au 31 décembre 2023 s'élève à 3,7 milliards d'euros.

En 2023, la société a comptabilisé les garanties reçues au titre des cautions, du Crédit Logement pour un montant de 0,4 million d'euros, de CRESERFI pour 0,9 million d'euros, de la CNP pour 593 millions d'euros, de la SACCEF CEGC pour 188 millions d'euros, de MNCAP pour 1,2 millions d'euros et du FGAS pour 2,7 millions d'euros.

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

Les engagements de garantie donnés aux fonds communs de titrisation, s'élèvent à 207 millions d'euros pour la part relative aux cautions, les hypothèques étant évaluées à 2 milliards d'euros. Les engagements douteux participent à hauteur de 23,9 millions d'euros.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5. – Portefeuille-titres

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

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

Titres de placement

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

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

Titres de l'activité de portefeuille

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

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

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

Titres d'investissement

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

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

Autres titres détenus à long terme

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

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

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

Titres de participation et parts dans les entreprises liées

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

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

Méthode de valorisation des titres acquis

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

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

A titre exceptionnel, des cours manuels peuvent être retenus.

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

6. – Immobilisations

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

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

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

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

7. – Biens acquis par voie d'adjudication

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

Un test de dépréciation est réalisé :

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

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

En 2023, la charge est de 316 milliers d'euros et la reprise de 54 milliers d'euros soit un résultat de -262 milliers d'euros.

8. – Charges différées ou à étaler

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

9. – Dettes représentées par un titre

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

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

10. – Dettes subordonnées

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

- Cette rubrique regroupe entre autres les emprunts participatifs, les titres et emprunts subordonnés à terme, les titres et emprunts subordonnés à durée indéterminée.

- Les intérêts courus attachés à ces dettes sont inscrits dans un compte de dettes rattachées.

11. – Engagements sociaux

Provision pour engagements liés au départ à la retraite

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

Provision pour engagements liés aux médailles du travail

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

Le calcul utilise des hypothèses actuarielles (tables de mortalité, table de rotation, hypothèses de revalorisation et taux d'actualisation dans la formule de calcul) identiques à celles utilisées pour le calcul de la provision de l'AGS. Ces accords ont été dénoncés en 2017 et ne sont plus applicables sur CIFD.

12. – Instruments financiers à terme et conditionnels

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

A. – Typologie des marchés

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

B. – Nature des instruments

Les dérivés se déclinent selon trois grandes catégories :

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

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

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

C. – Intention de gestion

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

- Micro-couverture (couverture affectée),
Les charges et produits de l'instrument ou d'un ensemble homogène d'instruments, enregistrés en résultat, sont corrélés à la prise en compte du résultat de l'élément sous-jacent couvert, avec netting possible. La comptabilisation se fait dans les mêmes postes que les charges ou produits de l'élément couvert.
- Macro-couverture (couverture globale actifs / passifs, hors bilan),
L'enregistrement des charges et produits courus, perçus ou payés en résultat est effectué prorata temporis avec netting possible, dans des comptes dédiés aux instruments à terme.
Le résultat latent n'est pas comptabilisé.
- Positions ouvertes isolées,
Enregistrement des charges et produits courus, perçus ou payés en résultat prorata temporis avec netting possible.

Le résultat latent n'est pas comptabilisé, en revanche, les pertes potentielles résultant de l'évaluation des encours en valeur de marché font l'objet d'une provision passif. Cette appréciation peut se faire par ensemble homogène de même sensibilité.

CIFD n'a aucune position ouverte isolée qui ne soit couverte par 3CIF.

— Gestion spécialisée d'un portefeuille de transaction.

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

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

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

Ces instruments sont valorisés selon les modalités suivantes :

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

13. – Intégration fiscale et impôts sur les sociétés

Pour les exercices ouverts du 1^{er} janvier au 31 décembre 2023, le taux normal de l'IS est de 25 % sur la totalité du résultat fiscal.

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

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

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

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

Au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2023, trois filiales sont comprises dans le périmètre d'intégration de CIFD : Caisse Centrale du Crédit Immobilier de France (3CIF), CIF Euromortgage et Société Méridionale de Gestion Immobilière (SMGI). Les économies d'impôt résultant du régime d'intégration sont de 0,7 million d'euros.

VII. – Notes sur les postes

7.1. – Informations sur les postes du bilan

7.1.1. – Créances et dettes avec les établissements de crédit

(En milliers d'euros.)	31/12/2023	31/12/2022
Caisse, Banques Centrales	0	0
Créances à vue	79 330	22 602
Comptes ordinaires	79 330	22 602
Prêts et pensions au jour le jour	0	0

Titres reçus en pension livrée	0	0
Valeurs non imputées	0	0
Créances à terme	0	0
Prêts à terme	0	0
Titres reçus en pension livrée	0	0
Prêts participatifs	0	0
Autres prêts subordonnés	0	0
Total	79 330	22 602
Créances rattachées	0	0

(En milliers d'euros.)	31/12/2023	31/12/2022
Banques Centrales	0	0
Dettes à vue	0	117 361
Comptes ordinaires	0	117 361
Emprunts au jour le jour	0	0
Titres donnés en pension livrée	0	0
Dettes à terme	2 841 168	3 110 980
Emprunts à terme	2 841 168	3 110 980
Titres donnés en pension livrée	0	0
Total	2 841 168	3 228 341
Dettes rattachées	12	16

7.1.2. – Créances et dettes avec la clientèle

(En milliers d'euros.)	31/12/2023	31/12/2022
Créances commerciales	0	0
Autres concours à la clientèle	2 790 008	3 320 459
Crédits à l'exportation	0	0
Crédits de trésorerie	58 636	73 018
Crédits à l'habitat	2 655 590	3 156 116
Crédits à l'équipement	3 877	6 285
Prêts participatifs	0	0
Autres prêts subordonnés	0	0
Prêts participatifs	0	0
Autres prêts subordonnés	0	0
Titres reçus en pension livrée	0	0
Autres concours	71 906	85 041
Comptes ordinaires débiteurs	0	0
Total	2 790 008	3 320 459

(En milliers d'euros.)	31/12/2023	31/12/2022
Comptes d'épargne à régime spécial	0	0
Comptes à vue	0	0
Comptes à terme	0	0
Autres dettes	10 368	14 629
Autres dettes à vue	0	0
Autres dettes à terme	10 368	14 629
Titres donnés en pension livrée	0	0
Total	10 368	14 629

7.1.3. – Portefeuille titres

(En milliers d'euros.)	Effets publics & valeurs assimilées	Obligations & titres à revenu fixe	Actions & titres à revenu variable	Total 31/12/2023	Total 31/12/2022
Titres de transaction	0	0	0	0	0
Titres de placement	0	238 925	50 758	289 683	269 616
Titres d'investissement	0	0	0	0	0
Titres de l'activité de portefeuille	0	0	0	0	0
Total	0	238 925	50 758	289 683	269 616
Dont :					
Créances rattachées	0	635	50 717	51 352	31 286
Surcotes/Décotes	0	0	0	0	0
Dépréciations constituées		0	0	0	0
Titres cotés hors organismes publics	0	238 290	41	238 331	238 331
Titres émis par des organismes publics	0	0	0	0	0
Valeurs de marché des titres cotés	0	238 290	0	238 290	238 290

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

7.1.4. – Actif immobilisé

(En milliers d'euros.)	Brut 31/12/2022	Acquisitions ou transferts 2023	Cessions ou remboursements 2023	Autres variations 2023	Brut 31/12/2023	Dépréciations et amortissements 31/12/2023	Net 31/12/2023
Immobilisations financières	320 771	0	0	0	320 771	-313 245	7 526
Immobilisations incorporelles	58 221	34	0	0	58 255	-57 947	308
Immobilisations corporelles	2 813	375	-1 282	0	1 905	-1 416	490
Total	381 805	409	-1 282	0	380 932	-372 608	8 324

7.1.4.1. – Tableau des filiales et des participations

(En milliers d'euros.)	Capitaux propres	Capital	% détenu	Valeur brute	Valeur nette par % de Capitaux Propres	Provision pour risque
Filiales et participations						
Filiales et participations détenues à +50 %						
3CIF	59 321	117 014	100,00 %	206 017		
CIF EUROMORTGAGE	105 524	100 000	100,00 %	107 200		
SMGI	3 128	2 226	100,00 %	2 424	2 424	
GIE CIF MANAGEMENT	0	0	99,99 %	1	1	
Participations détenues entre 10 et 50 %						
Autres filiales et participations						
Autres filiales						
Filiales françaises						
Filiales étrangères						
Autres participations						
Participations françaises						
PROCIVIS	63 089	56 602	9,00 %	4 961	4 961	
SGFGAS			14 %	128	128	
UESAP	3 714	60	5,00 %	3	3	
GOBTP				31	4	
TITRES France HLM				7	7	
Participations étrangères						
Total				320 772	7 527	

(En milliers d'euros.)	Prêts et avances consentis	Cautions	PNB ou CA	Dividendes	Résultat	Date de clôture
Filiales et participations						
Filiales et participations détenues à +50 %						
3CIF			-63 241		-68 513	31/12/2023
CIF EUROMORTGAGE			3 901		1 622	31/12/2023
SMGI			0		-3	31/12/2023
GIE CIF MANAGEMENT			37 536		28	31/12/2023
Participations détenues entre 10 et 50 %						
Autres filiales et participations						
Autres filiales						
Filiales françaises						
Filiales étrangères						

Autres participations						
Participations françaises						
PROCIVIS			306		4	31/12/2022
SGFGAS						
UESAP			5 891		81	31/12/2022
GOBTP						
TITRES France HLM						
Participations étrangères						
Total						

7.1.4.2. – Immobilisations incorporelles

(En milliers d'euros.)	Brut 31/12/2023	Dépréciations & Amortissements 31/12/2023	Net 31/12/2023	Net 31/12/2022
Frais d'établissement	0	0	0	0
Frais de recherche et développement	0	0	0	0
Fonds commercial	0	0	0	0
Certificat d'association FGD	0	0	0	0
Droit au bail	0	0	0	0
Logiciels	58 242	-57 934	308	399
Immobilisations en cours	0	0	0	0
Autres immobilisations incorporelles	13	-13	0	0
Total	58 255	-57 947	308	399

7.1.4.3. – Immobilisations corporelles

(En milliers d'euros.)	Brut 31/12/2023	Dépréciations & Amortissements 31/12/2023	Net 31/12/2023	Net 31/12/2022
Immobilisations corporelles	1 180	-1 079	101	249
Bâtiments administratifs	0	0	0	0
Installations, agencements et assimilé	0	0	0	0
Matériel de bureau et informatique	1 144	-1 079	65	211
Matériel de transport	0	0	0	0
Immobilisations corporelles hors exploitation	36	0	36	38
Immeubles d'exploitation	725	-337	388	556
Installations, agencements et assimilé	679	-337	342	509
Façades	0	0	0	0
Frais d'acquisition	0	0	0	0
Gros œuvres	0	0	0	0
Installations techniques	0	0	0	0
Terrains	0	0	0	0
Autres matériel et mobilier	0	0	0	0
Immobilisations en cours	47	0	47	47
Immeubles de placement	0	0	0	0
Installations, agencements et assimilé	0	0	0	0
Façades	0	0	0	0
Frais d'acquisition	0	0	0	0
Gros œuvres	0	0	0	0
Installations techniques	0	0	0	0
Terrains	0	0	0	0
Autres matériel et mobilier	0	0	0	0
Immobilisations en cours	0	0	0	0
Total	1 905	-1 416	490	805

7.1.5. – Autres actifs et autres passifs

(En milliers d'euros.)	31/12/2023	31/12/2022
Cptes règl. relatifs opérat. titres débiteurs	0	0
Instruments conditionnels achetés	6 464	12 850
Stocks et emplois divers (1)	8 143	7 059
Gages et espèces versés	0	0
Débiteurs divers (2)	105 782	132 481
Créances rattachées	0	0
Créances douteuses	0	0
Impôts différés actif	0	0
Total	120 390	152 389
(1)		
* dont adjudications	8 143	7 059
(2)		
* dont impôt actuariel nouveau prêt à taux 0 %	18 812	25 256
* dont réserves FCT40-FCT41-FCT42-FCT43-FCT44-FCT45	25 475	28 660
* dont débiteurs divers Groupe	33 542	41 616
* dont débiteurs divers Notaires /adjudications	24 550	27 603
* dont débiteurs divers Etat	109	354
* dont débiteurs divers intégration fiscale	733	4 616

(En milliers d'euros.)	31/12/2023	31/12/2022
Dettes de titres empruntés	0	0
Instruments conditionnels vendus	0	0
Gages et espèces reçus	0	0
Créditeurs divers (1)	60 307	76 273
Dettes rattachées	0	0
Impôts différés passif	0	0
Total	60 307	76 273
(1)		
* dont primes d'assurances à reverser	10 422	13 192
* dont FCT40-FCT41-FCT42-FCT43-FCT44-FCT45 à reverser	41 609	49 350
* dont AGS à reverser aux salariés	0	2 411
* dont sommes à reverser aux salariés	213	368
* dont cotisations sociales, impôts, taxes	726	1 657
* dont dettes fournisseurs et diverses	7 336	9 294

7.1.6. – Comptes de régularisation actifs et passifs

(En milliers d'euros.)	31/12/2023	31/12/2022
Comptes d'encaissement débiteurs	2 411	-6 265
Comptes d'ajustement débiteurs	0	0
Comptes d'écarts débiteurs	0	0
Pertes sur contrats de couverture	0	0
Charges à répartir	0	0
Charges constatées d'avance	2 436	3 779
Produits à recevoir (1)	12 131	10 254
Autres comptes de régularisation	162	9 857
Total	17 140	17 626
(1)		
Dont produits à recevoir FCT	3 745	4 205
Dont produits à recevoir IFT	2 258	0
Dont produits à recevoir commission assurance	6 095	6 018

(En milliers d'euros.)	31/12/2023	31/12/2022
Comptes d'encaissement créditeurs	882	0
Comptes d'ajustement créditeurs	0	0
Comptes d'écarts créditeurs	0	0
Gains sur contrats de couverture	336	399
PCA : Subvention Etat/PTZ	58 218	77 666
Autres produits constatés d'avance	10 167	14 744
Charges à payer (1)	39 894	93 026

Autres comptes de régularisation	36 260	10 856
Total	145 756	196 691
(1)		
*Dont frais généraux	37 377	44 451
*Dont commission relative à la garantie de l'Etat	528	46 772
*Dont charges à payer IFT	1 989	1 802

7.1.7. – Provisions et dépréciations

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

(En milliers d'euros.)	31/12/2022	Dotations 2023	Reprises utilisées 2023	Reprises non utilisées 2023	Autres 2023	31/12/2023
Effets publics et valeurs assimilées	0	0	0	0	0	0
Créances sur établissements de crédit	0	0	0	0	0	0
Opérations avec la clientèle	-375 258	-49 779	74 981	0	0	-350 056
Obligations, actions et autres titres à revenu fixe	0	0	0	0	0	0
Portefeuille de placement	0	0	0	0	0	0
Portefeuille d'investissement	0	0	0	0	0	0
Titres de participations, parts dans les entreprises liées	-313 245	0	0	0	0	-313 245
Immobilisations incorporelles et corporelles	0	0	0	0	0	0
Actions propres	0	0	0	0	0	0
Autres actifs	-877	-316	54	0	0	-1 139
Comptes de régularisation	0	0	0	0	0	0
Total actif	-689 380	-50 095	75 035	0	0	-664 440

7.1.7.2. – Autres provisions inscrites au passif

(En milliers d'euros.)	31/12/2022	Dotations 2023	Reprise utilisées 2023	Reprise non utilisées 2023	Autres 2023	31/12/2023
Provisions pour risque d'exécution des engagements par signature	0	0	0		0	0
Provisions pour risque pays	0	0	0		0	0
Provisions pour risque sur opérations de promotion immobilière	0	0	0		0	0
Provisions pour charges de retraite	1 141	476	0		0	1 616
Autres provisions pour risques et charges	42 400	6 147	-8 484		0	40 062
Provisions pour restructuration	4 197	2 179	-213		0	6 162
Provisions pour situation nette de participations	0	0	0		0	0
Provisions pour impôts	0	0	0		0	0
Provisions pour litiges	684	0	-179		0	505
Provisions pour coût du risque	8 296	674	-1 391		0	7 579
Autres provisions pour risques et charges	29 223	3 294	-6 701		0	25 816
Total	43 540	6 623	-8 484		0	41 679

7.1.8. – Capitaux propres avant affectation du résultat

(En milliers d'euros.)	31/12/2022	Affectation résultat N-1	Résultat N	Distribution de dividendes	31/12/2023
Capital	124 822		0	0	124 822
Primes d'émission	0		0	0	0
Réserve légale	21 375		0	0	21 375
Réserves réglementées	0		0	0	0
Réserves ordinaires	173 646	-87 893	0	-7 489	78 264
Provisions réglementées	0		0	0	0
Report à nouveau	0		0	0	0
Résultat	-87 893	87 893	-18 864	0	-18 864
Total	231 950	0	-18 864	-7 489	205 596
Distribution de dividendes				7 489 302,12	
Nombre de titres				124 821 702	
Valeur nominale en euros				0,06	
(1) 124 821 703 à 1 €					

7.2. – Informations sur le hors bilan**7.2.1. – Hors bilan hors IFT**

(En milliers d'euros.)	31/12/2023	31/12/2022
Engagements de financement	130	136
En faveur d'établissements de crédit	0	0
En faveur de la clientèle	130	136
Engagements de garantie	3 929 547	7 271 840
D'ordre d'établissements de crédit	1 661 320	2 001 066
D'ordre de la clientèle (1)	2 268 228	5 270 774
Engagements sur titres	0	0
Titres acquis avec faculté de rachat	0	0
Autres engagements donnés	0	0
Autres engagements donnés	0	0
Opérations de promotion	0	0
Opérations de change	0	0
Autres	0	0
Total engagements donnés	3 929 678	7 271 977
(1) Engagement douteux	23 465	15 541

(En milliers d'euros.)	31/12/2023	31/12/2022
Engagements de financement	0	0
En faveur d'établissements de crédit	0	0
En faveur de la clientèle	0	0
Engagements de garantie	786 757	948 199
D'ordre d'établissements de crédit	1 354	1 929
D'ordre de la clientèle	785 403	946 270
Engagements sur titres	0	0
Titres acquis avec faculté de rachat	0	0
Autres engagements donnés	0	0
Autres engagements donnés	3 678 264	4 872 265
Opérations de promotion	0	0
Opérations de change	0	0
Autres	3 678 264	4 872 265
Engagements de retraite	0	0
Total engagements reçus	4 465 021	5 820 464

7.2.2. – Instruments financiers à terme

(En milliers d'euros.)	31/12/2023	31/12/2022
Opérations de taux	3 509 583	4 175 507
Sur marchés organisés	0	0
Opérations fermes	0	0
Opérations conditionnelles	0	0
Sur marchés de gré à gré	3 509 583	4 175 507
Opérations fermes	3 208 147	3 666 052
- Swaps de taux	3 208 147	3 666 052
- F.R.A	0	0
- Autres contrats à terme	0	0
Opérations conditionnelles	301 436	509 455
- Options de taux	0	0
- CAP & FLOOR (1)	301 436	509 455
Opérations de change	0	0
Sur marchés organisés	0	0
Opérations fermes	0	0
Opérations conditionnelles	0	0

Sur marchés de gré à gré	0	0
Opérations fermes	0	0
- Swaps de change	0	0
- C.C.S	0	0
Opérations conditionnelles	0	0
- Options de change	0	0
Total IFT	3 509 583	4 175 507
(1) dont instruments conditionnels achetés	301 436	506 012
(1) dont instruments conditionnels vendus	0	0

7.2.3. – Autres engagements

	% Détention CIFD	Valeur nominale par action	Nombre d'actions Total	Nombre d'action CIFD	Nombre d'action nanties	Valeur brute	Total Dépréciation 2023	Valeur nette des actions nanties
3CIF	100,00 %	153,00	764 797	764 791	764 791	206 017 491	206 017 491	0
CIF EUROMORTGAGE	99,99 %	50,00	2 000 000	1 999 994	1 999 994	107 199 675	107 199 675	0
Total				2 764 785	2 764 785	313 217 166	313 217 166	0

7.3. – Informations sur le compte de résultat

7.3.1. – Intérêts et produits assimilés

(En milliers d'euros.)	31/12/2023	31/12/2022
Intérêts et produits assimilés	148 491	148 740
Etablissements de crédit	4 291	83
Clientèle (1)	137 992	143 509
Obligations et autres titres à revenu fixe	6 209	5 148
Autres intérêts et produits assimilés	0	0
Excédent des dotations ou des reprises aux comptes de provisions et/ou de dépréciations	0	0
Total	148 491	148 740

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

7.3.2. – Intérêts et charges assimilées

(En milliers d'euros.)	31/12/2023	31/12/2022
Intérêts et charges assimilées	-148 710	-178 911
Etablissements de crédit	-148 710	-178 911
Clientèle	0	0
Obligations et autres titres à revenu fixe	0	0
Dettes subordonnées	0	0
Autres intérêts et produits assimilés	0	0
Charges à étaler	0	0
Total	-148 710	-178 911

7.3.3. – Revenu des titres à revenu variable

(En milliers d'euros.)	31/12/2023	31/12/2022
Revenus des titres à revenu variable	60 636	33 355
Actions et autres titres à revenu variable (1)	60 636	33 355
Participations et autres titres à long terme	0	0
Parts dans entreprises liées	0	0
Total	60 636	33 355

(1)

Dont produits XS SPREAD des FCT 40 à FCT 45	54 594	25 578
Dont amort primes d'émission des FCT 40 à FCT 45	4 450	5 277
Dont dividendes et produits assimilés	1 592	2 500

7.3.4. – Commissions (Produits)

(En milliers d'euros.)	31/12/2023	31/12/2022
Commissions produits	19 935	22 237
Etablissements de crédit	0	0
Clientèle	873	1 064
Titres	0	0
Change	0	0
Instruments financiers à terme	0	0
Prestations de services financiers	0	-992
Autres commissions	19 062	22 166
Total	19 935	22 237

7.3.5. – Commissions (Charges)

(En milliers d'euros.)	31/12/2023	31/12/2022
Commissions charges	-36 225	-48 146
Etablissements de crédit	-1 708	-1 708
Clientèle (1)	-34 465	-46 318
Titres	0	0
Change	0	0
Instruments financiers à terme	0	0
Prestations de services financiers	-53	-120
Autres commissions	0	0
Total	-36 225	-48 146

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

7.3.6. – Autres produits d'exploitation bancaire

(En milliers d'euros.)	31/12/2023	31/12/2022
Autres produits d'exploitation bancaire	3 906	17 338
Activité immobilière	153	52
Transferts de charges	0	0
Quote-part des opérations faites en commun	0	0
Autres produits d'exploitation non bancaire (1)	3 753	17 286
Autres produits divers	0	0
Total	3 906	17 338
(1) * dont lié à l'activité d'adjudication	3 255	17 055

7.3.7. – Autres charges d'exploitation bancaire

(En milliers d'euros.)	31/12/2023	31/12/2022
Autres charges d'exploitation bancaire	-3 308	-14 060
Activité immobilière	0	0
Charges refacturées	0	0
Quote-part des opérations faites en commun	0	0
Amortissement des charges à étaler	0	0
Autres charges d'exploitation non bancaire (1)	-3 308	-14 060
Autres charges diverses	0	0

Total	-3 308	-14 060
(1) Dont lié à l'activité d'adjudication	-2 709	-13 750

7.3.8. – Charges générales d'exploitation

(En milliers d'euros.)	31/12/2023	31/12/2022
Frais de personnel	-4 254	-4 609
Salaires et traitements	-2 584	-2 469
Intéressement et participation des salariés	28	-207
Charges sociales	-1 267	-1 331
Produits divers d'étalement au TIE	0	0
Autres charges assimilées	-431	-603
Frais administratifs nets	-55 260	-57 586
Impôts et taxes	-524	-592
Services extérieurs	-54 736	-56 994
Autres charges assimilées	0	0
Charges refacturées	6 232	5 560
Provisions pour risques et charges	-476	111
Excédent des dotations ou des reprises aux comptes de provisions et/ou de dépréciations	-476	111
Total	-53 758	-56 525

Faisant suite à l'arrêt de la Cour de cassation du 13 septembre 2023 permettant aux salariés d'acquérir des droits à congés payés pendant leur arrêt maladie, peu importe l'origine de la maladie ou la durée de cet arrêt, en attendant les précisions législatives qui seront prises en conséquence, le Groupe CIF a décidé de ne pas provisionner l'impact de cette décision dès l'arrêt du 31 décembre 2023 dont le montant s'élève à 51 milliers d'euros pour l'ensemble des entités constituant le Groupe CIF

7.3.9. – Tableau des effectifs

(En équivalent temps plein.)	31/12/2023	31/12/2022
Direction et cadres	20	15
Collaborateurs	1	
Effectifs utilisés	21	15

7.3.10. – Coût du risque

(En milliers d'euros.)	31/12/2023	31/12/2022
Coût du risque sur établissements de crédit	0	0
Dotations ou reprises nettes aux provisions et/ou dépréciations	0	0
Pertes sur créances irrécouvrables	0	0
Récupérations sur créances amorties	0	0
Coût du risque sur la clientèle	733	-162
Dotations ou reprises nettes aux provisions et/ou dépréciations	20 236	13 886
Pertes sur créances irrécouvrables	-28 597	-19 395
Récupérations sur créances amorties	9 335	6 943
Coût net FGAS	-241	-1 597
Coût du risque sur portefeuille titres	0	0
Dotations ou reprises nettes aux provisions et/ou dépréciations	0	0
Pertes sur créances irrécouvrables	0	0
Récupérations sur créances amorties	0	0
Coût du risque sur autres opérations	0	0
Dotations ou reprises nettes aux provisions et/ou dépréciations	0	0
Pertes sur créances irrécouvrables	0	0

Récupérations sur créances amorties	0	0
Total	733	-162

7.3.11. – Gains ou pertes sur actifs immobilisés

(En milliers d'euros.)	31/12/2023	31/12/2022
Immobilisations financières	0	0
Plus ou moins-values de cession	0	0
Dotations ou reprises nettes aux provisions et/ou dépréciations	0	0
Immobilisations incorporelles	0	0
Immobilisations corporelles	-12	0
Total	-12	0

7.3.12. – Résultat exceptionnel

(En milliers d'euros.)	31/12/2023	31/12/2022
Résultat exceptionnel	-4 097	-472
Charges exceptionnelles	-11 012	-12 172
Dotation risques et charges exceptionnelles restructuration	-5 473	-4 318
Charges fusions restructurations	-5 538	-7 855
Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions	0	0
Autres charges extraordinaires	0	0
Produits exceptionnels	6 914	11 700
Reprise charges exceptionnelles restructurations	6 914	11 693
Autres produits extraordinaires	0	8
Total	-4 097	-472

7.3.13. – Impôt sur les bénéfices

Filiales	Résultat comptable	Résultat fiscal	Impôt
CEM	1 622	2 929	877
3CIF	-68 513	-19 282	-162
SMGI *	-3	-3	0
Total filiales	-66 894	-16 356	715
CIFD	-18 864	-31 234	0
Total groupe fiscal			715
IS PTZ 2023			-6 444
Total charge IS 2023			-5 729

* : Société sans impôt à payer au 31/12/2023 au regard de leur résultat fiscal

CIFD a enregistré en produits le montant des charges d'impôt calculé par les entités incluses dans le périmètre d'intégration fiscale à hauteur de 0,7 M€, conformément aux termes de la convention d'intégration fiscale.

Par ailleurs, le montant de la charge liée à l'amortissement des crédits d'impôt PTZ au titre de l'exercice 2023 s'élève à 6,4 M€.

7.4. – Autres informations**7.4.1. – Tableau de ventilation selon la durée restant à courir**

(En milliers d'euros.)	<= 3mois	> 3m >= 1an	>1an <=5ans	>5ans	Non ventilés (*)	Total 31/12/2023	Total ventilation
Postes de l'actif							
Caisse, Banques centrales, CCP					0	0	
Effets publics et valeurs assimilées	0	0	0	0	0	0	0
Créances sur établissements décrédité	79 330	0	0	0	0	79 330	79 330
Opérations avec la clientèle	78 356	150 288	771 936	1 314 486	474 942	2 790 008	2 315 066
Obligations autres titres à revenu fixe	0	0	0	238 290	635	238 925	238 290
Actions et autres titres à revenu variable					50 758	50 758	

Actifs immobilisés					8 324	8 324	
Autres actifs					120 390	120 390	
Comptes de régularisation					17 140	17 140	
Total actif	157 685	150 288	771 936	1 552 776	672 189	3 304 875	2 632 686
Postes du passif							
Banques centrales, CCP					0	0	
Dettes envers les établissements de crédit	0	0	800	2 840 356	12	2 841 168	2 841 156
Opérations avec la clientèle	10 368	0	0	0	0	10 368	10 368
Dettes représentées par un titre	0	0	0	0	0		0
Dettes subordonnées	0	0	0	0	0	0	0
Autres passifs					60 307	60 307	
Comptes de régularisation					145 756	145 756	
Provisions					41 679	41 679	
Capitaux propres hors FRBG					205 596	205 596	
Total passif	10 368	0	800	2 840 356	453 350	3 304 875	2 851 524
Instruments financiers à terme							
Marchés organisés	0	0	0	0	0	0	0
Opérations de gré à gré	131 371	333 645	1 471 494	1 573 073	0	3 509 583	3 509 583
Total hors-bilan	131 371	333 645	1 471 494	1 573 073	0	3 509 583	3 509 583

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

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

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

7.4.2. – Opérations avec les entreprises liées

(En milliers d'euros.)	Total 31/12/2023	3CIF	CIF Euromortgage	CIFM	FCT	Foncières
Créances sur les établissements de crédit	10 380	10 380	0		0	0
Dont créances rattachées	0	0	0		0	0
Opérations avec la clientèle	0	0	0		0	0
Dont créances rattachées	0	0	0		0	0
Obligations et autres titres à revenu fixe	289 681	0	0		289 681	0
Dont créances rattachées	51 351	0	0		51 351	0
Autres actifs	67 147	6 810	339	32 445	27 554	0
Comptes de régularisation	6 003	2 258	0		3 745	0
Parts dans les entreprises liées	2 424	0	0	0	0	2 424
Actif	426 986	19 448	339	32 445	372 331	2 424
Dettes envers les établissements de crédit	2 786 581	2 786 581	0		0	0
Dont dettes rattachées	0	0	0		0	0
Opérations avec la clientèle	0	0	0		0	0
Dont dettes rattachées	0	0	0		0	0
Dettes représentées par un titre	0	0	0		0	0
Dont dettes rattachées	0	0	0		0	0
Autres passifs	46 166	2 952	0	1 605	41 609	0
Comptes de régularisation	49 842	2 324	0	37 377	10 140	0
Provisions	25 350	0	0	25 350	0	0
Dettes subordonnées	0	0	0		0	0
Dont dettes rattachées	0	0	0		0	0
Passif	2 907 939	2 791 858	0	64 332	51 749	0
Engagements donnés	3 929 759	1 661 174	0		2 268 585	0
Engagements reçus	0	0	0		0	0
Instruments financiers à terme	3 509 583	3 509 583	0		0	0
Hors bilan	7 439 343	5 170 758	0		2 268 585	0

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

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société Crédit Immobilier de France Développement (ci-après « CIFD ») relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2023, 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 2023 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par l'article 5, paragraphe 1, du règlement (UE) n° 537/2014.

Justification des appréciations – Points clés de l'audit

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

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

Continuité d'exploitation

Risques identifiés

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

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

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

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, CIFI, la 3CIF et CIF Euromortgage, la garantie autonome à première demande émise en considération des titres financiers émis par la 3CIF accordée par la République française et la garantie autonome à première demande émise en considération des créances de dépôt consentie par la République française en faveur de CIF Euromortgage, signés le 27 novembre 2013.

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

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

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

Dans le cadre du Plan de résolution ordonnée approuvé par la Commission Européenne le 27 novembre 2013 (ci-après « le Plan »), le Crédit Immobilier de France Développement a mené avec les organisations représentatives du personnel des négociations qui ont abouti le 20 décembre 2013 à la signature d'un accord de gestion sociale (AGS). Le Plan s'est traduit par la mise en œuvre de plans de sauvegarde de l'emploi (« PSE ») successifs du PSE1 jusqu'au dernier en date, le PSE7 (signé en 2022). La création du GIE CIF Management le 1^{er} août 2021 a entraîné le transfert de certains salariés CIFD et 3CIF vers CIFM. Cependant, 3CIF et CIFD demeurent indéfiniment responsables des engagements qui pèseront sur le GIE au titre des mesures d'accompagnement des salariés telles que prévues dans l'AGS. De ce fait, une provision pour solidarité au titre de l'AGS des salariés employés dorénavant par le GIE est également portée au bilan de CIFD et de la 3CIF.

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

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

Notre approche d'audit

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

Le modèle a été mis à jour au 31 décembre 2023 avec l'évolution de trois paramètres. Lors de cet exercice, nous nous sommes assurés de la cohérence de la méthodologie appliquée avec celle de la clôture de l'exercice précédent.

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

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

Au 31 décembre 2023, les provisions inscrites dans les comptes annuels de CIFD s'élèvent à 31,9 millions d'euros (dont 25,8 millions d'euros au titre de la provision pour solidarité envers le GIE CIFM) contre 33,3 millions d'euros au 31 décembre 2022. La note 2.3 « La restructuration résultat de l'accord de gestion sociale » de l'annexe aux comptes annuels expose les règles comptables et les hypothèses actuarielles retenues pour le traitement comptable et l'évaluation des estimations de la provision comptabilisée.

Identification et évaluation du risque de crédit**Risques identifiés**

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

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

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

Notre approche d'audit

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

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

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

- vérifier de l'existence d'une gouvernance revoyant à une fréquence appropriée la consistance des modèles de dépréciations et de provisions, ainsi que les paramètres utilisés pour le calcul de ces dernières ;
- apprécier le niveau approprié de ces paramètres pour les calculs des dépréciations et provisions au 31 décembre 2023 ;
- prendre connaissance des résultats des travaux de la Direction des risques destinés à vérifier la robustesse des modèles de dépréciation du risque de crédit et du risque de contrepartie, et notamment les travaux de back-testing réalisés pour les paramètres retenus ;
- apprécier la pertinence des évolutions fonctionnelles et techniques du moteur de calcul de la provision collective.

Au 31 décembre 2023, les opérations avec la clientèle de CIFD représentent 2 790 millions d'euros, soit 87 % du total bilan social de CIFD : les provisions pour créances douteuses inscrites dans les comptes de CIFD s'élèvent à 350 millions d'euros et la provision collective sur encours sains porteurs d'un risque avéré s'élève quant à elle à 5,7 millions d'euros. Le paragraphe 3 « Créances sur la clientèle » de la note VI « Principes comptables et méthodes d'évaluation » de l'annexe aux comptes annuels expose les règles comptables et les hypothèses retenues pour le traitement comptable et l'évaluation des estimations des dépréciations et des provisions comptabilisées.

Vérifications spécifiques

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

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

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

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

Informations relatives au gouvernement d'entreprise

Nous attestons de l'existence, dans la section du rapport de gestion du Conseil d'administration consacrée au gouvernement d'entreprise, des informations requises par les articles L.225-37-4 et L.22-10-10 du code de commerce.

Autres vérifications ou informations prévues par les textes légaux et réglementaires

Désignation des commissaires aux comptes

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

Au 31 décembre 2023, le cabinet PricewaterhouseCoopers était dans la 30^{ème} année de sa mission sans interruption et le cabinet Mazars dans la 24^{ème} année sans interruption.

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

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

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

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

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

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

Objectif et démarche d'audit

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

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

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

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

Rapport au Comité d'audit

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

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

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

Fait à Neuilly-sur-Seine et Courbevoie, le 29 avril 2024
Les commissaires aux comptes

PricewaterhouseCoopers Audit
Nicolas Le Moual

Mazars
Charles De Boisriou

B. – Comptes consolidés

I. – Bilan consolidé

(En milliers d'euros.)

Actif	Notes	31/12/2023	31/12/2022
Opérations interbancaires & assimilées	9	271 908	927 320
Opérations avec la clientèle	10, 19	5 094 002	5 992 490
Obligations, actions & autres titres à revenu fixe & variable	11, 14, 19	1 137 835	210 095
Placements des entreprises d'assurance		0	0
Participations, entreprises liées & titres détenus à long terme	12, 14, 19	5 104	5 104
Immobilisations corporelles & incorporelles	13, 14, 19	1 674	2 170
Ecart d'acquisition		0	0
Comptes de régularisation et actifs divers	15	834 729	1 044 822
Total actif		7 345 252	8 182 001

Passif	Notes	31/12/2023	31/12/2022
Opérations interbancaires & assimilées	16	812	1 066
Opérations avec la clientèle	10	98 223	98 387
Dettes représentées par un titre	17	6 326 284	6 938 455
Provisions techniques des sociétés d'assurance		-	-
Comptes de régularisation et autres passifs	18	537 077	669 868
Ecart d'acquisition		-	-
Provisions	19	42 434	44 628
Dettes subordonnées		-	-
Fonds pour risques bancaires généraux (F.R.B.G.)		-	-
Intérêts minoritaires	21	2	2
Capitaux propres hors F.R.B.G. (groupe) :	7, 21	340 421	429 596
Capital souscrit		124 822	124 822
Primes d'émission		245	245
Réserves consolidées & autres		297 070	386 604
Résultat de l'exercice		-81 716	-82 076
Total passif		7 345 252	8 182 001

Hors Bilan	Notes	31/12/2023	31/12/2022
Engagements donnés			
Engagements de l'activité bancaire		322	1 068
Engagements de financement	22	130	136
Engagements de garantie	22	192	932
Engagements sur titres		-	-
Engagements reçus			
Engagements de l'activité bancaire		2 405	2 676
Engagements de financement		-	-
Engagements de garantie	22	2 405	2 676

Engagements sur titres		-	-
------------------------	--	---	---

Les notes annexes font partie intégrante des états financiers.

II. – Compte de résultat consolidé

Résultat (en milliers d'euros.)	Notes	31/12/2023	31/12/2022
Intérêts et produits assimilés	24	552 918	400 556
Intérêts et charges assimilés	25	-533 507	-367 282
Revenus des titres à revenu variable		11	0
Commissions (produits)	26	14 366	16 040
Commissions (charges)	26	-39 236	-51 378
Gains ou pertes s/ portefeuille de placement	27	-5	-
Autres produits d'exploitation bancaire	28	3 911	17 539
Autres charges d'exploitation bancaire	29	-3 310	-14 062
PRODUIT NET BANCAIRE		-4 852	1 413
Charges générales d'exploitation	30	-59 873	-65 958
Dotations aux amortissements & dépréciations sur immobilisations corporelles & incorporelles		-1 218	-1 241
Résultat brut d'exploitation		-65 943	-65 786
Total coût du risque	32	-2 007	-3 600
Résultat d'exploitation avant dotations aux amortissements et dépréciations des écarts d'acquisitions		-67 950	-69 386
Dotations aux amortissements et dépréciations des écarts d'acquisition			
Gains ou pertes sur actifs immobilisés	33	-12	-
Résultat d'exploitation après dotations aux amortissements et dépréciations des écarts d'acquisitions		-67 962	-69 386
Résultat exceptionnel	34	-4 373	-250
Impôt sur les bénéfices	35	-9 381	-12 439
Dotations/Reprises de FRBG		0	0
Quotes-parts dans le résultat des entreprises mises en équivalence		0	0
Intérêts minoritaires		0	0
Résultat net - part du groupe		-81 716	-82 075
Résultat par action		0	0
Résultat dilué par action		0	0

Les notes annexes font partie intégrante des états financiers.

III. – Notes annexes aux comptes consolidés

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

1. – Rappel du contexte et organigramme

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

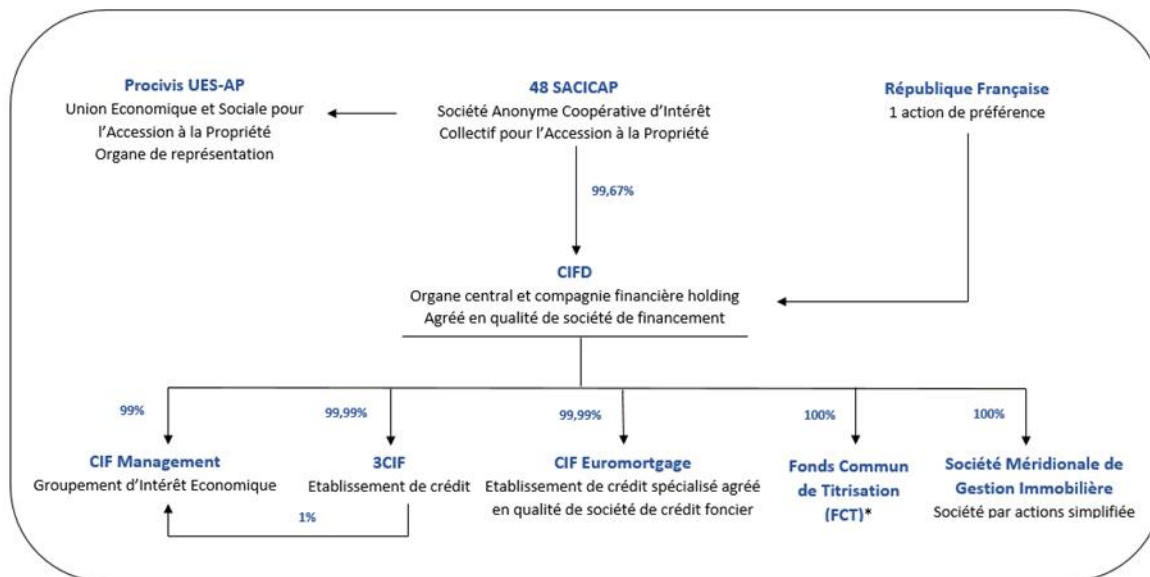
La Commission européenne a, par décision du 27 novembre 2013, approuvé le plan de résolution ordonnée (« le Plan ») conduisant à l'arrêt de la production de crédits et autorisé l'Etat à délivrer sa garantie définitive. Le même jour, le protocole entre l'Etat et le Groupe CIF et les garanties définitives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

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

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

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

Le Groupe Crédit Immobilier de France est structuré au 31 décembre 2023 selon l'organigramme ci-dessous :



*Public Harmony French Home Loans (FCT 40) / Public Harmony French Home Loans (FCT 41) / Public Harmony French Home Loans (FCT 42) / Private Harmony French Home Loans (FCT 43) / Public Harmony French Home Loans (FCT 44) / Public Harmony French Home Loans (FCT 45).

1.1. – La garantie de l'Etat

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

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

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

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

rapidement possible sous la forme de distribution de réserve au titre de la détention par l'État de l'action de préférence de CIFD.

CIF Euromortgage a bénéficié, au cours de l'exercice 2023, de la garantie de l'Etat au titre des placements de liquidité et des opérations sur instruments financiers à terme réalisés auprès de la 3CIF.

Au 31 décembre 2023, les expositions bénéficiant de la garantie de l'Etat s'élèvent 9,4 millions d'euros.

Au 31 décembre 2023, CIFD a nanti au profit de l'Etat des titres de filiales.

Au 31 décembre 2023, le Groupe a enregistré en charge pour 35,66 millions d'euros de commissions de garantie de l'Etat, dont 34,5 millions au titre de la commission additionnelle. L'enregistrement de la commission additionnelle résulte du fait que le ratio de solvabilité minimum de 12 % à la clôture 2023 a bien été respecté.

Les émissions du Groupe garanties par l'Etat s'élèvent à 2,7 milliards d'euros au 31 décembre 2023.

1.2. – La restructuration du Groupe

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

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

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

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

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

2. – Faits marquants et comparabilité des exercices

2.1. – Distribution des dividendes

Conformément à l'AG du 24 mai 2023, CIFD a distribué la somme de 7 489 302 euros de dividendes aux actionnaires.

2.2. – Evolution de l'organisation du Groupe CIF : regroupement des activités opérationnelles au sein du GIE CIFM

L'organisation du Groupe a évolué le 1^{er} août 2021 conformément aux Orientations Stratégiques avec le regroupement au sein du groupement d'intérêt économique Crédit Immobilier de France Management (« GIE CIFM ») des fonctions opérationnelles du Groupe, en particulier l'activité de gestion et de recouvrement des créances qui constitue le cœur de métier du CIF depuis la mise en résolution ordonnée. L'objectif principal de cette nouvelle organisation, dénommée « Client-Prestataire », est de soutenir la dynamique ambitieuse d'amélioration continue des performances du CIF avec la mise en place d'indicateurs de performances exigeants et ambitieux similaires à ceux appliqués aux prestataires externes du Groupe.

Le transfert au GIE CIFM par CIFI et 3CIF des actifs (fonctions, effectifs, moyens) nécessaires à l'exercice des activités liées aux fonctions de « gestion », en ce compris les contrats de travail en vigueur à la date du transfert des salariés attachés aux activités transférées, est opérationnel depuis le 1^{er} août 2021. La Convention de prestation de services conclue le 1^{er} août 2021 entre d'une part, CIFI et 3CIF et d'autre part, le GIE CIFM définit les conditions dans lesquelles le GIE CIFM en qualité de prestataire, s'engage à fournir les prestations à CIFI et 3CIF en qualité de bénéficiaires. Elle détermine notamment les obligations respectives du prestataire et des bénéficiaires, en ce compris au regard de la réglementation en matière d'externalisation, en conformité avec l'arrêté du 3 novembre 2014 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'ACPR et les Orientations de l'Autorité Bancaire et Européenne du 25 février 2019.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- une hypothèse démographique relative aux caractéristiques futures du personnel actuel réunissant les conditions requises pour bénéficier des avantages. Cette hypothèse démographique porte sur la mortalité pendant l'emploi.
- aucune hypothèse de taux de rotation n'est retenue depuis 2016, les taux d'utilisation reflétant en partie cette variable ;
- une hypothèse de taux d'utilisation de chacune des mesures qui est reprise de la négociation entre le CIF et les représentants du personnel (i.e. l'AGS) ;
- des hypothèses financières portant sur les éléments suivants :
 - le taux d'actualisation (3,08 % au 31 décembre 2023) ;
 - les niveaux futurs des salaires et avantages du personnel (taux de 3,26 % au 31 décembre 2023).

Les hypothèses financières sont établies sur la base des attentes du marché à la date du 31 décembre 2023 pour la période au cours de laquelle les obligations doivent être éteintes.

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

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

Ce taux ressort à 3,08 % au 31/12/2023.

Au 31 décembre 2023, la provision AGS inscrite dans les comptes de CIFD est de 6,2 millions d'euros contre 4,2 millions d'euros au 31 décembre 2022. Cela s'explique par des revalorisations salariales.

Les deux sociétés membres du GIE CIFM, CIFD et 3CIF, demeurent indéfiniment responsables des engagements qui pèseront sur le GIE au titre des mesures d'accompagnement des salariés telles que prévues dans l'AGS. En conséquence, CIFD et 3CIF s'engagent à maintenir dans leur bilan les provisions afférentes

CIFD a comptabilisé une provision de solidarité d'un montant de 25,7 millions d'euros au 31/12/2023 vis-à-vis de CIFM contre 29 millions d'euros au 31/12/2022. Cela s'explique principalement par des sorties d'effectifs pendant la période.

2.4. – Valorisation des titres de participation de la Société

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

Test de dépréciation au 31 décembre 2023

Pour l'exercice 2023, le test de dépréciation est effectué sur la base de la situation nette des sociétés, prenant en compte le résultat de l'exercice, les prévisions de distribution sur l'exercice suivant ainsi que des éléments exceptionnels de perte de valeur complémentaire identifiés lors de la clôture des comptes.

Dans ce cadre nous avons estimé :

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

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

Nom	Prix d'acquisition	Total dépréciation 31/12/2023	Valeur nette 31/12/2023
CAISSE CENTRALE	206 017 491	206 017 491	0
CIF EUROMORTGAGE	107 199 675	107 199 675	0
Total	313 217 166	313 217 166	0

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

Le GIE CIF Management a été créé le 30 octobre 2020 et est constitué de 100 parts, détenus par CIFD pour 99 parts et par 3CIF pour 1 part.

2.5. – Evolution du prêt Evergreen

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

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

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

Les financements consentis par la 3CIF à CIFD sont assortis de garanties placées sous ce même régime, avec faculté de transfert au bénéfice des engagements de la 3CIF auprès de CIF Euromortgage tels que décrits ci-dessus. Au sein du hors bilan de CIFD apparaît le montant des créances adossées aux financements accordés par la 3CIF à CIFD pour 1,7 milliard d'euros au 31/12/2023.

2.6. – Cotisation au Fonds de Résolution Unique

Conformément au règlement délégué 2015/63 et au règlement d'exécution 2015/81 complétant la directive BRRD sur les contributions ex-ante aux dispositifs de financement pour la résolution, le Conseil de Résolution Unique a déterminé les contributions au fonds de résolution unique pour l'année 2023.

Les montants des contributions représentent pour l'exercice pour la 3CIF et CIF Euromortgage respectivement 2 363 millions d'euros et 488 milliers d'euros dont respectivement 2 009 milliers d'euros et 415 milliers d'euros comptabilisés en charge et respectivement 354 milliers d'euros et 73 milliers d'euros sous forme d'engagements de paiement irrévocables (EPI) garantis par des dépôts d'espèces inscrits à l'actif du bilan (la part des EPI correspond à 15 % des appels de fonds garantis par des dépôts espèces). Ces dépôts sont rémunérés à €ster -20bp depuis le 1^{er} mai 2023. Le cumul du collatéral en garantie inscrit à l'actif du bilan s'élève pour la 3CIF et CIF Euromortgage respectivement à 7,0 millions d'euros et 2,1 millions d'euros au 31 décembre 2023.

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

3. – Evénements postérieurs à la clôture

CIFD a montré qu'il reste présent et actif sur le marché de la cession de créances en vendant un encours en valeur brute de 72 millions d'euros de créances déchues du terme fin mars 2024.

4. – Principes, Méthodes de consolidation

4.1. – Présentation des états financiers

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

4.2. – Continuité de l'exploitation

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

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

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

Du fait de la décision de porter à leur maturité les portefeuilles de crédits et de titres d'investissement, l'activité de gestion de ces portefeuilles respecte la convention de continuité de l'exploitation ; en conséquence, l'évaluation de ces actifs est réalisée selon cette convention. Le principe de continuité d'exploitation repose sur la mise en place d'un plan de résolution

ordonnée incluant une garantie de l'Etat Français, approuvée par la Commission européenne, et qui repose notamment sur la décision de porter jusqu'à leur maturité les portefeuilles.

4.3. – Consolidation

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

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

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

4.4. – Opérations internes et harmonisation des comptes

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

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

4.5. – Ecart de première consolidation

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

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

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

4.6. – Imposition différée

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

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

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

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

4.7. – Crédit d'impôt compétitivité et emploi

Le crédit d'impôt pour la compétitivité et l'emploi (CICE) a été supprimé depuis le 1^{er} janvier 2019. Toutefois, les entreprises du Groupe CIFD qui détiennent des créances au titre du CICE peuvent les utiliser pour le paiement des impôts de 2019 à 2021. A défaut d'imputation, elles demanderont le remboursement de la fraction du CICE non utilisée via la société mère. Au 31 décembre 2023, le montant de cette créance pour le groupe est de 0 euro.

4.8. – Prise en compte du résultat

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

5. – Principes comptables et méthodes d'évaluation

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

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

5.1. – Prise en compte d'estimations et hypothèses

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

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

Les évaluations résultant de ces modèles s'appliquent :

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

5.2. – Créances, dettes et engagements en devises

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

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

5.3. – Créances sur les établissements de crédit

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

5.4. – Créances et dettes sur la clientèle

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

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

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

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

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

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

5.4.1. – Risque de crédit

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

- Les encours sains : y compris les créances restructurées, décotées, redevenues saines, les mensualités étant respectées,
- Les encours restructurés : représentent les créances dont les conditions initiales ont été modifiées à des conditions hors marché et/ ou à des durées différentes, afin de permettre aux emprunteurs de s'acquitter des sommes dues.

Ces prêts sont décotés, la décote correspond à la différence entre le taux d'origine et le taux de restructuration. Comptabilisée en coût du risque dès son constat, elle est reprise sur la durée de vie du prêt restructuré restituant ainsi la marge d'intérêt (PNB) au taux d'origine.

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

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

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

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

5.4.2. – Dépréciations individuelles en capital

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

- Cette évolution s'est traduite par un changement d'estimation dans le niveau de provisions ayant conduit à une estimation du niveau de provisionnement du risque individuel sur les encours douteux reposant sur :
 - L'évaluation systématique des garanties à l'entrée en douteux,
 - Le calcul d'une dépréciation en capital dès l'entrée en douteux, fonction de la valeur des garanties et du taux de recouvrement moyen observé sur les premiers mois de recouvrement.
- La comptabilisation d'une provision collective sur encours sains porteurs d'un risque avéré. Cette provision s'élève à 5,7 millions d'euros au 31 décembre 2023 et est destinée à couvrir les pertes à terminaison estimées sur les zones de risques suivants :
 - Les encours présentant plus de 2 impayés,
 - Les encours sains restructurés et IBNR (Incurred But Not Reported ou provisions pour sinistres inconnus),
 - Les encours issus des rachats et regroupements de crédits,
 - Les encours issus d'apporteurs d'affaires considérés comme sensibles,
 - Les encours du portefeuille CMI (dossier Ile-de-France).

5.4.3. – Dépréciations individuelles en intérêts

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

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

5.4.4. – Les garanties

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

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

5.4.5. – Provision collective

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

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

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

5.5. – Subvention sur prêt à taux zéro pour cent

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5.6. – Portefeuille-titres

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

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

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

5.6.1. – Titres de placement

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

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

- Le prix de revient des titres de placement cédés est calculé selon la méthode « premier entré, premier sorti »,
- Les plus-values et moins-values de cession, de même que les dépréciations de titres dotées ou reprises sont enregistrées dans la rubrique : Gains nets sur opérations liées aux portefeuilles de placement et assimilés.

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

5.6.2. – Titres de l'activité de portefeuille

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

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

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

5.6.3. – Titres d'investissement

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

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

5.6.4. – Autres titres détenus à long terme

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

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

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

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

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

5.6.6. – Méthode de valorisation des titres acquis

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

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

A titre exceptionnel des cours manuels peuvent être retenus.

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

5.7. – Immobilisations

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

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

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

Ces amortissements dérogatoires sont annulés dans les comptes consolidés.

5.8. – Biens acquis par voie d'adjudication

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

Un test de dépréciation est réalisé :

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

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

5.9. – Charges différées ou à étaler

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

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

5.10. – Dettes représentées par un titre

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

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

5.11. – Dettes subordonnées

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

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

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

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

5.13. – Instruments financiers à terme et conditionnels

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

A – Typologie des marchés

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

B – Nature des instruments

Les dérivés se déclinent selon trois grandes catégories :

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

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

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

C – Intention de gestion

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

- Micro-couverture (couverture affectée),
Les charges et produits de l'instrument ou d'un ensemble homogène d'instruments, enregistrés en résultat, sont corrélés à la prise en compte du résultat de l'élément sous-jacent couvert, avec netting possible. La comptabilisation se fait dans les mêmes postes que les charges ou produits de l'élément couvert.

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

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

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

Le règlement n°2014-07 de l'ANC ayant transposé les directives européennes concernant les informations sur la juste valeur des instruments financiers, le Groupe CIFD indique en annexe et pour chaque catégorie d'instrument la valeur de marché ainsi que la volumétrie des opérations au 31 décembre 2023.

Ces instruments sont valorisés selon les modalités suivantes :

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

5.14. – Solidarité financière du Groupe CIFD

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

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

6. – Différences de première consolidation

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

7. – Capital social

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

(En milliers d'euros.)	31/12/2023	31/12/2022
Capital social de CIFD	124 822	124 822

(En quantité.)	31/12/2023	31/12/2022
Nombre d'actions	124 821 703	124 821 703

Valeur nominale	1.00	1.00
-----------------	------	------

8. – Périmètre de consolidation

	31/12/2023			31/12/2022		
	% contrôle	% intérêt	Méthode	% contrôle	% intérêt	Méthode
Crédit Immobilier de France Développement (société mère)	-	-	IG	-	-	IG
39 rue Mstislav Rostropovitch 75017 Paris						
Caisse Centrale du Crédit Immobilier de France (3CIF)	100.0	100.0	IG	100.0	100.0	IG
39 rue Mstislav Rostropovitch 75017 Paris						
CIF Euromortgage (Société de Crédit Foncier)	100.0	100.0	IG	100.0	100.0	IG
39 rue Mstislav Rostropovitch 75017 Paris						
Société Méridionale de Gestion Immobilière (SMGI)	100.0	100.0	IG	100.0	100.0	IG
10 Place Ravezies 33070 Bordeaux Cedex						
Crédit Immobilier de France Management (CIFM)	100.0	100.0	IG	100.0	100.0	IG
39 rue Mstislav Rostropovitch 75017 Paris						
Private Harmony French Home Loans FCT (FCT 40)	100.0	100.0	IG	100.0	100.0	IG
39 rue Mstislav Rostropovitch 75017 Paris						
Private Harmony French Home Loans FCT (FCT 41)	100.0	100.0	IG	100.0	100.0	IG
39 rue Mstislav Rostropovitch 75017 Paris						
Private Harmony French Home Loans FCT (FCT 42)	100.0	100.0	IG	100.0	100.0	IG
39 rue Mstislav Rostropovitch 75017 Paris						
Private Harmony French Home Loans FCT (FCT 43)	100.0	100.0	IG	100.0	100.0	IG
39 rue Mstislav Rostropovitch 75017 Paris						
Private Harmony French Home Loans FCT (FCT 44)	100.0	100.0	IG	100.0	100.0	IG
39 rue Mstislav Rostropovitch 75017 Paris						
Private Harmony French Home Loans FCT (FCT 45)	100.0	100.0	IG	100.0	100.0	IG
39 rue Mstislav Rostropovitch 75017 Paris						
<i>IG : Intégration Globale</i>						

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

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

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

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

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

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

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

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

L'organisation du Groupe a évolué le 1^{er} août 2021 conformément aux Orientations Stratégiques avec le regroupement au sein du groupement d'intérêt économique Crédit Immobilier de France Management (« GIE CIFM ») des fonctions opérationnelles du Groupe. L'objectif principal de cette nouvelle organisation, dénommée « Client-Prestataire », est de soutenir la dynamique ambitieuse d'amélioration continue des performances du CIF avec la mise en place d'indicateurs de performances exigeants et ambitieux similaires à ceux appliqués aux prestataires externes du Groupe.

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

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

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

9. – Opérations interbancaires et assimilées

(En milliers d'euros.)	31/12/2023	31/12/2022
Caisse, Banques Centrales	2 467	696 525
Créances à vue	269 441	230 795
Comptes ordinaires	269 441	230 795
Prêts et pensions au jour le jour	-	-
Créances à terme	-	0
Prêts à terme	-	-
Autres prêts subordonnés	-	-
Total	271 908	927 320

10. – Opérations avec la clientèle

10.1. – Créances et dettes avec la clientèle

(En milliers d'euros.)	31/12/2023	31/12/2022
Créances commerciales	-	-
Autres concours à la clientèle	5 094 002	5 992 466
Crédits de trésorerie	58 919	73 567
Crédits à l'habitat	4 957 954	5 825 940
Crédits à l'équipement	3 877	6 285
Prêts participatifs	-	-
Autres concours	73 252	86 674
Comptes ordinaires débiteurs	-	24
Total	5 094 002	5 992 490
Dont Créances rattachées	10 122	8 406

L'encours brut des opérations réalisées avec la clientèle s'élève à 5 447 millions d'euros contre 6 370 millions d'euros à fin décembre 2022, en diminution de 14,48 % contre une baisse de 16,65 % sur l'exercice précédent.

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

(En milliers d'euros.)	31/12/2023	31/12/2022
Opérations avec la clientèle	98 223	98 387
Autres dettes à terme	39 026	34 930
Autres dettes à terme	40 035	40 035
Autres dettes à terme	19 014	23 285
Autres dettes à terme	98 075	98 250
Autres dettes à vue	148	136
Autres dettes à vue	148	136
Total	98 223	98 387
Dont Dettes rattachées	39 026	34 930

10.2. – Créances douteuses sur la clientèle

(En milliers d'euros.)	31/12/2023			31/12/2022
	Montants bruts	Dépréciations	Montants nets	Montants nets
Autres concours à la clientèle				
Créances douteuses	187 760	-16 158	171 603	152 918
Créances commerciales	-	-	-	-
Crédits à l'exportation	-	-	-	-
Crédits de trésorerie	-	-	-	-
Crédits à l'équipement	-	-	-	-
Crédits à l'habitat	187 342	-15 739	171 603	152 918

Créances subordonnées	-	-	-	-
Autres concours	418	-418	-	-
Créances douteuses compromises	654 611	-337 033	317 579	385 441
Créances commerciales	-	-	-	-
Crédits à l'exportation	-	-	-	-
Crédits de trésorerie	-	-	-	-
Crédits à l'équipement	-	-	-	-
Crédits à l'habitat	654 611	-337 033	317 579	385 441
Total	842 372	-353 191	489 181	538 358

Le montant brut des créances douteuses relatives aux opérations réalisées avec la clientèle (y compris les créances compromises) s'élève à 842,4 millions d'euros au 31 décembre 2023 contre 915,5 millions d'euros au 31 décembre 2022. Il représente 15,46 % de l'encours clientèle au 31 décembre 2023 contre 14,37 % à fin décembre 2022.

Le montant des dépréciations s'élève quant à lui à 353,2 millions d'euros au 31 décembre 2023 (377,1 millions d'euros au 31 décembre 2022) et couvre à hauteur de 41,93 % les créances douteuses brutes contre 41,20 % en décembre 2022.

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

Au 31 décembre 2023, les moins-values relatives au portefeuille de placement sont nulles, si une moins-value sur un titre le porte à une valeur inférieure à la valeur de l'instrument financier le couvrant, la différence fait l'objet d'une dépréciation. La valeur de marché du portefeuille d'investissement des titres cotés est de 199,8 millions d'euros.

(En milliers d'euros.)	Effets publics & valeurs assimilées	Obligations & titres à revenu fixe	Actions & titres à revenu variable	Total 31/12/2023	Total 31/12/2022
Titres de placement	758 506	199 753	3	958 261	5415
Titres d'investissement	128 353	51 221	0	179 574	204 679
Titres de l'activité de portefeuille	-	-	-	0	-
Total	886 858	250 974	3	1 137 835	210 095
Dont :					
Créances rattachées	3 775	1 428	0	5 203	9 721
Surcotes/Décotes	-1 494	-454		-1 948	-
Dépréciations constituées	0	0	-175	-175	-154
Titres cotés hors organismes publics	0	0	178	178	49 940
Titres émis par des organismes publics	884 577	250 000	0	1 134 577	150 588

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

Le montant brut des participations non consolidées s'élève à 5,1 millions d'euros au 31 décembre 2023, inchangé par rapport au 31 décembre 2022.

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

(En milliers d'euros.)	31/12/2023		31/12/2022	
	Valeurs Brutes	% Détention	Valeurs Brutes	% Détention
Procivis	4 961	9 65 %	4 961	9 65 %
SFGAS	128	NS	128	NS
USAP	3	NS	3	NS
Maghreb titrisation	0	NS	0	NS
GOBTP	31	NS	31	NS
Habitat Crédit	7	NS	7	NS
Autres participations	3	NS	3	NS
Total	5 133		5 133	

Dépréciations	-28	-28
Valeur nette	5 104	5 104

13. – Immobilisations incorporelles et corporelles

(En milliers d'euros.)	31/12/2023			31/12/2022
	Montants bruts	Amt & Dépr	Montants nets	Montants nets
Immobilisations incorporelles				
D'exploitation				
Droit au bail	-	-	-	-
Autres éléments du fonds commercial (1)	42 005	-42 005	-	-
Logiciels	59 234	-58 811	423	502
Autres	13	-13	0	-
En cours	298	0	298	159
Total	101 550	-100 829	721	661
Immobilisations corporelles				
D'exploitation	2 520	-1 790	730	1 199
Bâtiments administratifs	-	-	-	-
Installations, agencements & assimilé	1 092	-528	564	685
Matériel informatique	1 428	-1262	166	514
Hors exploitation	36	0	36	38
Immeubles d'exploitation	860	-673	187	272
Agencements, Installations	-	-	-	-
Façades	-	-	-	-
Frais d'acquisition	-	-	-	-
Gros Œuvres	-	-	-	-
Installations tech.	-	-	-	-
Terrains	-	-	-	-
Autres matériel et mobilier	810	-673	137	211
En cours	50	0	50	60
Total	3 416	-2 463	953	1 509
Total général	104 966	-103 292	1 674	2 170

(1) Ce poste reprend exclusivement les écarts d'évaluation calculés lors de l'entrée des filiales dans le périmètre de CIFD pour 42 millions d'euros, ces valeurs sont entièrement dépréciées et amorties au 31 décembre 2023.

Modes et durées d'amortissement des immobilisations

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

Progiciels	3 à 8 ans	Linéaire
Logiciel développé en interne	3 à 8 ans	Linéaire
Droit au bail	Non amortissable	
(*) Pour les locaux de propriété d'autrui uniquement		

14. – Variations de l'actif immobilisé

(En milliers d'euros.)	Brut 31/12/2022	Acquisitions	Cessions ou rembts	Périmètre	Autres mvts	Brut 31/12/2023	Amort. & dépréciations	Net 31/12/2023	Net 31/12/2022
Immobilisations financières (1)	209 663	-	-24 752	-	-	184 911	-205	184 706	209 784
Immobilisations incorporelles	101 326	1 143	-	-	-919	101 550	-100 829	721	661
Immobilisations corporelles	4 112	2 007	-1 386	-	-1 317	3 416	-2 463	953	1 509
Total	315 101	3 150	-26 138	0	-2 236	289 877	-103 497	186 380	211 954

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

15. – Comptes de régularisation et actifs divers

15.1. – Autres actifs

(En milliers d'euros.)	31/12/2023	31/12/2022
Instruments conditionnels achetés	6 834	12 777
Stocks et emplois divers	8 143	7 059
Gages et espèces versés (1)	432 266	590 926
Débiteurs divers	115 612	117 236
Créances douteuses	-	-
Total	562 855	727 998

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

15.2. – Comptes de régularisation et divers

(En milliers d'euros.)	31/12/2023	31/12/2022
Comptes d'encaissement débiteurs	2 411	-
Comptes d'écarts	-	-
Pertes sur contrats de couverture (1)	189 427	210 658
Charges à répartir (2)	5 727	3 340
Charges constatées d'avance (3)	5 586	4 982
Produits à recevoir (4)	58 389	87 541
Autres comptes de régularisation	10 334	10 302
Total	271 874	316 823

(1) Les pertes sur contrats de couverture augmentent sous l'effet des opérations de congruence réalisées pour CIF Euromortgage parallèlement aux gains enregistrés au passif (cf. note 18.2).

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

(3) Les charges constatées d'avance incluent pour 2,5 millions d'euros les décotes à étaler sur les BMTN émis par 3CIF.

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

16. – Opérations interbancaires et assimilées

(En milliers d'euros.)	31/12/2023	31/12/2022
Dettes à vue	-	2
Comptes ordinaires	-	2
Emprunts au jour le jour	-	-

Dettes à terme	812	1 063
Emprunts à terme	812	1 063
Total	812	1 066
Dettes rattachées	12	16

17. – Dettes représentées par un titre

(En milliers d'euros.)	31/12/2023	31/12/2022
Titres du marché interbancaire et de créances négociables (1)	4 920 670	5 235 501
Emprunts obligataires	10 023	10 019
Autres dettes représentées par un titre (2)	1 395 591	1 692 936
Total	6 326 284	6 938 455
Dettes rattachées	61 498	49 692

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

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

18. – Comptes de régularisation

18.1. – Autres passifs

(En milliers d'euros.)	31/12/2023	31/12/2022
Instruments conditionnels vendus	1	-
Gages et espèces reçus (1)	60 240	42 340
Créditeurs divers (2)	27 801	56 990
Autres passifs divers	-	-
Dettes rattachées	134	70
Total	88 177	99 400

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

(2) Ce poste enregistre pour 1,6 million d'euros d'indemnités chargées dues au personnel dont le licenciement a été signifié dans le cadre du PSE7, homologué par la Direccte en 2021.

18.2. – Comptes de régularisation et divers

(En milliers d'euros.)	31/12/2023	31/12/2022
Comptes d'encaissement	882	6 265
Gains sur contrats de couverture (1)	186 917	221 284
Produits constatés d'avance : Subvention Etat/PTZ	114 584	77 653
Autres produits constatés d'avance	10 404	81 544
Charges à payer	66 449	161 241
Autres comptes de régularisation	69 664	22 481
Total	448 900	570 468

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

(En milliers d'euros.)	31/12/2022	Dotations	Reprises	Reclassement	Restructuration	Autres mouvements	31/12/2023
Actif	-378 200	-52 186	75 854	-	-	-	-354 532
Effets publics et assimilés	0	-	-	-	-	-	0
Etablissements de crédit	-	-	-	-	-	-	0
Clientèle	-377 142	-51 845	75 796	-	-	-	-353 191
Titres à revenu fixe ou variable	-154	-21	-	-	-	-	-175

Titres de participation	-28	-	-	-	-	-	-28
Immobilisations incorporelles et corporelles	-	-	-	-	-	-	-
Autres actifs (1)	-877	-320	58	-	-	-	-1 139
Passif	44 628	6 698	-8 658	0	0	-235	42 434
Coût du risque (2)	8 296	674	-1 391	-	-	8	7 586
Retraite et médailles du travail	1 141	476	-	-	-	-	1 617
Charges générales d'exploitation	313	-	-	-	-	-243	70
Impôt	-	-	-	-	-	-	0
Restructuration (3)	34 195	5 549	-7 088	-	-	-	32 656
Autres provisions	684	-	-179	-	-	-	505

(1) Ce poste enregistre 0,69 million d'euros de dépréciations sur les biens acquis par adjudication.

(2) A ce poste est enregistrée, pour 5,7 millions d'euros, une provision collective dans le cadre de la nouvelle politique du risque de crédit du CIF mise en place en 2015 (6,6 millions d'euros au 31 décembre 2022).

(3) Ce poste intègre exclusivement les provisions pour restructuration du Groupe dans le cadre de l'Accord de Gestion Sociale pour 32,656 millions d'euros (34,195 millions d'euros au 31 décembre 2022).

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

(En milliers d'euros.)	<=3mois	>3m <=1an	>1an <=5ans	>5ans	Non ventilés (*)	31/12/2023	Total ventilation
Postes de l'actif							
Opérations interbancaires et assimilées	269 441	0	0	0	2 467	271 908	269 441
Opérations avec la clientèle	129 000	300 736	1 505 069	2 651 275	507 921	5 094 002	4 586 081
Obligations et autres titres à revenu fixe (1)	199 751	0	0	174 372	763 712	1 137 835	374 123
Actifs immobilisés					6 778	6 778	
Autres actifs					562 856	562 856	
Comptes de régularisation					271 874	271 874	
Total	598 192	300 736	1 505 069	2 825 647	2 115 608	7 345 252	5 229 644
Postes du passif							
Opérations interbancaires & assimilées	0	0	800	0	12	812	800
Opérations avec la clientèle	10 612	636	1 218	46 731	39 026	98 223	59 197
Dettes représentées par un titre	1 121 743	422 975	3 187 483	1 661 216	-67 135	6 326 284	6 393 418
Autres passifs					88 177	88 177	
Comptes de régularisation					448 900	448 900	
Provisions					42 434	42 434	
Capitaux propres hors FRBG					340 421	340 421	
Intérêts minoritaires					2	2	
Total	1 132 355	423 612	3 189 502	1 707 947	891 837	7 345 252	6 453 415
Instruments financiers à terme							
Opérations de gré à gré	9 128 993	1 923 710	3 153 000	663 944	138 000	15 007 648	14 869 648
Marchés organisés	143 228	541 750	1 985 847	3 905 791	146 764	6 723 380	6 576 616
Total	9 272 221	2 465 460	5 138 847	4 569 735	284 764	21 731 028	21 446 264

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

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

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

(En milliers d'euros.)	Capital	Prime d'émission	Réserves consolidées et report à nouveau	Résultat de l'exercice	Capitaux propres hors FRBG	Intérêts minoritaires
Solde au 31 décembre 2021	124 822	245	477 941	-83 847	519 161	2
Résultat de l'exercice				-82 076	-82 076	
Affectation du résultat			-83 847	83 847	0	
Dividende			-7 489		-7 489	
Apports à CIFD					-	
Variation de périmètre & changement de méthodes					-	
Autres mouvements					-	
Solde au 31 décembre 2022	124 822	245	386 604	-82 076	429 595	2
Résultat de l'exercice				-81 716	-81 716	
Affectation du résultat			-82 076	82 076	0	
Dividende			-7 457		-7 457	
Apports à CIFD					0	

Variation de périmètre & changement de méthodes					0	
Autres mouvements					0	
Solde au 31 décembre 2023	124 822	245	297 070	-81 716	340 421	2

22. – Hors-bilan

22.1. – Engagements de financement

(En milliers d'euros.)	31/12/2023	31/12/2022
Engagements reçus	-	-
Engagements donnés	130	136
En faveur d'établissements de crédit	-	-
En faveur de la clientèle (1)	130	136

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

22.2. – Engagements de garantie

(En milliers d'euros.)	31/12/2023	31/12/2022
Engagements reçus	787 808	948 946
D'établissements de crédit	2 405	2 676
De la clientèle (1)	785 403	946 270
Engagements donnés	192	932
En faveur d'établissements de crédit	146	146
En faveur de la clientèle	46	786

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

Les engagements de garantie reçus de la clientèle sont en baisse de 161 millions d'euros sous l'effet des remboursements de crédits et d'éventuelles cessions de créances.

22.3. – Autres engagements (1)

(En milliers d'euros.)	31/12/2023	31/12/2022
Autres engagements reçus (1)	3 689 230	4 883 477
Autres engagements donnés	-	-

(1) Ce poste enregistre les engagements de garantie hypothécaire reçus des clients, pour 3,68 milliards d'euros au 31 décembre 2023 (4,87 milliards d'euros au 31 décembre 2022).

22.4. – Autres opérations sur instruments financiers dérivés

(En milliers d'euros.)	Valeurs nominales des contrats				
	31/12/2023				31/12/2022
	Opérations de macro-couverture	Opérations de micro-couverture	Autres opérations	Total	Total
Opérations de taux					
Opérations sur marchés organisés					
Opérations fermes					
Contrats de taux	-	-	-	-	-
Autres opérations	15 007 648	-	-	15 007 648	16 318 414
Opérations conditionnelles					
Opérations de gré à gré					
Opérations fermes					
Accords de taux futurs et autres opérations	-	-	-	-	-
Swaps de taux	5 294 565	1 108 357	-	6 402 922	10 272 022
Autres opérations	-	-	-	-	-
Opérations conditionnelles					
Options d'achat	-	320 458	-	320 458	526 889
Contrats de taux plancher/plafond et autres options	-	-	-	-	-
Options de vente	-	-	-	-	-
Opérations de change					

Opérations de gré à gré					
Opérations fermes					
Cross currency swap	-	-	-	-	-
Swaps de change	-	-	-	-	-
Opérations conditionnelles					
Options d'achat de change					
Options de vente de change					
Total	20 302 213	1 428 816	0	21 731 028	27 117 325

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

(En milliers d'euros.)	Juste valeur des contrats				
	31/12/2023				31/12/2022
	Opérations de macro-couverture	Opérations de micro-couverture	Autres opérations	Total	Total
Opérations de taux					
Opérations sur marchés organisés					
Opérations fermes					
Contrats de taux	-	-	-	-	-
Autres opérations	-39 506	-	-	-39 506	-152 078
Opérations conditionnelles					
Opérations de gré à gré					
Opérations fermes					
Accords de taux futurs	-	-	-	-	-
Swaps de taux	-267 057	191 321	-	-75 736	-325 176
Autres opérations	-	-	-	-	-
Opérations conditionnelles					
Options d'achat	-	4 467	-	4 467	-13 511
Options de vente	-	-	-	-	-
Opérations de change					
Opérations de gré à gré					
Opérations fermes					
Cross currency swap	-	-	-	-	-
Swaps de change	-	-	-	-	-
Opérations conditionnelles					
Options d'achat de change					
Options de vente de change					
Total	-306 564	195 788	0	-110 776	-490 765

23. – Effectifs au 31 décembre

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

	Effectif salarié 31/12/2023	Effectif salarié 31/12/2022
Cadres	119	151
Non cadres	92	101
Total des effectifs	211	252

24. – Intérêts et produits assimilés

(En milliers d'euros.)	31/12/2023	31/12/2022
Intérêts et produits assimilés sur :		
Etablissements de crédit	298 727	175 873
La clientèle	231 952	207 547
Obligations & autres titres à revenu fixe	16 229	9 611
Autres intérêts et produits assimilés	-	-
Excédent des dotations ou des reprises aux comptes de provisions (1)	6 009	7 524
Total	552 918	400 556

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

- Une dotation pour dépréciation de la clientèle de -6,184 millions d'euros ;
- Une reprise de dépréciation de la clientèle de +12,193 millions d'euros dont 6,885 millions d'euros au titre du coût de portage.

25. – Intérêts et charges assimilées

(En milliers d'euros.)	31/12/2023	31/12/2022
Intérêts & charges assimilés sur :		
Etablissements de crédit	-352 091	-311 822
La clientèle	-4 124	-3 892
Obligations & autres titres à revenu fixe	-177 292	-50 670
Dettes subordonnées	-	-
Autres intérêts & charges assimilés	-	-
Charges à étaler	-	-898
Total	-533 507	-367 282

26. – Commissions

(En milliers d'euros.)	31/12/2023	31/12/2022
Produits sur :		
Etablissements de crédit	-	-
La clientèle	1 468	1 800
Prestations de services financiers	-	16
Autres commissions (1)	12 898	14 224
Total	14 366	16 040
Charges sur :		
Etablissements de crédit	-1 708	-2 083
La clientèle (2)	-35 658	-48 057
Opérations sur titres	-	-
Prestations de services financiers	-1 870	-1 239
Prescripteurs & apporteurs d'affaires (nettes de transferts)	-	-
Autres commissions	-	-
Total	-39 236	-51 378

(1) Ce poste comprend pour 12,894 millions d'euros de commissions perçues au titre de contrats d'assurance DIT contre 14,224 millions d'euros au 31 décembre 2022.

(2) Ce poste enregistre pour -35,658 millions d'euros de commissions de base et additionnelle dues au titre de la garantie de l'Etat définitive (-48,057 millions au 31 décembre 2022).

27. – Gains ou pertes sur portefeuille de placement

(En milliers d'euros.)	31/12/2023	31/12/2022
Gains ou pertes sur portefeuille de placement		
Plus et moins-values de cession	-3	-
Excédent des dotations ou des reprises aux comptes de provisions et/ou de dépréciations	-	-
Frais d'acquisition	-2	-
Total	-5	-

28. – Autres produits d'exploitation bancaire

(En milliers d'euros.)	31/12/2023	31/12/2022
Transferts de charges	-	-
Opérations bancaires faites en commun	-	-
Autres produits d'exploitation bancaire (1)	3 758	17 487

Autres produits	153	52
Total	3 911	17 539

(1) Ce poste enregistre principalement des opérations sur des biens acquis par adjudication :

- Les prix de cessions d'immeubles pour un montant 3,160 millions d'euros contre 13,155 millions d'euros en 2022 ;
- Des reprises de dépréciation pour un montant de 47 milliers d'euros au 31 décembre 2023 contre 3,899 millions d'euros en 2022.

29. – Autres charges d'exploitation bancaire

(En milliers d'euros.)	31/12/2023	31/12/2022
Amortissement des charges à étaler	-	-
Opérations bancaires faites en commun	-	-
Autres charges d'exploitation bancaire (1)	-2 994	-13 750
Autres charges	-316	-312
Total	-3 310	-14 062

(1) Ce poste enregistre principalement des opérations sur des biens acquis par adjudication :

- Le coût d'acquisition des immeubles cédés pour un montant de -2,392 millions d'euros contre -13,578 millions d'euros en 2022 ;
- Des dépréciations au titre de la nouvelle politique de couverture des risques mise en place en 2015 pour un montant de -316 milliers d'euros contre -172 milliers d'euros en 2022.

30. – Charges générales d'exploitation

(En milliers d'euros.)	31/12/2023	31/12/2022
Frais de personnel	-22 543	-25 663
Salaires et traitements	-12 934	-14 520
Intéressement et participation des salariés	-753	-951
Charges sociales*	-6 485	-7 778
Autres frais de personnel	-2 371	-2 413
(*) Dont charges de retraite	-1 717	-2 039
Frais administratifs	-40 281	-43 519
Impôts et taxes	-1 062	-1 310
Services extérieurs (1)	-39 219	-42 209
Autres charges assimilées	-	-
Amortissement des charges à étaler (net des transferts)	-	-
Charges refacturées	3 427	3 354
Excédent des dotations ou des reprises aux comptes de provisions pour risques	-476	-132
Total	-59 873	-65 958

(1) Ce poste enregistre 85 % de la Contribution au Fonds de Résolution Unique Européen (FRU), mise en place en 2015. 3CIF et CIF Euromortgage ont versé au titre de 2023 au Fonds de Résolution Bancaire Unique de respectivement 1,8 millions et 0,5 million d'euros contre 4,6 millions et 0,6 million d'euros en 2022.

Faisant suite à l'arrêt de la Cour de cassation du 13 septembre 2023 permettant aux salariés d'acquérir des droits à congés payés pendant leur arrêt maladie, peu importe l'origine de la maladie ou la durée de cet arrêt, en attendant les précisions législatives qui seront prises en conséquence, le Groupe CIF a décidé de ne pas provisionner l'impact de cette décision dès l'arrêt du 31 décembre 2023 dont le montant s'élève à 51 milliers d'euros pour l'ensemble des entités constituant le Groupe CIF.

31. – Honoraires des commissaires aux comptes

La répartition par cabinet et par type de mission des honoraires des commissaires aux comptes des sociétés du Groupe CIFD comptabilisés dans le résultat du 31 décembre 2023 est donnée ci-dessous (Montants H.T. des honoraires au titre du contrôle des comptes clos le 31 décembre 2023 et le 31 décembre 2022) :

Prestations/Cabinets	Total	
	31/12/2023	31/12/2022
Certif, examen des comptes	708	548

PwC	377	305
Mazars	331	243
Autres	-	-
Services autres que le commissariat aux comptes	-	-
PwC	-	-
Mazars	-	-
Autres	-	-
Sous total	708	548
Juridique, fiscal, social	-	-
PwC	-	-
Mazars	-	-
Autres	-	-
Autres	-	-
PwC	-	-
Mazars	-	-
Autres	-	-
Sous total	-	-
Total général	708	548
PwC	377	305
Mazars	331	243
Autres	-	-

32. – Coût du risque

(En milliers d'euros.)	31/12/2023	31/12/2022
Lié aux opérations sur :		
Les établissements de crédit	-	-
La clientèle	-1 986	-3 600
(Dotations) ou reprises nettes aux comptes de dépréciations (1)	18 660	14 705
Pertes sur créances irrécouvrables (2)	-28 922	-19 699
Récupérations sur créances amorties	8 517	2 991
Coût net du FGAS	-241	-1 597
Les portefeuilles-titres & autres opérations diverses	-	-
(Dotations) ou reprises nettes aux comptes de dépréciations	-21	-
Pertes sur créances irrécouvrables	-	-
Total	-2 007	-3 600

(1) Ce poste enregistre, notamment du fait des évolutions de la politique de dépréciation du risque de crédit :

- Une reprise nette de la provision collective pour un montant de 0,869 million d'euros (6,215 millions d'euros au 31 décembre 2022) ;
- Une reprise nette des dépréciations sur les clients douteux pour 17,942 millions d'euros (7,947 millions d'euros au 31 décembre 2022).

(2) Dont :

- -23,6 millions d'euros de créances couvertes par des provisions,
- -1,4 million d'euros de décote sur crédits restructurés.

33. – Gains ou pertes sur actifs immobilisés

(En milliers d'euros.)	31/12/2023	31/12/2022
Immobilisations financières	-	-
Plus ou moins-values de cession	-	-
Dotations ou reprises nettes aux comptes de dépréciations	-	-
Sur immobilisations incorporelles	-	-
Sur immobilisations corporelles	-12	-
Total	-12	0

34. – Résultat exceptionnel

(En milliers d'euros.)	31/12/2023	31/12/2022
Charges exceptionnelles	-11 461	-19 518
Produits exceptionnels	7 088	19 268
Total	-4 373	-250

Détail par nature du résultat exceptionnel

(En milliers d'euros.)	31/12/2023	31/12/2022
Amortissements exceptionnels, dépréciations	-	-
Plus-moins values nettes cession d'agences commerciales & immeuble d'exploitation	-	7
Charges AGS/PSE (1)	-5 461	-7 788
Reprise de provision AGS nette de dotation	1 539	7 594
Résultat net de provisions pour loyers et charges agences commerciales et immeuble et des véhicules de fonction	-	-
Autres	-451	-62
Total	-4 373	-250

(1) Les charges AGS enregistrent principalement les indemnités pour -3,1 millions d'euros, les cotisations sociales pour 0,83 million d'euros, les coûts de l'Espace Info Conseil et l'Antenne Emploi pour -0,42 million d'euros et les coûts de formation pour -0,4 million d'euros.

35. – Impôts sur les sociétés

La charge d'impôt enregistrée au 31 décembre 2023 correspond à l'étalement des crédits d'impôts PTZ pour -9,4 millions d'euros.

Impôts différés :

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

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

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes consolidés de la société Crédit Immobilier de France Développement (ci-après « CIFD ») relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2023, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

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

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

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes sur la période du 1^{er} janvier 2023 à la date

d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par l'article 5, paragraphe 1, du règlement (UE) n° 537/2014.

Justification des appréciations - Points clés de l'audit

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

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

Continuité d'exploitation

Risques identifiés

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

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

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

Notre approche d'audit

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

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

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

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

Risques identifiés

Dans le cadre du Plan de résolution ordonnée approuvé par la Commission Européenne le 27 novembre 2013 (ci-après « le Plan »), le Crédit Immobilier de France Développement a mené avec les organisations représentatives du personnel des négociations qui ont abouti le 20 décembre 2013 à la signature d'un accord de gestion sociale (AGS). Le Plan s'est traduit par la mise en œuvre de plans de sauvegarde de l'emploi (« PSE ») successifs du PSE1 jusqu'au dernier en date, le PSE7 (signé en 2022). La création du GIE CIF Management le 1^{er} août 2021 a entraîné le transfert de certains salariés CIFD et 3CIF vers CIFM. Cependant, 3CIF et CIFD demeurent indéfiniment responsables des engagements qui pèseront sur le GIE au titre des mesures d'accompagnement des salariés telles que prévues dans l'AGS. De ce fait, une provision

pour solidarité au titre de l'AGS des salariés employés dorénavant par le GIE est également portée au bilan de CIFI et de la 3CIFI.

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

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

Notre approche d'audit

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

Le modèle a été mis à jour au 31 décembre 2023 avec l'évolution de trois paramètres. Lors de cet exercice, nous nous sommes assurés de la cohérence de la méthodologie appliquée avec celle de la clôture de l'exercice précédent.

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

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

Au 31 décembre 2023, la provision AGS inscrite dans les comptes consolidés de CIFI s'élève à 32,7 millions d'euros. La note 2.3 « Evolution de l'organisation du Groupe CIFI : regroupement des activités opérationnelles au sein du GIE CIFI » de l'annexe expose les règles comptables et les hypothèses actuarielles retenues pour le traitement comptable et l'évaluation des estimations de la provision comptabilisée.

Identification et évaluation du risque de crédit

Risques identifiés

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

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

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

Notre approche d'audit

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

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

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

- vérifier de l'existence d'une gouvernance revoyant à une fréquence appropriée la consistance des modèles de dépréciations et de provisions, ainsi que les paramètres utilisés pour le calcul de ces dernières ;

- apprécier le niveau approprié de ces paramètres pour les calculs des dépréciations et provisions au 31 décembre 2023 ;
- prendre connaissance des résultats des travaux de la Direction des risques destinés à vérifier la robustesse des modèles de dépréciation du risque de crédit et du risque de contrepartie, et notamment les travaux de back-testing réalisés pour les paramètres retenus ;
- apprécier la pertinence des évolutions fonctionnelles et techniques du moteur de calcul de la provision collective.

Au 31 décembre 2023, les opérations avec la clientèle de CIFD représentent 5 094 millions d'euros, soit 70 % du total bilan consolidé de CIFD : les provisions pour créances douteuses inscrites dans les comptes de CIFD s'élèvent à 353 millions d'euros et la provision collective sur encours sains porteurs d'un risque avéré s'élève à 5,7 millions d'euros. Le paragraphe 5.4 « Créances et dettes sur la clientèle » de la note 5 « Principes comptables et méthodes d'évaluation » de l'annexe aux comptes consolidés expose les règles comptables et les hypothèses retenues pour le traitement comptable et l'évaluation des estimations des provisions comptabilisées.

Vérifications spécifiques

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

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

Autres vérifications ou informations prévues par les textes légaux et réglementaires

Désignation des commissaires aux comptes

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

Au 31 décembre 2023, le cabinet PricewaterhouseCoopers était dans la 30^{ème} année de sa mission sans interruption et le cabinet Mazars dans la 24^{ème} année sans interruption.

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

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

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

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

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

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

Objectif et démarche d'audit

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

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

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

En outre :

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

Rapport au Comité d'audit

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

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

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

Fait à Neuilly-sur-Seine et Courbevoie, le 29 avril 2024

Les commissaires aux comptes

PricewaterhouseCoopers Audit
Nicolas Le Moual

Mazars
Charles De Boisriou

V. — Rapport de gestion

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