

foncier.fr



**COMPAGNIE DE FINANCEMENT FONCIER**

**DOCUMENT D'ENREGISTREMENT UNIVERSEL 2024**

incluant le Rapport financier annuel



## Sommaire

Message du Président et du Directeur général	3
Profil	4
Positionnement dans le Groupe BPCE	5
Chiffres clés	6
Une gouvernance au service de la stratégie	12

### 1. PRÉSENTATION DE LA COMPAGNIE DE FINANCEMENT FINANCIER

13

Historique	14
Positionnement	15
Les covered bonds : le cadre légal et réglementaire	16
Les marchés et leur environnement	24
Le modèle de la Compagnie de Financement Foncier	31

### 2. RAPPORT SUR LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE

39

Code de gouvernement d'entreprise	40
Composition des organes de direction et d'administration	44
Rôle et règles de fonctionnement des organes sociaux	57
Conflits d'intérêts potentiels	65
Rémunérations	66

### 3. RAPPORT FINANCIER

69

Rapport de gestion	70
Comptes individuels	85
Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels	124
Procédures de contrôle de l'information comptable et financière	128
Éléments de calcul du ratio de couverture et de contrôle des limites	131
Éléments permettant l'octroi et le contrôle du label « obligation garantie européenne de qualité supérieure »	136

### 4. FACTEURS ET GESTION DES RISQUES

139

Facteurs de risque	140
Gestion des risques	147
1. Gouvernance et dispositif de gestion des risques	147
2. Évolution de l'actif	154
3. Évolution du passif	155
4. Ratios prudentiels	156
5. Analyse du risque de crédit et de contrepartie	158
6. Analyse des risques financiers	178
7. Les risques opérationnels	182
8. Le risque de non-conformité	184

### 5. ÉLÉMENTS JURIDIQUES

187

Informations générales	188
Capital	190
Statuts	191
Convocation à l'assemblée générale et rapport du conseil à l'assemblée	197
Résolutions soumises à l'assemblée générale	197
Rapport spécial des commissaires aux comptes sur les conventions réglementées	200

### 6. INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

201

Responsables du document d'enregistrement universel et du contrôle des comptes	202
Documents accessibles au public	203
Table de concordance	204

Abréviations utilisées dans le document :  
Milliers d'euros : K€  
Millions d'euros : M€  
Milliards d'euros : Md€

COMPAGNIE DE FINANCEMENT FONCIER

# DOCUMENT D'ENREGISTREMENT UNIVERSEL 2024

incluant le rapport financier annuel



Le document d'enregistrement universel a été déposé le 19 mars 2025 auprès de l'Autorité des marchés financiers (AMF), en sa qualité d'autorité compétente au titre du règlement (UE) n° 2017/1129, sans approbation préalable conformément à l'article 9 dudit règlement. Le document d'enregistrement universel peut être utilisé aux fins d'une offre au public de titres financiers ou de l'admission de titres financiers à la négociation sur un marché réglementé s'il est complété par une note relative aux titres financiers et le cas échéant, un résumé et tous les amendements apportés au document d'enregistrement universel. L'ensemble alors formé est approuvé par l'AMF conformément au règlement (UE) n° 2017/1129.

Ce document d'enregistrement universel est une reproduction de la version officielle du document d'enregistrement universel incluant le rapport financier annuel 2024 qui a été établie au format ESEF (European Single Electronic Format) et est disponible sur notre site internet <https://foncier.fr>





# MESSAGE DU PRÉSIDENT ET DU DIRECTEUR GÉNÉRAL

“Acteur de premier plan sur le marché européen des *covered bonds*, la Compagnie de Financement Foncier a émis pas moins de 5,8 Md€ de financements sécurisés en 2024,,



**ÉRIC FILLIAT**  
Président du Conseil  
d'administration



**OLIVIER AVIS**  
Directeur général

En 2024, la Compagnie de Financement Foncier est une nouvelle fois un acteur majeur de la stratégie de refinancement du Groupe BPCE. Elle reste un émetteur de référence par sa capacité à saisir les meilleures opportunités de marché et à proposer aux investisseurs des solutions sur mesure répondant à leurs attentes. Cette agilité lui permet d'apporter des solutions de refinancement très compétitives aux établissements du Groupe BPCE pour leurs activités de crédit. Elle s'inscrit d'ailleurs pleinement dans les objectifs et les ambitions du projet stratégique BPCE VISION 2030 présenté en juin dernier.

Dans un contexte géopolitique instable et un environnement financier volatil, en particulier sur la zone euro, la résilience du modèle Compagnie de Financement Foncier a permis au Groupe BPCE de refinancer ses activités dans de très bonnes conditions, majoritairement sur le secteur public. Des opérations de refinancement innovantes sur des actifs « prêt viager hypothécaire » ou encore « credit export » ouvrent de nouveaux horizons prometteurs.

Acteur de premier plan sur le marché européen des *covered bonds*, la Compagnie de Financement Foncier a émis pas moins de 5,8 Md€ de financements sécurisés en 2024. La stratégie de diversification en devises a permis d'optimiser le niveau global du refinancement avec des émissions en CHF et en USD.

En octobre, dans le cadre du *Sustainable Development Funding Programme* du Groupe BPCE, la Compagnie de Financement Foncier a lancé sa deuxième émission sociale de 500 M€ sur une durée de 5 ans. Cette opération remarquable couronne l'implication et la coordination des équipes d'origination du Groupe BPCE pour intégrer les critères ESG dans les activités de refinancement.

Côté actifs, l'année 2024 est un véritable succès dont nous sommes très fiers. La Compagnie de Financement Foncier a refinancé un total de 6,3 Md€ de créances apportées par les établissements du Groupe BPCE, volume en forte progression par rapport à 2023 (+ 1,5 Md€). Des opérations phares et novatrices ont jalonné l'exercice, comme le refinancement des prêts garantis par l'Etat (PGE) pour 1,4 Md€ ou encore le premier refinancement de crédit export pour 31,5 M€. L'agilité des équipes et la pertinence du modèle de refinancement ont permis d'accompagner au mieux le Groupe dans ses différentes lignes métier tout au long de l'année.

Nous abordons l'année 2025 confiants dans les défis à relever et les opportunités à saisir. Afin d'assurer le succès de nos émissions, nous serons une nouvelle fois au service du Groupe BPCE et de nos investisseurs avec lesquels nous avons construit une relation de confiance solide.

 2024

**5,8 Md€**  
D'ÉMISSIONS RÉALISÉES

**500 M€**  
ÉMISSION SOCIALE

**6,3 Md€**  
CRÉANCES REFINANCÉES  
POUR LE GROUPE BPCE

# PROFIL

Filiale à 100 % du Crédit Foncier [A(stable)/A1(stable)/A+(stable)/A+(stable)]<sup>(1)</sup>, affiliée à BPCE [A+(stable)/A1(stable)/A+(stable)/A+(stable)]<sup>(2)</sup>, la Compagnie de Financement Foncier est un établissement de crédit agréé en qualité d'établissement de crédit spécialisé et de société de crédit foncier.

Les obligations garanties de la Compagnie de Financement Foncier, notées [AAA(stable)/Aaa(stable)/AAA(stable)]<sup>(3)</sup>, sont des *covered bonds* légaux conformes aux directives européennes UCITS 52-4<sup>(4)</sup> et CRD<sup>(5)</sup> ainsi qu'à l'article 129 du règlement européen CRR<sup>(6)</sup>. Les émissions de la Compagnie de Financement Foncier sont éligibles au programme de refinancement auprès de la Banque Centrale Européenne (BCE) à l'exception de certains placements privés et des émissions en devises étrangères.

Depuis 2012, la Compagnie de Financement Foncier est adhérente au *Covered Bond Label* de l'ECBC (*European Covered Bond Council*).

En 2024, la Compagnie de Financement Foncier demeure un acteur majeur sur son marché, avec un encours d'obligations garanties (y compris les dettes rattachées) de 51,5 Md€ au 31 décembre 2024 et un volume émis de 5,8 Md€.

**51,5 Md€**

ENCOURS D'OBLIGATIONS GARANTIES  
(y compris les dettes rattachées)

**5,8 Md€**

ÉMISSIONS D'OBLIGATIONS GARANTIES  
au 31 décembre 2024

## Notre stratégie et notre mission

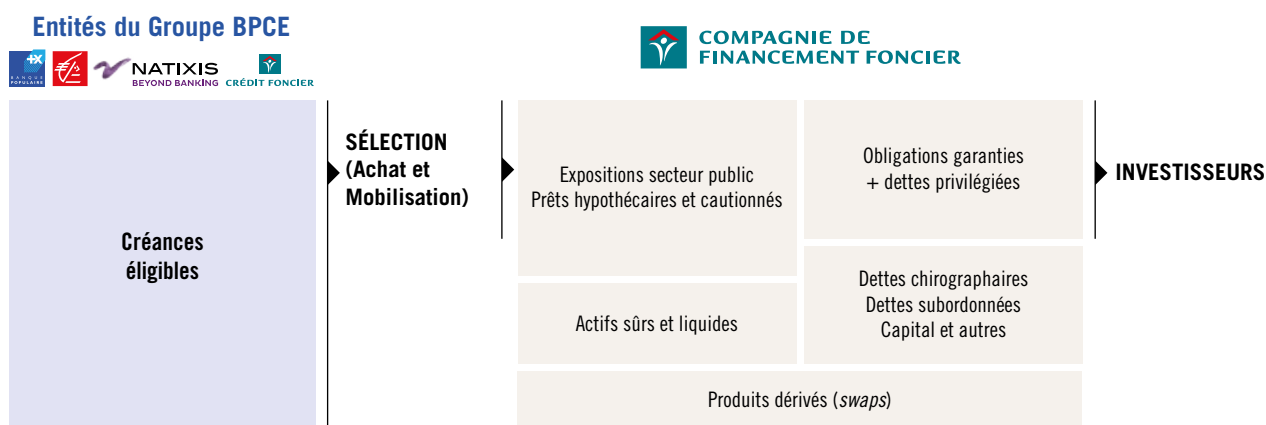
La Compagnie de Financement Foncier assure le refinancement des activités de crédit des entités du Groupe BPCE sur les secteurs public et hypothécaire à des conditions extrêmement favorables, en particulier les financements du Secteur public mais aussi le secteur hypothécaire résidentiel et commercial. Elle poursuit par ailleurs le refinancement des encours de crédits historiquement originés par le Crédit Foncier.

La Compagnie de Financement Foncier, très engagée au service du Groupe BPCE, s'est donnée pour mission de lever des ressources sur les marchés à des niveaux particulièrement compétitifs via l'émission d'obligations garanties notées dans la catégorie AAA<sup>(3)</sup>. La recherche permanente d'actifs de qualité et d'optimisation de la structure bilanciale concourent à remplir cette mission avec succès.

**En 2024, la Compagnie de Financement Foncier confirme son positionnement sur le marché de la finance durable avec la réalisation d'une nouvelle émission sociale sous format public.**

# ACTIVITÉ

## Modèle économique de la Compagnie de Financement Foncier



(1) Standard & Poor's/Moody's/Fitch Ratings/Scope Ratings, notations mises à jour à la date de dépôt du document d'enregistrement universel 2024.

(2) Standard & Poor's/Moody's/Fitch Ratings R&I, notations mises à jour à la date de dépôt du document d'enregistrement universel 2024.

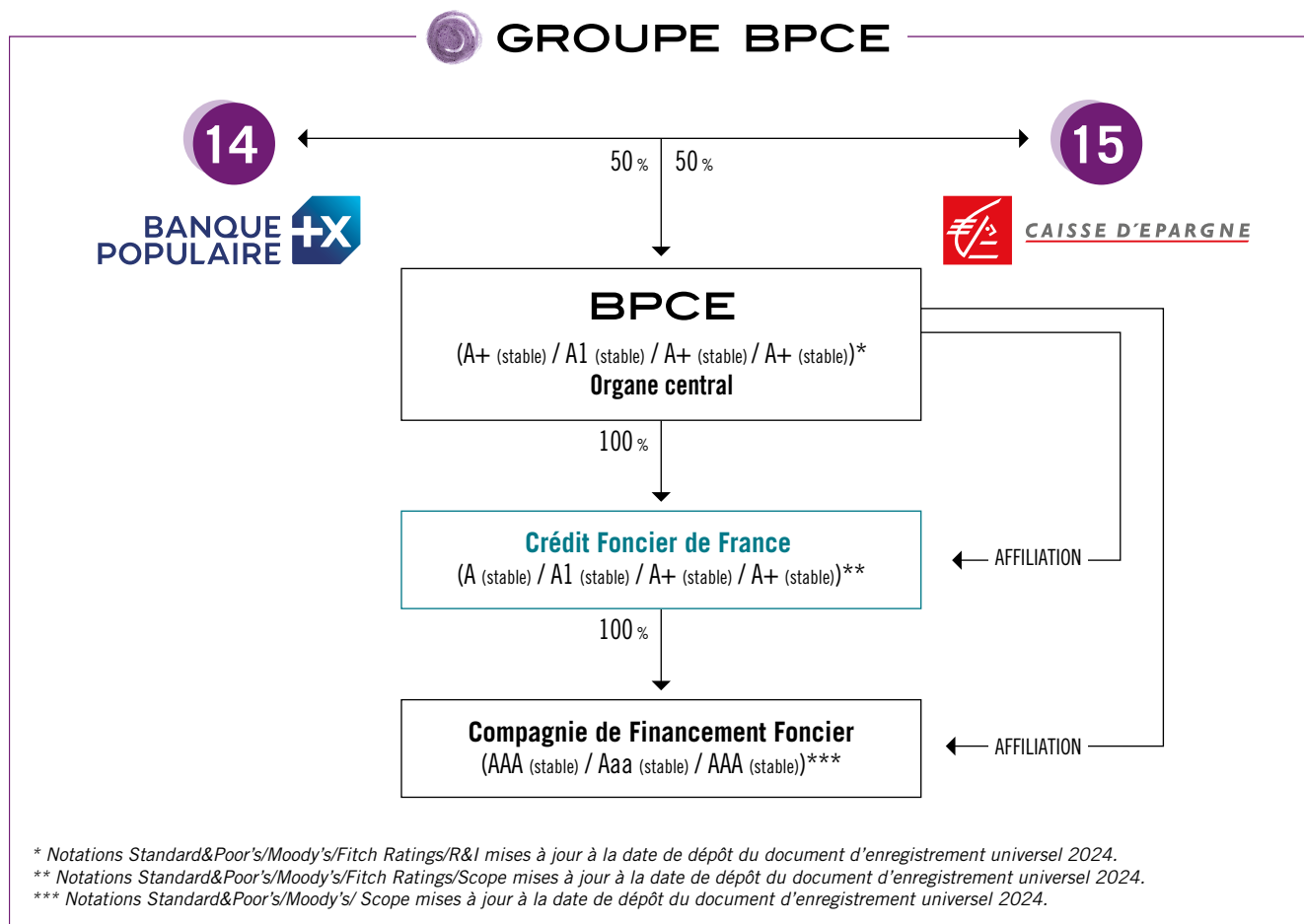
(3) Standard & Poor's/Moody's/Scope Ratings, notations mises à jour à la date de dépôt du document d'enregistrement universel 2024.

(4) UCITS : Undertakings for Collective Investment in Transferable Securities, directive sur les dispositions législatives, réglementaires et administratives concernant certains organismes de placement collectif en valeurs mobilières (OPCVM).

(5) CRD : Capital Requirements Directive, directive sur les exigences de fonds propres.

(6) CRR : Capital Requirements Regulation, règlement sur les exigences en fonds propres.

# POSITIONNEMENT DANS LE GROUPE BPCE



## FAITS MARQUANTS DE L'ANNÉE 2024

### Refinancement

5,8 Md€, montant total des émissions publiques et des placements privés réalisés par la Compagnie de Financement Foncier en 2024.

#### SUCCÈS DES BENCHMARKS ÉMIS PAR LA COMPAGNIE DE FINANCEMENT FONCIER :

- 2 Md€ double tranche 5 ans (1,25 Md€) et 8 ans (750 M€) en avril ;
- 1,5 Md€ sur une maturité de 6 ans en mai ;
- 1 Md€ sur une durée de 8,5 ans en septembre ;
- 0,5 Md€ sur une durée de 5 ans en octobre : émission sociale dédiée au financement de projets d'infrastructures de santé et du logement social.

#### Diversification en devises

Diversification en devises avec deux émissions en CHF et en USD, de contrevauteurs respectives de 161 M€ et 139 M€, en date d'opération.

### La Compagnie de Financement Foncier au service du Groupe BPCE

#### 6,3 Md€, MONTANT TOTAL DES REFINANCEMENTS ACCORDÉS AUX ÉTABLISSEMENTS DU GROUPE :

- Confirmation de l'intérêt croissant des établissements du Groupe pour la ressource très compétitive et adossée offerte par la Compagnie de Financement Foncier pour refinancer leurs actifs dans un contexte de forte concurrence et de volatilité des taux ;
- Une stratégie de diversification qui permet à la Compagnie de Financement Foncier d'accompagner le développement des différents *business* du Groupe BPCE : refinancement de portefeuilles de prêts à l'accession sociale, de crédits hypothécaires commercial, de créances fiscales et pour la première fois d'encours de crédit export.
  - 1,375 Md€ : refinancement des prêts garantis par l'Etat (PGE) originés par le Groupe BPCE
  - 31,5 M€ : refinancement d'encours de crédit export

# CHIFFRES CLÉS

## Caractéristiques de l'émetteur

**Émetteur** : Compagnie de Financement Foncier, affiliée au Groupe BPCE

**Maison mère** : Crédit Foncier (100 %), filiale de BPCE (100 %)

**Type d'obligations émises** : obligations foncières et assimilées

**Programmes d'émissions** : EMTN, AMTN & USMTS

**Prestataire unique** :

Crédit Foncier [A(stable)/A1(stable)/A+(stable)/A+(stable)] <sup>(1)</sup>

Filiale de BPCE [A+(stable)/A1(stable)/A+(stable)/A+(stable)] <sup>(2)</sup>

## NOTATIONS DES OBLIGATIONS GARANTIES

	Standard & Poor's	Moody's	Scope
Note long terme	AAA	Aaa	AAA
Perspective	Stable	Stable	Stable

## Bilan économique simplifié

	31/12/2024		31/12/2023		31/12/2022	
	Md€	%	Md€	%	Md€	%
<b>ACTIF (par type d'exposition)</b>						
<b>Prêts hypothécaires et assimilés</b>	<b>23,6</b>	<b>38,7%</b>	<b>25,9</b>	<b>43,0 %</b>	<b>27,6</b>	<b>45,6 %</b>
<b>Expositions Secteur public</b>	<b>31,6</b>	<b>51,8%</b>	<b>28,6</b>	<b>47,4 %</b>	<b>27,4</b>	<b>45,4 %</b>
Secteur public en France *	25,6	42,0%	22,0	36,5 %	20,6	34,1 %
Secteur public à l'étranger	6,0	9,8%	6,6	10,9 %	6,8	11,2 %
<b>Actifs sûrs et liquides et autres actifs</b>	<b>5,8</b>	<b>9,5%</b>	<b>5,7</b>	<b>9,5 %</b>	<b>5,4</b>	<b>9 %</b>
Actifs sûrs et liquides	4,7	7,7%	4,7	7,8 %	4,6	7,7 %
Autres actifs	1,1	1,8%	1,0	1,7 %	0,8	1,3 %
<b>TOTAL ACTIF</b>	<b>61,0</b>	<b>100,0%</b>	<b>60,3</b>	<b>100,0 %</b>	<b>60,5</b>	<b>100,0 %</b>

\*Y compris les dépôts et prêts court terme à la Banque de France de 0,5Md€ fin 2024, 0,5 Md€ fin 2023, 0,5 Md€ fin 2022

	31/12/2024		31/12/2023		31/12/2022	
	Md€	%	Md€	%	Md€	%
<b>PASSIF</b>						
<b>Ressources privilégiées</b>	<b>51,4</b>	<b>84,3%</b>	<b>51,6</b>	<b>85,7 %</b>	<b>51,6</b>	<b>85,4 %</b>
Obligations foncières	51,5	84,4%	51,7	85,8 %	51,6	85,4 %
Écart de change sur obligations foncières	-0,2	-0,3%	-0,2	-0,3 %	-0,1	-0,1 %
Autres ressources privilégiées	0,1	0,2%	0,1	0,2 %	0,1	0,1 %
<b>Écart lié à la couverture des éléments de bilan</b>	<b>1,3</b>	<b>2,1%</b>	<b>1,2</b>	<b>2,0 %</b>	<b>1,1</b>	<b>1,8 %</b>
<b>Ressources non privilégiées</b>	<b>8,3</b>	<b>13,6%</b>	<b>7,4</b>	<b>12,3 %</b>	<b>7,8</b>	<b>12,8 %</b>
Dettes chirographaires	6,2	10,1%	5,2	8,6 %	5,6	9,2 %
Dettes subordonnées et assimilées	0,1	0,1%	0,1	0,2 %	0,1	0,1 %
Capitaux propres, provisions et FRBG	2,0	3,4%	2,1	3,5 %	2,1	3,5 %
<b>TOTAL PASSIF</b>	<b>61,0</b>	<b>100,0%</b>	<b>60,3</b>	<b>100,0 %</b>	<b>60,5</b>	<b>100,0 %</b>
Fonds propres selon les règles CRR/CRD IV	2,0		2,0		2,0	

(1) Standard & Poor's/Moody's/Fitch Ratings/Scope, notations mises à jour à la date de dépôt du document d'enregistrement universel 2024.

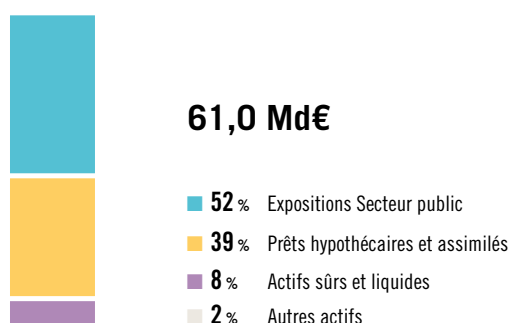
(2) Standard & Poor's/Moody's/Fitch Ratings/R&I, notations mises à jour à la date de dépôt du document d'enregistrement universel 2024.



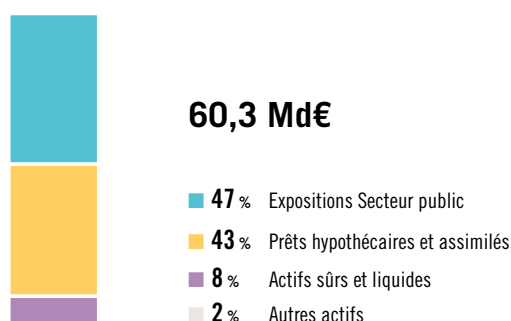
## Répartition des actifs

### PAR TYPOLOGIE

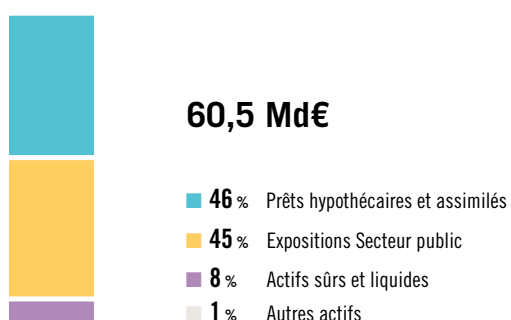
31 DÉCEMBRE 2024



31 DÉCEMBRE 2023

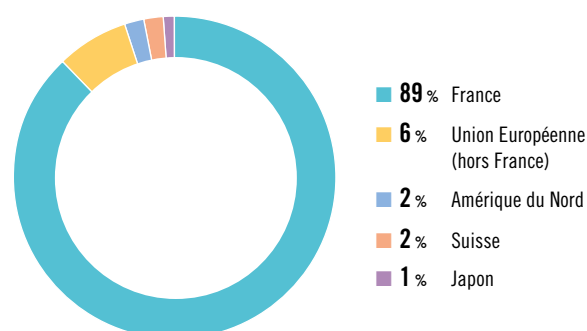


31 DÉCEMBRE 2022

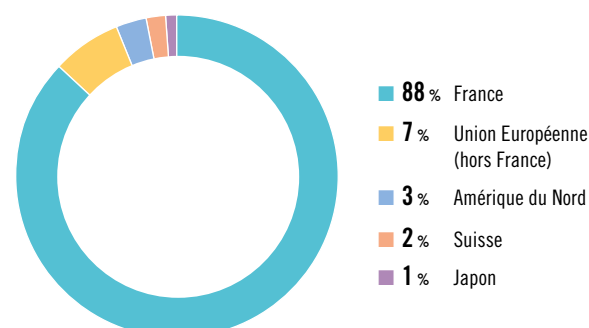


### PAR ZONE GÉOGRAPHIQUE

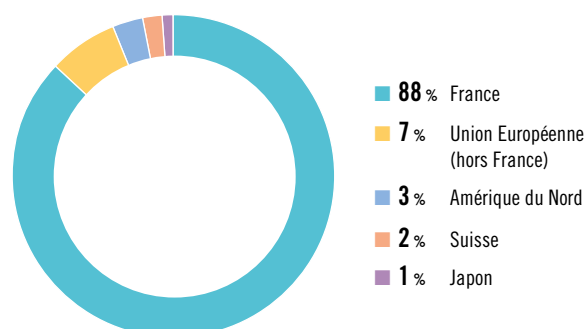
31 DÉCEMBRE 2024



31 DÉCEMBRE 2023



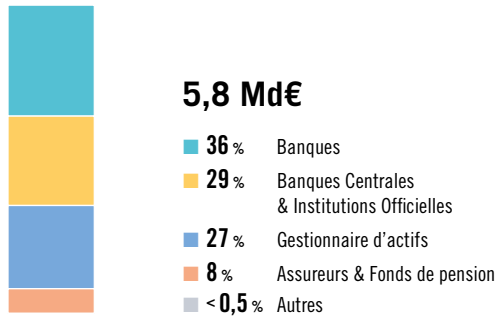
31 DÉCEMBRE 2022



# Répartition des émissions

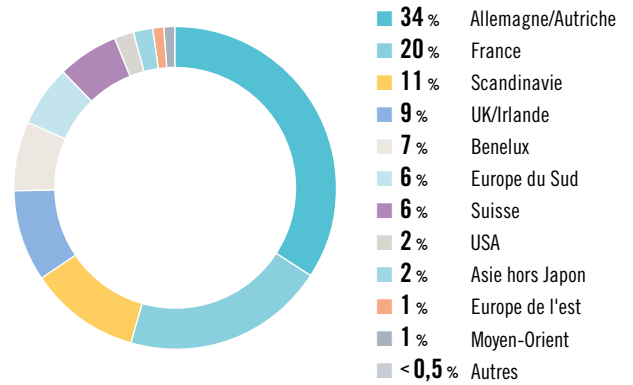
## PAR TYPE D'INVESTISSEURS

31 DÉCEMBRE 2024

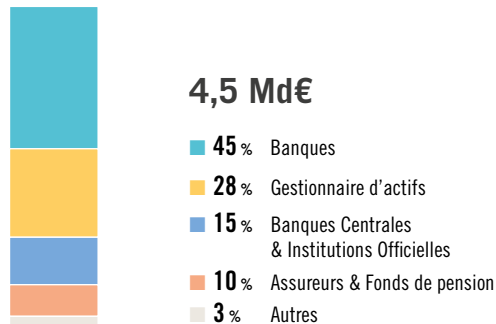


## PAR ZONE GÉOGRAPHIQUE

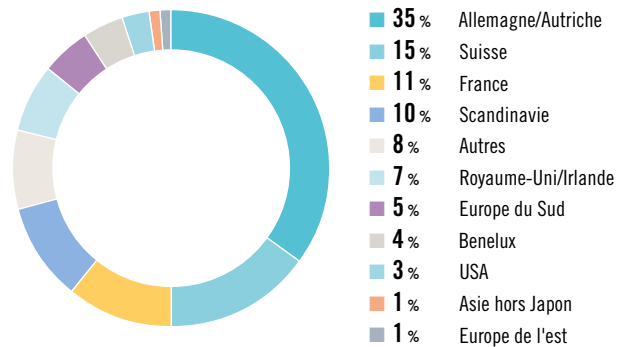
31 DÉCEMBRE 2024



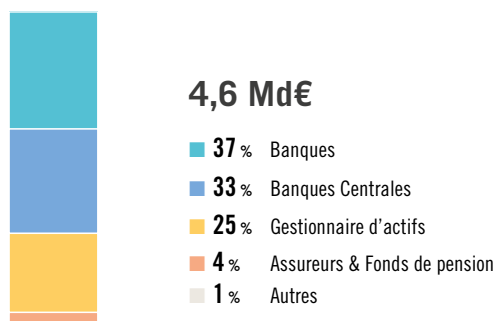
31 DÉCEMBRE 2023



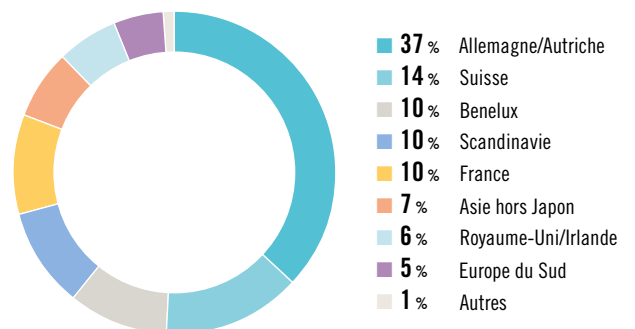
31 DÉCEMBRE 2023



31 DÉCEMBRE 2022



31 DÉCEMBRE 2022 \*



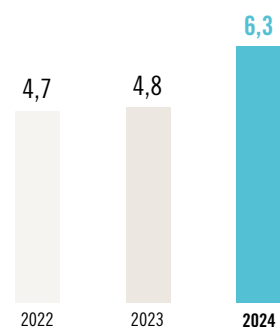
\* hors Eurosysteme

## Refinancement du Groupe BPCE et portfolio management

### ACTIVITÉ

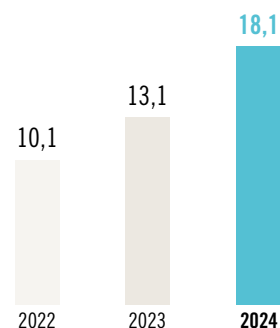
#### REFINANCEMENT DU GROUPE BPCE

(en Md€)



#### ÉVOLUTION DES ENCOURS \*\*

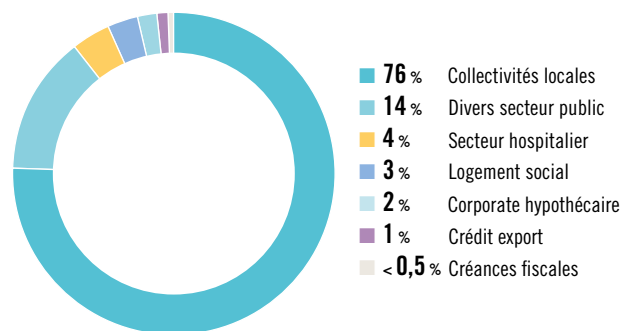
(en Md€)



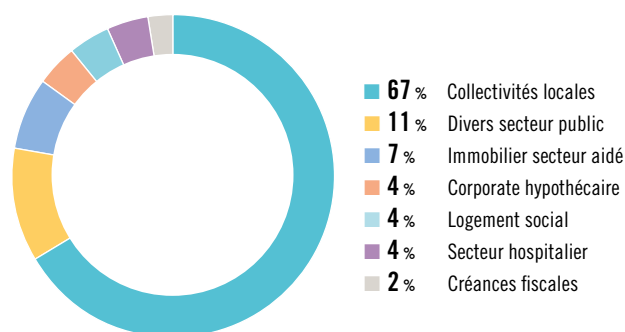
“En 2025, la Compagnie de Financement Foncier et ses équipes seront une nouvelle fois au service du Groupe BPCE,,

### RÉPARTITION PAR CATÉGORIE DES ENCOURS D'ACTIFS REFINANCÉS

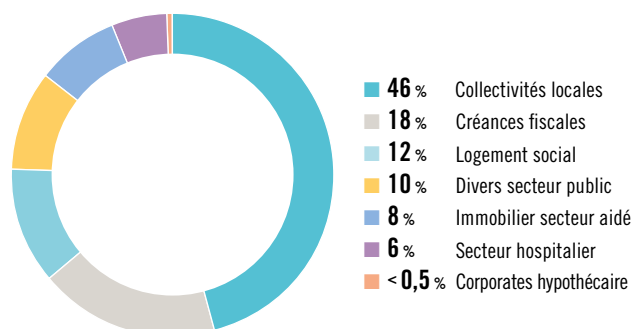
31 DÉCEMBRE 2024 \*



31 DÉCEMBRE 2023



31 DÉCEMBRE 2022



\* hors refinancement PGE

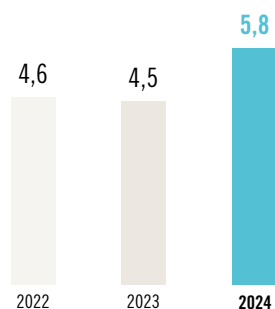
\*\* au titre de l'activité "La Compagnie de Financement Foncier au service du Groupe BPCE"

## Indicateurs de performance

### ACTIVITÉ

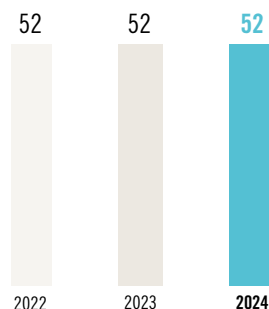
#### OBLIGATIONS FONCIÈRES ÉMISES

(en Md€)



#### PASSIF PRIVILÉGIÉ

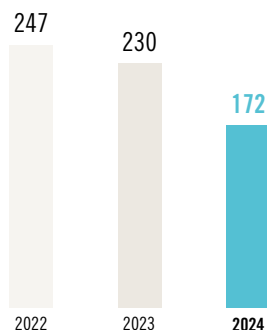
(en Md€)



### RÉSULTAT

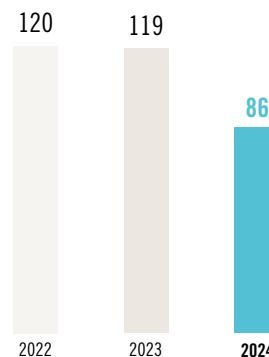
#### PRODUIT NET BANCAIRE

(en M€)



#### RÉSULTAT NET

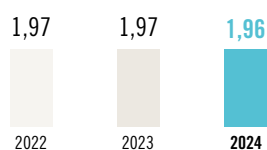
(en M€)



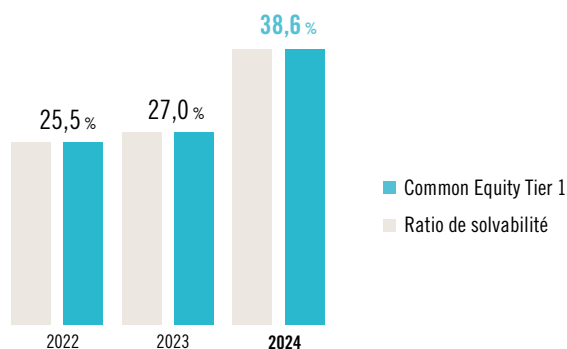
### STRUCTURE FINANCIÈRE

#### FONDS PROPRES PRUDENTIELS

(en Md€)



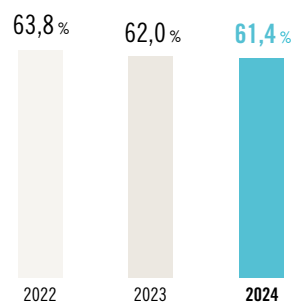
#### RATIOS PRUDENTIELS



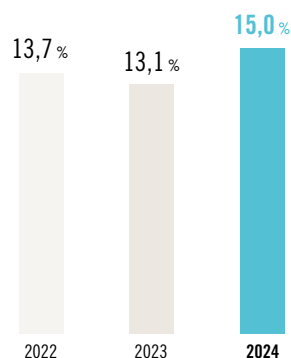
Ratio de solvabilité composé exclusivement de Common Equity Tier 1.

## RATIOS SPÉCIFIQUES À LA SOCIÉTÉ DE CRÉDIT FONCIER

### QUOTITÉ MOYENNE DES CRÉANCES HYPOTHÉCAIRES AUX PARTICULIERS

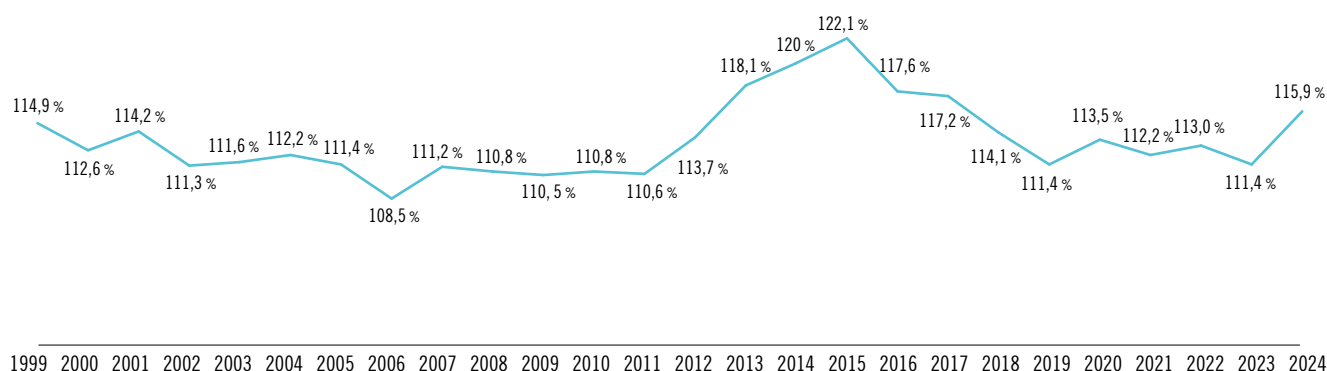


### RATIO RESSOURCES NON PRIVILÉGIÉES/RESSOURCES PRIVILÉGIÉES



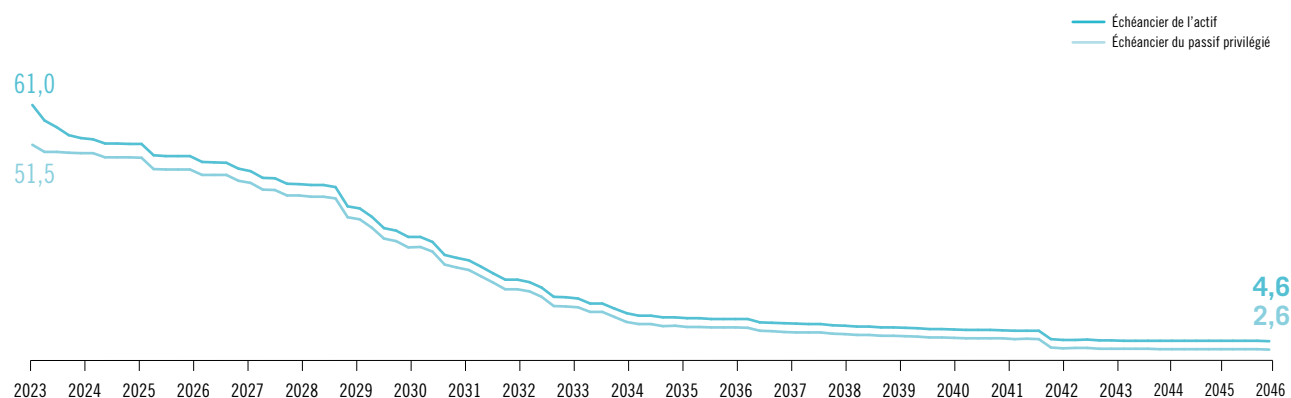
### RATIO DE SURDIMENSIONNEMENT RÉGLEMENTAIRE

(en %)



### ÉCHÉANCIER DE L'ACTIF ET DU PASSIF PRIVILÉGIÉ

(en Md€)





# UNE GOUVERNANCE AU SERVICE DE LA STRATÉGIE

## Le conseil d'administration

**6**  
MEMBRES  
AU 31 DÉCEMBRE 2024

**33%**  
DE FEMMES

**60 ans**  
ÂGE MOYEN

**6**  
RÉUNIONS  
DU CONSEIL

**84%**  
TAUX DE  
PRÉSENCE MOYEN

### COMPOSITION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION AU 31 DÉCEMBRE 2024



**Éric FILLIAT**  
Président du Conseil  
d'administration ★



**Muriel COLLE**  
Représentant le *Crédit Foncier  
de France*  
Administrateur ■■



**Pascal CHABOT**  
Administrateur ■★



**Philippe JEANNE**  
Administrateur ★



**Olivier IRISSON**  
Représentant *BPCE*  
Administrateur ■■



**Corinne DECAUX**  
Administrateur ■■

■ COMITÉ D'AUDIT ■ COMITÉ DES RISQUES ■ COMITÉ DES NOMINATIONS ★ PRÉSIDENT

## Les Comités institués par le Conseil



### COMITÉ D'AUDIT

Assure la pertinence et la permanence des méthodes comptables adoptées pour l'établissement des comptes sociaux.

Émet un avis sur le choix ou le renouvellement des commissaires aux comptes, examine leur programme d'intervention, les résultats de leurs vérifications et leurs recommandations.

Émet un avis sur le choix ou le renouvellement du contrôleur spécifique.

#### Membres du comité :

**Philippe JEANNE**, Président  
BPCE représenté par **OLIVIER IRISSON**  
Crédit Foncier de France, représenté par  
**Muriel COLLE**



### COMITÉ DES RISQUES

Porte une appréciation sur la qualité du contrôle interne.

Évalue l'efficacité des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques.

#### Membres du comité :

**Pascal CHABOT**, président  
Crédit Foncier de France, représenté  
par **Muriel COLLE**  
BPCE, représenté par **Olivier IRISSON**  
**Corinne DECAUX**



### COMITÉ DES NOMINATIONS

Propose des candidats à la fonction d'administrateur et évalue la diversité de leurs connaissances.

Fixe un objectif pour la représentation hommes/femmes.

Définit la qualité d'administrateur indépendant.

#### Membres du comité :

**Éric FILLIAT**, président  
**Corinne DECAUX**  
**Pascal CHABOT**



# 1. PRÉSENTATION DE LA COMPAGNIE DE FINANCEMENT FINANCIER

<b>HISTORIQUE</b>	<b>14</b>	<b>LES MARCHÉS ET LEUR ENVIRONNEMENT</b>	<b>24</b>
<b>POSITIONNEMENT</b>	<b>15</b>	1. Le marché de l'immobilier et des crédits à l'habitat en France	24
Position du Crédit Foncier, actionnaire unique de la Compagnie de Financement Foncier, au sein du Groupe BPCE	15	2. Le marché de l'immobilier d'entreprise	28
Présentation du Groupe BPCE	15	3. Le marché du secteur public en France	29
Focus sur la position de la Compagnie de Financement Foncier	16	<b>LE MODÈLE DE LA COMPAGNIE DE FINANCEMENT FONCIER</b>	<b>31</b>
<b>LES COVERED BONDS : LE CADRE LÉGAL ET RÉGLEMENTAIRE</b>	<b>16</b>	1. Des actifs de qualité	32
1. Les covered bonds	17	2. Un pilotage efficace du surdimensionnement	32
2. Un modèle de covered bond français : les obligations foncières ou garanties	18	3. Une gestion stricte des risques	33
		4. L'activité de la Compagnie de Financement Foncier en 2024	34

## Historique

Dès sa fondation en 1852, le Crédit Foncier de France, dont l'objet principal est de consentir des prêts immobiliers garantis par une hypothèque de premier rang, devient également un acteur incontournable du marché des prêts aux collectivités locales françaises. Il y conserve une position dominante jusqu'à la Seconde Guerre mondiale. Depuis les années 1950, un grand nombre de missions d'intérêt public lui ont été confiées et il a joué un rôle prépondérant dans le secteur de l'immobilier.

En 1999, le Crédit Foncier de France est adossé au Groupe Caisse d'Épargne, qui devient en 2009 Groupe BPCE lors de son rapprochement avec les Banques Populaires. En cette même année 1999, la Compagnie de Financement Foncier, société de crédit foncier et filiale à 100 % du Crédit Foncier est créée. Elle est aujourd'hui un acteur de référence sur le marché des *covered bonds*.

**1852**

Création de la première banque hypothécaire française, le Crédit Foncier de France

Premières émissions d'obligations foncières

**1860s**

Le Crédit Foncier devient le premier acteur du financement des collectivités locales françaises

**1950s**

Au lendemain de la seconde guerre mondiale, le Crédit Foncier est l'acteur principal du financement du logement social. En distribuant les prêts aidés, il joue un rôle majeur dans la reconstruction de la France

**1999**

Adossement du Crédit Foncier au Groupe Caisse d'Épargne (GCE) le 25 juin

Instauration d'un nouveau cadre légal pour les obligations foncières (loi Épargne et sécurité financière du 25 juin 1999)

Création de la Compagnie de Financement Foncier, société de crédit foncier du Crédit Foncier de France (filiale à 100 %)

Emission inaugurale pour un montant de 1,5 Md€ et maturité 11 ans

**2009**

Création de BPCE par rapprochement des organes centraux des Caisses d'Épargne et des Banques Populaires, et intégration de fait du Crédit Foncier et de la Compagnie de Financement Foncier

**2012**

Adhésion au label *Covered Bond ECBC*

**2019**

Repositionnement de la Compagnie de Financement Foncier sur le refinancement d'actifs du secteur public et assimilés du Groupe BPCE

**2022**

Obtention du label « Obligation garantie européenne de qualité supérieure »

Emission CHF maturité 7 ans contrevalueur 255 M€

**2023**

Emission sociale inaugurale : 500 M€

4,8 Md€ : montant total des refinancements accordés aux établissements du Groupe BPCE

**2024**

Stratégie de diversification en devises : CHF et USD

Emission sociale : 500 M€

6,3 Md€ : montant total des refinancements accordés aux établissements du Groupe BPCE

## Positionnement

### Position du Crédit Foncier, actionnaire unique de la Compagnie de Financement Foncier, au sein du Groupe BPCE

1

Le Crédit Foncier est une filiale à 100 % de BPCE et fait ainsi partie intégrante du Groupe BPCE, 2<sup>e</sup> groupe bancaire en France <sup>(1)</sup>.

### Présentation du Groupe BPCE

Groupe BPCE, avec son modèle de banque coopérative universelle, représenté par 9,8 millions de sociétaires, est le 2<sup>e</sup> acteur bancaire en France. Avec plus de 100 000 collaborateurs, il est au service de 35 millions de clients dans le monde, particuliers, professionnels, entreprises, investisseurs et collectivités locales. Il est présent dans la banque de proximité et l'assurance en France avec ses deux grands réseaux Banque Populaire et Caisse d'Épargne ainsi que la Banque Palatine. Il déploie également, avec Natixis, les métiers mondiaux de Gestion d'actifs, de Banque de grande clientèle, Assurances et de Paiements.

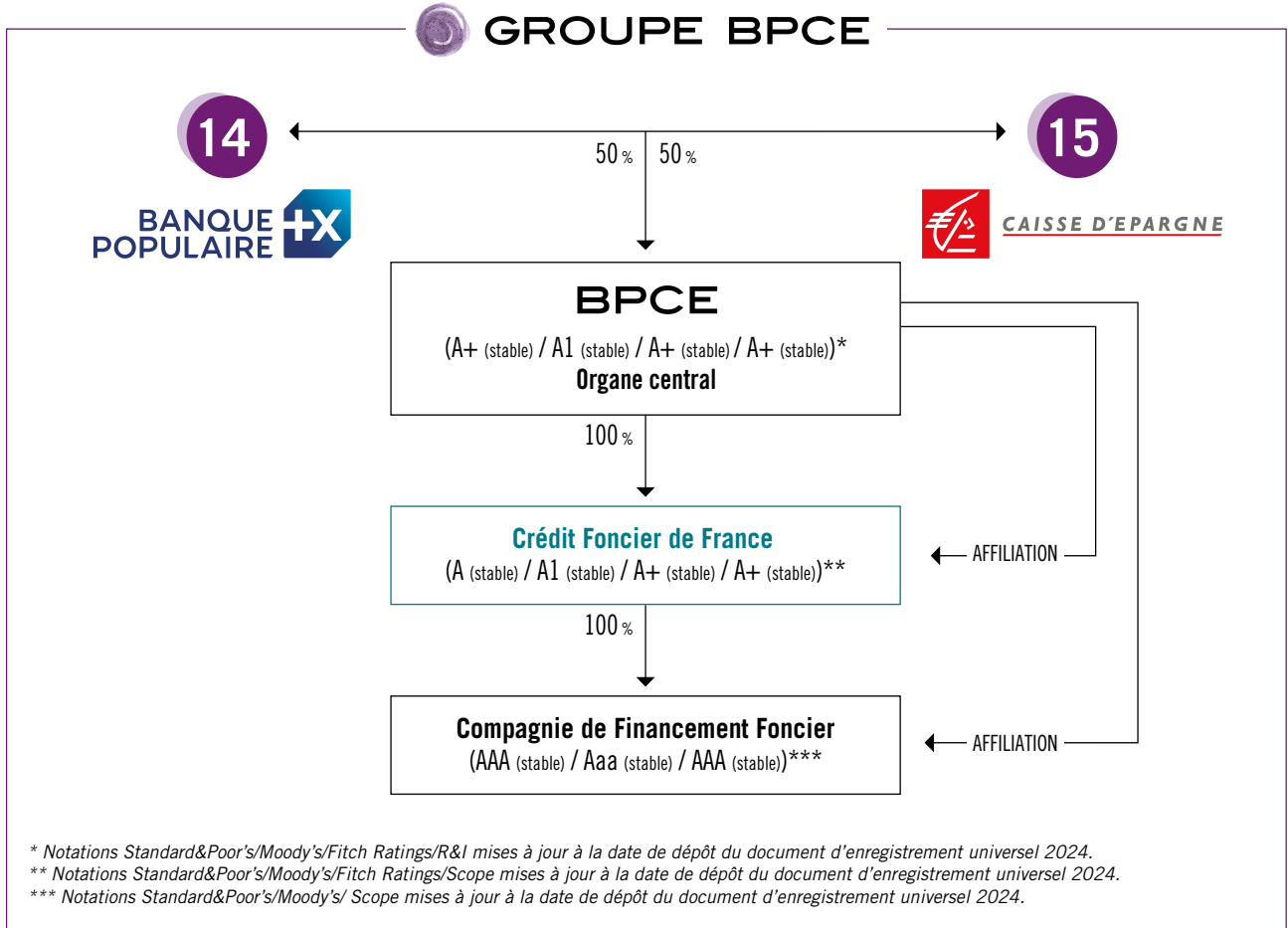
À travers ce dispositif, il propose à ses clients une offre complète et diversifiée : solutions d'épargne, de placement, de trésorerie, de financement, d'assurance et d'investissement. La solidité financière du Groupe est reconnue par quatre agences de notation financière, Moody's (A1, perspective stable), Standard & Poor's (A+, perspective stable), Fitch (A+, perspective stable) et R&I (A+, perspective stable).

1) Parts de marché : 21,6 % en épargne clientèle et 21,4 % en crédit clientèle (source : Banque de France T3-2024 – toutes clientèles non financières).

# 1. PRÉSENTATION DE LA COMPAGNIE DE FINANCEMENT FINANCIER

Les covered bonds : le cadre légal et réglementaire

## Focus sur la position de la Compagnie de Financement Foncier



## Les covered bonds : le cadre légal et réglementaire

Le cadre réglementaire des *covered bonds* est défini dans les textes européens et nationaux. Au niveau européen, trois textes constituent le socle : la directive UCITS, la directive *Covered Bonds* et le règlement *Capital Requirements Regulation* (CRR). Le Code Monétaire et Financier (CMF) et le règlement du comité de la réglementation Bancaire et Financière (CRBF) n° 99-10 intègrent ces textes européens.

Dans sa version transposée en droit français, la directive *Covered Bonds* du 27 novembre 2019 (directive (UE) 2019/2162) est entrée en application le 8 juillet 2022. **Les émissions de la Compagnie de Financement Foncier bénéficient du label « obligation garantie européenne de qualité supérieure » depuis cette date.**



## 1. Les covered bonds

Les *covered bonds* sont des obligations garanties, c'est-à-dire sécurisées par un portefeuille d'actifs éligibles : les flux financiers issus des actifs permettent de rembourser les porteurs d'obligations garanties. Ces porteurs sont des créanciers privilégiés qui bénéficient du privilège de remboursement sur les actifs sous-jacents en cas de défaut de l'émetteur, par préférence à tous les autres créanciers.

Pour garantir un niveau de qualité suffisant, les actifs éligibles sont strictement définis par la réglementation (principalement des créances immobilières avec garantie de premier rang ou équivalent et des créances sur les entités publiques centrales, locales ou régionales).

La directive *Covered Bonds* établit deux niveaux de qualité pour les *covered bonds*, sanctionnés par deux labels : « obligation garantie européenne » et « obligation garantie européenne de qualité supérieure » qui font l'objet d'une validation préalable par l'ACPR (dont le contrôle est en partie délégué au contrôleur spécifique).

L'obtention du label « obligation garantie européenne » impose de se conformer uniquement aux règles d'éligibilité de droit français post-transposition de la directive *Covered Bonds*. L'obtention du label « obligation garantie européenne de qualité supérieure » impose en sus le respect des critères d'éligibilité posés par l'article 129 du règlement CRR.

L'ACPR a validé dès le 8 juillet 2022 que les nouvelles émissions d'obligations garanties de la Compagnie de Financement Foncier bénéficient du label « obligation garantie européenne de qualité supérieure ».

Le règlement CRR porte sur l'adéquation des fonds propres réglementaires. Il fait bénéficier les porteurs d'obligations garanties, et en particulier les banques et assurances européennes, d'un cadre prudentiel favorable dans la mesure où les obligations garanties obtenant la meilleure notation et/ou dont les actifs respectent certains critères de qualité bénéficient d'une pondération en risque avantageuse pour leurs détenteurs.

Dans l'Union Européenne, les OPCVM et les autres investisseurs régulés ont la possibilité de détenir jusqu'à 25 % de leurs actifs en titres d'un même émetteur de *covered bonds* à la condition que lesdits *covered bonds* respectent les caractéristiques énoncées par l'article 52 (4) de la directive européenne UCITS (2009/65/CE modifiée) :

- l'émetteur doit être un établissement de crédit ayant son siège dans un État membre de l'Union Européenne et doit être soumis à une surveillance spéciale des autorités publiques ;
- le porteur des obligations garanties doit disposer d'un privilège de remboursement sur les actifs sous-jacents, en cas de défaut de l'émetteur, et devant tous les autres créanciers. La limite de détention peut être portée à 25 % pour ce type d'actifs.

Enfin, le règlement LCR (*Liquidity Coverage Ratio*) permet aux investisseurs d'intégrer dans leur réserve de liquidité les *covered bonds* qui respectent certains critères.

# 1. PRÉSENTATION DE LA COMPAGNIE DE FINANCEMENT FONCIER

Les covered bonds : le cadre légal et réglementaire

Les principaux critères d'éligibilité des *covered bonds* à chaque niveau de la réserve de liquidité sont les suivants :

Critères d'éligibilité	Niveau 2A		
	Niveau 1	Émetteur membre de l'UE	Niveau 2B*
Conformité à l'article 52 (4) de la directive UCITS où à l'article 129 de la CRR			
Notation minimum ou, à défaut de notation, pondération en risque selon la CRR	AA- ou 10 %	A- ou 20 %	NA
Taille minimum de l'émission	500 M€	250 M€	250 M€
Respect du ratio de surdimensionnement minimum	2 %	7 % ou 2 % si notation ≥ AA-	10 % et publication mensuelle
Publication des informations de transparence visées à l'article 14 de la directive (EU) 2019/2162	trimestrielle	trimestrielle	trimestrielle
Décote appliquée sur la valeur du marché	7 %	15 %	30 %

\* Pour le niveau 2B, le portefeuille de couverture doit être constitué de biens immobiliers résidentiels et d'expositions sur des personnes publiques avec une pondération de risque individuelle inférieure ou égale à 35 %.

Dans le cadre du *reporting* au titre du *Covered Bond Label* de la Fédération européenne des émetteurs d'obligations foncières (ou *European Covered Bond Council* – ECBC), la Compagnie de Financement Foncier publie sur son site Internet ([www.foncier.fr](http://www.foncier.fr)) les informations de transparence requises avec une périodicité trimestrielle.

L'ECBC, association regroupant des émetteurs dont les membres représentent plus de 95 % des encours d'obligations garanties, a créé en 2012 le *Covered Bond Label*, doté d'une gouvernance propre au sein de laquelle les émetteurs français sont représentés. Pour les investisseurs, régulateurs et principaux acteurs du marché, ce label de qualité favorise l'accès à une information pertinente, homogène et transparente au niveau de 122 émetteurs dans 30 juridictions.

Pour les émetteurs, ce label requiert la conformité aux articles 52 (4) de la directive UCITS, 129 du règlement CRR et 14 (2) de la directive *Covered Bond*. Les informations destinées aux investisseurs font l'objet d'un *reporting* ECBC spécifique avec une partie commune harmonisée et une partie spécifique qui tient compte des particularités du marché national de chacun des membres du label.

La Compagnie de Financement Foncier respecte l'ensemble des conditions du Label et a une nouvelle fois renouvelé son adhésion. Toutes les informations et *reportings* sont disponibles sur le site Internet [www.coveredbondlabel.com](http://www.coveredbondlabel.com).

## 2. Un modèle de *covered bond* français : les obligations foncières ou garanties

### 2.1 LES FONDAMENTAUX DES OBLIGATIONS FONCIÈRES OU GARANTIES

#### 2.1.1 LÉGISLATION FRANÇAISE ET CONFORMITÉ AUX TEXTES RÉGLEMENTAIRES EUROPÉENS

En 1999, le Parlement entérine une loi sur la modernisation de l'ancien cadre des obligations foncières. Cette loi permet aux marchés financiers français de disposer d'une catégorie d'instruments obligataires compétitifs et homogènes en ce qui concerne les risques et la liquidité, placée sous le contrôle de l'Autorité de Contrôle Prudentiel et de Résolution (ACPR) <sup>(1)</sup> et d'un contrôleur spécifique. Depuis 1999, l'activité des sociétés de crédit foncier est régie par le Code Monétaire et Financier (CMF) qui a codifié les dispositions de la loi de 1999. Les textes UCITS et CRR sont venus compléter le corpus de règles applicables aux obligations garanties.

Enfin, le 8 juillet 2022 marque l'entrée en application de la transposition de la directive *Covered Bond* qui vise à harmoniser le marché des *covered bonds* en Europe et crée deux labels de qualité.

Ces différents textes ont été repris en droit français, en particulier dans le CMF :

- les sociétés de crédit foncier sont des établissements de crédit ayant leur siège dans un État membre de l'Union Européenne, la France. Elles sont soumises à une surveillance particulière *via* un contrôleur spécifique, dont la nomination est approuvée par l'ACPR ;
- les porteurs d'obligations garanties et assimilées sont protégés par l'existence d'un portefeuille d'actifs sous-jacents (dont les critères d'éligibilité sont définis par la loi) envers lequel ils disposent d'un recours prioritaire en cas de défaut de l'émetteur : c'est le privilège légal accordé aux détenteurs d'obligations foncières ou garanties (art. L. 513-11 du CMF).

Le cadre légal français impose de surcroît des exigences supplémentaires en termes de liquidité et de *reporting*.

1) Autorité administrative indépendante en charge de la supervision des établissements financiers. Pour plus de détails, se reporter au paragraphe sur l'Autorité de Contrôle Prudentiel et de Résolution : « Les organes de contrôle » page 22.

## 2.1.2 LES SOCIÉTÉS DE CRÉDIT FONCIER

Les sociétés de crédit foncier sont des établissements de crédit spécialisés dont l'unique objet est défini par l'article L. 513-2 du CMF : consentir ou acquérir des prêts garantis, c'est-à-dire assortis d'hypothèques de premier rang ou de sûretés immobilières conférant une garantie au moins équivalente, ou des expositions sur des personnes publiques et de les financer par l'émission d'obligations foncières. Leur champ d'activité est restreint par la loi : elles ne peuvent détenir ni participation ni portefeuille d'actions.

Les obligations foncières et assimilées, finançant les créances éligibles, sont des dettes sécurisées bénéficiant d'un privilège légal qui confère à leurs porteurs un droit prioritaire sur les flux issus des actifs sous-jacents.

Les critères d'éligibilité des actifs des sociétés de crédit foncier à compter du 8 juillet 2022, date de mise en application de la transposition de la directive *Covered Bonds*, sont définis par les articles L. 513-3 à L. 513-7 du CMF. Sont ainsi éligibles :

- les prêts immobiliers garantis par une hypothèque de premier rang ou par une garantie au moins équivalente (zone Union Européenne – UE ou Espace Économique Européen – EEE), ou par un organisme de caution éligible relevant au minimum du 2<sup>nd</sup> échelon de qualité de crédit en respectant certaines conditions ;
- les expositions sur des personnes publiques ou totalement garanties par des personnes publiques appartenant aux États membres de l'UE ou parties à l'accord sur l'EEE<sup>(1)</sup>, telles que des prêts ou des engagements hors-bilan. Les personnes publiques éligibles sont les États, les administrations centrales, banques centrales, établissements publics, collectivités territoriales ou leurs groupements. Hors personnes publiques localisées dans l'UE ou l'EEE, ces expositions sont éligibles si les personnes publiques bénéficient du meilleur échelon de qualité de crédit établi par un organisme externe d'évaluation de crédit reconnu par l'ACPR conformément à l'article L. 511-445 CMF (ou du second échelon de qualité de crédit dans la limite de 20 % du montant nominal des obligations foncières) ;
- les expositions sur les établissements de crédit, entreprises d'investissement ou sociétés de gestion de portefeuille (plafonnées à 10 % du nantissement du montant nominal des ressources privilégiées pour les établissements bénéficiant du 2<sup>nd</sup> meilleur échelon de qualité de crédit établi par un organisme externe d'évaluation de crédit reconnu par l'Autorité de Contrôle Prudential et de Résolution en application des dispositions de l'article L. 511-44 CMF), représentées par des titres, expositions et dépôts suffisamment sûrs et liquides (article R. 513-6 CMF).

## 2.2 LA PROTECTION DES INVESTISSEURS

### 2.2.1 PRIVILÈGE LÉGAL DES PORTEURS D'OBLIGATIONS FONCIÈRES

Selon l'article L. 513-11 du CMF qui définit le privilège légal sur les flux des actifs et les conditions de sa garantie, les actifs détenus par une société de crédit foncier assurent en priorité le remboursement des obligations foncières et assimilées. Ce privilège légal sur les flux des actifs est l'élément fondateur et essentiel de

la sécurité juridique pour les porteurs d'obligations foncières et ne peut pas être remis en cause par la faillite ou la mise en redressement judiciaire de la société de crédit foncier ou de sa maison mère. Il garantit donc une protection optimale aux investisseurs. Les obligations foncières et assimilées sont payées à leur échéance contractuelle, par priorité à toutes les autres dettes tant en intérêts qu'en principal, jusqu'à leur remboursement total.

Les investisseurs en obligations foncières sont également protégés par les dispositifs légaux et réglementaires ci-dessous décrits.

### 2.2.2 PROTECTION ÉCONOMIQUE

#### SURDIMENSIONNEMENT

Le montant total des éléments d'actif éligibles pondérés des sociétés de crédit foncier doit être supérieur au montant des éléments de passif bénéficiant du privilège. L'article R. 513-8 du CMF et l'article 129 du CRR instaurent un minimum légal de surdimensionnement de 105 %.

Le respect de ce principe de surdimensionnement fait partie des éléments vérifiés par le contrôleur spécifique.

#### ADÉQUATION ACTIF/PASSIF EN MATURITÉ ET TAUX

L'article 12 du règlement 99-10 du CRBF impose que la congruence en maturité et en taux de l'actif et du passif soit respectée dans la gestion de bilan des sociétés de crédit foncier. Le contrôleur spécifique s'assure du respect d'un écart maximum de durée de vie moyenne de 18 mois entre actifs et passifs privilégiés (arrêté du 26 mai 2014).

L'arrêté du 26 mai 2014 impose par ailleurs aux sociétés de crédit foncier d'établir annuellement une estimation du niveau de couverture des ressources privilégiées jusqu'à leur échéance par les actifs éligibles disponibles et les futurs actifs éligibles refinancés sous des hypothèses conservatrices.

#### COUVERTURE DES BESOINS DE LIQUIDITÉ SUR 180 JOURS

Les sociétés de crédit foncier doivent assurer à tout moment la couverture de l'ensemble de leurs besoins de trésorerie sur une période de 180 jours.

En application de l'article R. 513-7 du CMF, les sociétés de crédit foncier doivent couvrir en permanence l'ensemble des besoins de trésorerie identifiés pour les 180 jours suivants. Pour ce faire, elles peuvent utiliser :

- 1° des actifs liquides de niveau 1, 2A ou 2B tels que définis dans les articles 10, 11 et 12 du règlement délégué (UE) 2015/61 du 10 octobre 2014, qui sont valorisés conformément à ce règlement et qui ne sont émis ni par la société de crédit foncier, ni par son entreprise mère ;
- 2° des expositions à court terme sur des établissements de crédit, s'ils bénéficient du meilleur ou deuxième meilleur échelon de qualité de crédit établi par un organisme externe d'évaluation de crédit reconnu par l'Autorité de Contrôle Prudential et de Résolution, ou encore des dépôts à court terme auprès d'établissements de crédit bénéficiant du meilleur échelon de qualité de crédit, du deuxième meilleur ou troisième meilleur échelon de qualité de crédit établi par un organisme externe d'évaluation de crédit reconnu par l'Autorité de Contrôle Prudential et de Résolution.

1) Uniquement les établissements publics et collectivités territoriales ou leurs groupements d'États non-membres de l'UE.

# 1. PRÉSENTATION DE LA COMPAGNIE DE FINANCEMENT FINANCIER

Les covered bonds : le cadre légal et réglementaire

## 2.2.3 PROTECTION STRUCTURELLE

**Les covered bonds, tels que les obligations garanties de la Compagnie de Financement Foncier, jouissent d'un régime légal spécial au terme duquel, en raison du privilège légal spécial accordé aux détenteurs d'obligations foncières et assimilées par l'article L. 513-11 CMF, ils sont exclus de toute opération liée à une procédure de sauvegarde, de redressement ou de liquidation judiciaires ou à des mesures de résolution telles que prévues à l'article L. 613-49 du CMF, ouvertes à l'encontre d'une société de crédit foncier. L'article 44 de la directive n° 2014/59 de l'UE modifiée (la « BRRD »), transposé dans le CMF à l'article L. 613-55-1, précise de plus explicitement que les actifs du cover pool d'un émetteur de covered bonds sont exclus du périmètre d'application du bail-in.**

### AFFILIATION À UN ORGANE CENTRAL

Les groupes bancaires mutualistes français disposent d'un organe central et certaines de leurs filiales peuvent bénéficier d'un mécanisme spécifique de sécurisation : l'affiliation (articles L. 512-106 à L. 512-108 du CMF), régime qui impose à l'organe central d'assurer la liquidité et la solvabilité des affiliés.

L'ensemble des établissements affiliés à l'organe central du Groupe BPCE – incluant la Compagnie de Financement Foncier – bénéficie d'un système de garantie et de solidarité qui a pour objet, conformément aux articles L. 511-31 et L. 512.107-6 du Code Monétaire et Financier, de garantir la liquidité et la solvabilité de l'ensemble des établissements affiliés, et d'organiser la solidarité financière au sein du Groupe. Cette solidarité financière repose sur des dispositions législatives instituant un principe légal de solidarité obligeant l'organe central à restaurer la liquidité ou la solvabilité d'affiliés en difficulté, et/ou de l'ensemble des affiliés du Groupe. En vertu du caractère illimité du principe de solidarité, BPCE est fondé à tout moment à demander à l'un quelconque ou plusieurs ou tous les affiliés de participer aux efforts financiers qui seraient nécessaires pour rétablir la situation, et pourra si besoin mobiliser jusqu'à l'ensemble des disponibilités et des fonds propres des affiliés en cas de difficulté de l'un ou plusieurs d'entre eux.

Ainsi, en cas de difficultés de la Compagnie de Financement Foncier, BPCE devra faire tout le nécessaire pour rétablir la situation de la Compagnie de Financement Foncier et pourra notamment mettre en œuvre le mécanisme de solidarité interne qu'il a mis en place en (i) mobilisant en premier lieu ses fonds propres au titre de son devoir d'actionnaire ; (ii) s'ils ne suffisent pas, BPCE pourrait faire appel au fonds de garantie mutuel créé par BPCE, doté au 31 décembre 2024 d'un total de 394,2 M€ d'actifs apportés paritairement par les deux réseaux Banque Populaire et Caisse d'Épargne et qui est amené à croître par abondement annuel (sous réserve des montants qui seraient utilisés en cas d'appel au fonds) ; (iii) si les fonds propres de BPCE et ce fonds de garantie mutuel ne suffisaient pas, BPCE pourrait faire appel (à parts égales) aux fonds de garantie propres à chacun des deux réseaux Banque Populaire et Caisse d'Épargne d'un montant total de 900 M€ et au Fonds de garantie mutuel des Banques Populaires et Caisse d'Épargne, constitué des dépôts effectués par les Banques Populaires et les Caisses d'Épargne dans les livres de BPCE sous la forme de comptes à terme d'une durée de dix ans et indéfiniment renouvelables ; (iv) si l'appel aux fonds propres de BPCE et à ces trois fonds de garantie ne suffisait pas, des sommes complémentaires seraient demandées à l'ensemble des Banques Populaires et des Caisses d'Épargne. Il est précisé que les fonds de garantie visés ci-dessus constituent un mécanisme de garantie interne à Groupe BPCE, activé à l'initiative du Directoire de BPCE, ou d'une autorité compétente en matière de crise bancaire, qui peut demander qu'il soit mis en œuvre s'il l'estime nécessaire ; (v) en outre, BPCE pourra également recourir de façon illimitée aux ressources de l'un quelconque, de plusieurs ou de tous les autres affiliés.

En raison de cette solidarité légale, pleine et entière, un ou plusieurs affiliés ne sauraient se retrouver en liquidation judiciaire, ou être concernés par des mesures de résolution au sens de la directive de l'UE pour le redressement et la résolution des établissements de crédit n° 2014/59 modifiée par la directive de l'UE n° 2019/879 (la « BRRD »), sans que l'ensemble des affiliés le soit également.

Conformément à l'article L. 613-29 du CMF, toute procédure de liquidation judiciaire serait mise en œuvre de façon coordonnée à l'égard de l'organe central et de l'ensemble de ses affiliés.

En cas de liquidation judiciaire portant ainsi nécessairement sur l'ensemble des affiliés, les créanciers externes de même rang ou jouissant de droits identiques à ceux de tous les affiliés seraient traités dans l'ordre de la hiérarchie des créanciers de manière égale et ce indifféremment de leur rattachement à une entité affiliée particulière. Cela a pour conséquence notamment que les détenteurs d'AT1, et autres titres *pari passu*, seraient plus affectés que les détenteurs de *Tier 2*, et autres titres *pari passu*, eux-mêmes plus affectés que les détenteurs de dettes externes seniors non préférées, eux-mêmes plus affectés que les détenteurs de dettes externes seniors préférées. En cas de résolution et conformément à l'article L. 613-55-5 du Code Monétaire et Financier, des taux de dépréciation et/ou de conversion identiques seraient appliqués aux dettes et créances d'un même rang et ce indifféremment de leur rattachement à une entité affiliée particulière dans l'ordre de la hiérarchie rappelée ci-dessus.

En raison de l'affiliation de la Compagnie de Financement Foncier à l'organe central BPCE et du caractère systémique du Groupe BPCE et de l'appréciation actuellement portée par les autorités de résolution, des mesures de résolution seraient le cas échéant plus susceptibles d'être prises que l'ouverture d'une procédure de liquidation judiciaire. Une procédure de résolution peut être initiée à l'encontre de BPCE et de l'ensemble des entités affiliées si (i) la défaillance de BPCE et de l'ensemble des entités affiliées est avérée ou prévisible, (ii) il n'existe aucune perspective raisonnable qu'une autre mesure puisse empêcher cette défaillance dans un délai raisonnable et (iii) une mesure de résolution est requise pour atteindre les objectifs de la résolution : (a) garantir la continuité des fonctions critiques, (b) éviter les effets négatifs importants sur la stabilité financière, (c) protéger les ressources de l'État par une réduction maximale du recours aux soutiens financiers publics exceptionnels et (d) protéger les fonds et actifs des clients, notamment ceux des déposants. Un établissement est considéré défaillant lorsqu'il ne respecte pas les conditions de son agrément, qu'il est dans l'incapacité de payer ses dettes ou autres engagements à leur échéance, qu'il sollicite un soutien financier public exceptionnel (sous réserve d'exceptions limitées) ou que la valeur de son passif est supérieure à celle de son actif.

Outre le pouvoir de renflouement interne, les autorités de résolution sont dotées de pouvoirs élargis afin de mettre en œuvre d'autres mesures de résolution eu égard aux établissements défaillants ou, dans certaines circonstances, à leurs groupes, pouvant inclure, entre autres : la vente intégrale ou partielle de l'activité de l'établissement à une tierce partie ou à un établissement-relais, la séparation des actifs, le remplacement ou la substitution de l'établissement en tant que débiteur des instruments de dette, les modifications des modalités des instruments de dette (y compris la modification de l'échéance et/ou du montant des intérêts payables et/ou la suspension provisoire des paiements), la suspension de l'admission à la négociation ou à la cote officielle des instruments financiers, le renvoi des dirigeants ou la nomination d'un administrateur provisoire (administrateur spécial) et l'émission de capital ou de fonds propres.

**Les détenteurs d'obligations foncières et assimilées sont toutefois exclus (i) de toute opération liée à une procédure de sauvegarde, de redressement ou de liquidation judiciaires ou à des mesures de résolution (art L. 513-11 CMF) et (ii) du périmètre d'application du bail-in (art. L. 613-55-1 CMF).**

## NON-EXTENSION DE LA FAILLITE DE LA SOCIÉTÉ MÈRE À SA FILIALE SOCIÉTÉ DE CRÉDIT FONCIER

En droit français, la société de crédit foncier bénéficie d'un cadre légal spécifique conférant aux porteurs d'obligations foncières un traitement favorable, en situation normale de gestion mais également dans l'hypothèse de l'ouverture d'une procédure de résolution de sa société mère.

Les flux des actifs restent, en toute situation, affectés prioritairement au remboursement des dettes privilégiées. En outre, dans l'hypothèse d'une faillite de sa société mère, la société de crédit foncier et ses porteurs d'obligations foncières sont donc totalement immunisés grâce à cette règle de non-extension.

Si une société française fait l'objet d'une procédure de faillite, la loi prévoit qu'il n'y aura pas de vacance du pouvoir à son niveau, un administrateur judiciaire assurant la continuité de gestion.

En tant qu'entité juridique distincte, la société de crédit foncier n'étant pas affectée par la faillite de sa société mère, la gestion de la société de crédit foncier sera assurée *in bonis*, c'est-à-dire en situation normale de gestion, par ses propres dirigeants.

Si la société mère fait l'objet d'une procédure de sauvegarde ou de redressement judiciaire, ses contrats de prestation et de gestion de créances pourront être résiliés par sa société de crédit foncier si celle-ci l'estime opportun. La société de crédit foncier peut donc changer de prestataire pour protéger la pérennité de la gestion de ses actifs et de ses ressources.

En vertu de l'article R. 513-14 du CMF, la société de crédit foncier doit procéder à l'identification des personnels et moyens nécessaires au recouvrement des créances et à l'application des contrats conclus. Il est également nécessaire d'inclure dans le plan préventif de rétablissement les modalités de transfert éventuel de l'ensemble des moyens techniques et des données nécessaires à la poursuite des actions en recouvrement.

## PROTECTION DES PORTEURS D'OBLIGATIONS FONCIÈRES

Dans l'hypothèse de l'ouverture d'une procédure de résolution à l'encontre d'une société de crédit foncier, les porteurs de ses obligations garanties sont totalement immunisés par les mécanismes suivants :

### MAINTIEN DE L'ÉCHÉANCIER DE LA DETTE PRIVILÉGIÉE

La liquidation judiciaire d'une société de crédit foncier n'a pas pour effet de rendre exigibles les obligations foncières et autres dettes bénéficiant du privilège ; celles-ci sont remboursées à leurs échéances contractuelles et par priorité sur toutes les autres créances assorties ou non de privilèges ou de sûretés (article L. 513-11-2 CMF).

Le paiement de tous les autres créanciers (y compris l'État) est suspendu jusqu'au complet désintéressement des porteurs d'obligations foncières. Par dérogation aux nullités de la période suspecte, définie comme la période au cours de laquelle les actes passés par une société en difficulté financière sont susceptibles d'être remis en cause, les cessions d'actifs intervenues avant la déclaration de cessation des paiements restent valides.

### CONTINUITÉ DE GESTION EN CAS DE FAILLITE DE LA SOCIÉTÉ DE CRÉDIT FONCIER

L'article L. 612-34 du CMF dispose que, selon le cas, l'administrateur provisoire désigné par l'ACPR peut superviser ou conseiller les dirigeants, ou bien être doté des pleins pouvoirs. L'administrateur dispose de la même latitude de gestion du bilan que lorsque la société est *in bonis*.

Toutes les activités se poursuivent pour assurer la bonne gestion de l'entreprise et le remboursement de l'ensemble des dettes privilégiées dans le respect des engagements pris.

En cas de faillite de la société de crédit foncier, l'article L. 513-24 du CMF précise que le contrôleur spécifique produit auprès du mandataire judiciaire la déclaration des créances privilégiées pour le compte des créanciers privilégiés.

Il continue par ailleurs à remplir son devoir de contrôle, d'information et d'alerte vis-à-vis de l'Autorité de Contrôle Prudentiel et de Résolution.

## RÉSOLUTION

La réglementation européenne définit un cadre pour le redressement et la résolution des établissements de crédit et des entreprises d'investissement (la réglementation « BRRD »). Ces règles transposées en droit français prévoient la mise en place d'un mécanisme de résolution unique conférant aux autorités de résolution le pouvoir de « renflouement interne » qui vise à lutter contre les risques systémiques attachés au système financier et à éviter l'intervention financière des États en cas de crise. Ces autorités, dans l'hypothèse où une institution financière ou le groupe auquel elle appartient, devient défaillante ou est proche de l'être, ont le pouvoir de déprécier, annuler ou convertir en actions, les titres et les engagements éligibles de l'institution financière défaillante. Outre la possibilité d'utilisation de ce mécanisme de « renflouement interne », la BRRD accorde aux autorités de résolution des pouvoirs plus étendus.

**Les détenteurs d'obligations foncières et assimilées sont toutefois exclus (i) de toute opération liée à une procédure de sauvegarde, de redressement ou de liquidation judiciaires ou à des mesures de résolution (art L. 513-11 CMF) et (ii) du périmètre d'application du bail-in (art. L. 613-55-1 CMF).**

## 2.3 LES ORGANES DE CONTRÔLE

### 2.3.1 AUTORITÉ DE CONTRÔLE PRUDENTIEL ET DE RÉSOLUTION (ACPR)

Les sociétés de crédit foncier, eu égard à leur statut d'établissement de crédit spécialisé, sont placées sous la supervision de l'ACPR par délégation de la Banque Centrale Européenne (BCE).

L'ACPR exerce sur ces sociétés un contrôle régulier à distance, par l'examen des rapports et des états comptables qu'elles sont tenues de lui fournir, mais dispose également d'un droit d'investigation sur place.

En tant qu'établissement de crédit, les sociétés de crédit foncier sont tenues de fournir des informations relatives :

- au contrôle interne (articles 258 à 270 de l'arrêté du 3 novembre 2014 relatif au contrôle interne des entreprises du secteur bancaire) ;
- à la liquidité à travers le coefficient de liquidité et les ratios d'observation.

Les sociétés de crédit foncier doivent également publier des rapports spécifiques portant sur :

- la qualité des actifs financés, en particulier les caractéristiques et la répartition des prêts et des garanties, les éventuels besoins de liquidité à 180 jours et les modalités de couverture, ainsi que le niveau et la sensibilité de la position de taux. Ce rapport est publié sur le site Internet de la Compagnie de Financement Foncier et remis quatre fois par an à l'ACPR, dans les 45 jours suivant la fin de chaque trimestre ;
- le calcul du ratio de couverture, le respect des limites relatives à la composition des actifs et le calcul des montants éligibles au refinancement par des ressources privilégiées ;
- la labellisation des émissions obligataires de la Compagnie de Financement Foncier.



# 1. PRÉSENTATION DE LA COMPAGNIE DE FINANCEMENT FINANCIER

Les covered bonds : le cadre légal et réglementaire

Le rapport sur ces informations, complété d'autres indicateurs réglementaires, est certifié par le contrôleur spécifique et remis dans les trois mois suivant la fin de chaque trimestre à l'ACPR.

Les sociétés de crédit foncier déterminent sur base sociale les ratios de solvabilité et le surdimensionnement réglementaire fournis ensuite à l'ACPR. Ces contrôles exercés par l'ACPR sont une garantie supplémentaire pour les porteurs d'obligations foncières.

## 2.3.2 COMMISSAIRES AUX COMPTES

### DÉSIGNATION DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

Les sociétés de crédit foncier, en tant que sociétés anonymes de droit français, sont soumises aux contrôles des commissaires aux comptes. L'article L. 511-38 du CMF impose le contrôle des établissements de crédit par au moins deux commissaires aux comptes, issus de deux cabinets différents.

Ils sont nommés par l'assemblée générale, pour six exercices.

Leurs missions, permanentes, reposent sur l'obligation légale de s'assurer de la qualité et de la fiabilité de l'information financière et comptable produite par les entreprises et se décomposent comme suit :

### AUDIT ET CERTIFICATION

Selon le Code de Commerce, les commissaires aux comptes certifient, en justifiant de leurs appréciations, que les comptes annuels sont réguliers, 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 chaque exercice. Leur certification est publiée dans le Document d'enregistrement universel. À cet effet, ils mettent en œuvre un audit, en application des normes d'exercice professionnel arrêtées par la Compagnie Nationale des Commissaires aux comptes (CNCC).

### RAPPORT GÉNÉRAL

Les commissaires aux comptes rendent compte dans leur rapport à l'assemblée générale ordinaire de l'accomplissement de leurs missions. Ils expriment, par leur certification, qu'ayant effectué leur mission, ils ont acquis l'assurance raisonnable que les comptes annuels ne comportent pas d'anomalies significatives.

Ils signalent à l'assemblée générale les irrégularités ou les inexactitudes dont ils auraient eu connaissance au cours de leur mission.

### VÉRIFICATIONS SPÉCIFIQUES

Les commissaires aux comptes vérifient la sincérité et la concordance avec les comptes annuels et semestriels :

- des informations données dans le rapport de gestion ;
- des documents adressés aux actionnaires sur la situation financière et les comptes annuels.

Pour exercer leur mission, les commissaires aux comptes disposent de droits étendus.

Selon la loi, à toute époque de l'année, les commissaires aux comptes, ensemble ou séparément, opèrent toutes vérifications et tous contrôles qu'ils jugent opportuns et peuvent se faire communiquer sur place toutes les pièces qu'ils estiment utiles à l'exercice de leur mission et notamment tous contrats, livres, documents comptables et registres de procès-verbaux.

Ces investigations peuvent être faites tant auprès de la société que des sociétés mères ou, le cas échéant, auprès des filiales et de l'ensemble des entreprises comprises dans le périmètre de consolidation.

## 2.3.3 CONTRÔLEUR SPÉCIFIQUE

Le contrôleur spécifique est choisi parmi les personnes inscrites sur la liste nationale de la Compagnie Nationale des commissaires aux comptes. Sa nomination, proposée par la direction Générale de la société de crédit foncier, est approuvée par l'ACPR pour un mandat de quatre ans. Il a pour mission de vérifier la bonne réalisation des opérations et de veiller au strict respect de la législation en vigueur. Afin d'éviter tout conflit d'intérêts, le contrôleur spécifique ne peut exercer aucun mandat de commissariat aux comptes dans le groupe consolidant la société de crédit foncier. Conformément aux dispositions législatives et réglementaires, le contrôleur spécifique doit s'assurer que la société de crédit foncier met en œuvre les moyens nécessaires à la sécurisation du remboursement des obligations foncières, ainsi que des autres ressources privilégiées. Dans cette perspective, le contrôleur spécifique doit, de façon permanente ou au cours d'événements spécifiques :

- apprécier la qualité des procédures de gestion et de suivi des risques mises en œuvre par la société de crédit foncier ;
- contrôler l'éligibilité des prêts et des autres actifs détenus par la société de crédit foncier ;
- s'assurer d'un montant d'actifs éligibles supérieur au montant des ressources privilégiées (ratio de surdimensionnement), du respect des limites réglementaires et des quotités éligibles au refinancement privilégié ;
- certifier le ratio de surdimensionnement, les limites et les dépassements de quotités chaque trimestre pour l'ACPR ;
- délivrer des attestations des programmes trimestriels d'émissions obligataires et des émissions en équivalent euro d'au moins 500 M€ ;
- vérifier la congruence de maturité et de taux entre l'actif et le passif privilégié de la société de crédit foncier (article 12 du règlement 99-10 du CRBF) ;
- apprécier les procédures d'évaluation et de réexamen périodique des valeurs des biens sous-jacents aux prêts éligibles, conformément à l'article 5 du règlement 99-10 du CRBF ;
- certifier chaque trimestre les rapports instaurés par l'article 10 du règlement CRBF 99-10, notamment les éléments de calcul du ratio de surdimensionnement et de la couverture des besoins de liquidité, l'écart de durée de vie moyenne entre actifs et la couverture prévisionnelle des ressources privilégiées par des actifs éligibles ;
- établir le rapport des procédures convenues sur le respect des critères relatifs à l'éligibilité des actifs à l'article 129 du règlement (UE) n° 575/2013 (CRR) en vertu de l'instruction ACPR n° 2022-I-05.

Ses contrôles s'ajoutent aux contrôles classiques du dispositif interne de la société et à ceux effectués par les commissaires aux comptes.

Dans le cadre de ses missions, définies par la loi (articles L. 513-23 et 24 du CMF), et pour l'exercice desquelles il dispose d'un droit d'investigation étendu, le contrôleur spécifique est également amené à :

- assister à toute assemblée d'actionnaires et être entendu à sa demande par les organes d'administration de la société. Il a également un devoir d'alerte à l'égard des autorités de tutelle bancaires ;
- établir, pour les dirigeants et les instances délibérantes, un rapport annuel sur l'accomplissement de sa mission, dont une copie est adressée à l'ACPR.

Dans le cas d'une procédure de redressement ou de liquidation judiciaire de la société de crédit foncier, il pourrait devenir le représentant légal des porteurs d'obligations foncières et de ressources privilégiées.

### 2.3.4 ORGANE CENTRAL

BPCE SA, organe central du Groupe BPCE est également chargé du contrôle des risques et de la régularité des activités du Crédit Foncier et de la Compagnie de Financement Foncier. Elle garantit la liquidité du groupe en déterminant les règles de gestion. Elle peut prendre toutes dispositions pour que l'activité soit conforme à l'ensemble des dispositions applicables aux établissements de crédit (articles L. 512-107 et L. 512-108 CMF).

#### LA MESURE DES RISQUES ET LEUR SURVEILLANCE

Les établissements assujettis doivent également se doter d'outils et de méthodes de mesure afin d'assurer une gestion efficace de leurs risques et leur surveillance. Des dispositifs de sélection (limites fixées, délégations, méthodes d'analyse) ainsi que des outils et procédures de surveillance leur permettent d'évaluer régulièrement les niveaux de risques gérés.

Le règlement prévoit la nécessité d'une révision périodique de ces méthodes et outils de mesure.

Les différentes natures de risques qui font l'objet de ces dispositions d'évaluation, de sélection et de surveillance sont les risques :

- de crédit ;
- de liquidité ;
- de taux ;
- de change ;
- de conformité ;
- de règlement et d'intermédiation ;
- juridiques ;
- opérationnels ;
- de choc extrême (réponse fournie par le plan d'urgence et de poursuite de l'activité).

#### LA DOCUMENTATION ET L'INFORMATION

Chaque établissement assujetti est en particulier tenu de documenter :

- son organisation et les rôles de ses acteurs ;
- les procédures liées à la sécurité des systèmes d'information ;
- les systèmes de mesure des risques et leur déclinaison opérationnelle (limites, règles de sélection, surveillance, etc.).

L'information revêt un caractère obligatoire vis-à-vis des organes de contrôle et de surveillance :

- organe délibérant : conseil d'administration et ses émanations le comité d'audit et le comité des risques ;
- organe central ou actionnaire ;
- contrôleurs externes (commissaires aux comptes, contrôleur spécifique) ;
- autorités de tutelle (Autorité de Contrôle Prudentiel et de Résolution [ACPR], Autorité des Marchés Financiers [AMF]).

Différentes actions sont mises en œuvre pour assurer la publicité de l'ensemble des informations. Le Document d'enregistrement universel et son amendement semestriel sont mis à la disposition du public sur le site Internet de la Compagnie de Financement Foncier : <https://foncier.fr>. Ils sont également déposés auprès de l'Autorité des Marchés Financiers (AMF) et sont publiés au format ESEF conformément à la réglementation.

## Les marchés et leur environnement

L'activité de refinancement de la Compagnie de Financement Foncier l'expose principalement aux marchés suivants :

- les crédits immobiliers aux particuliers et aux entreprises, étroitement lié au marché immobilier ;
- les crédits aux collectivités locales et aux établissements publics ;

- les crédits garantis par l'État français tels que les crédits d'impôts recherche (CIR), les crédits d'impôt compétitivité emploi (CICE), les prêts garantis par l'État (PGE) ou encore les crédits export.

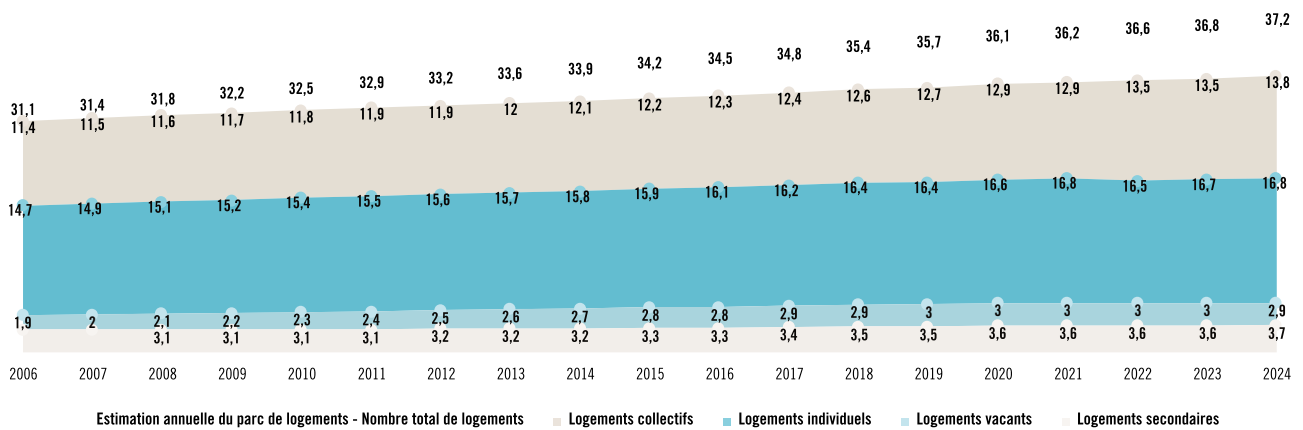
La Compagnie de Financement Foncier refinance les crédits octroyés par les entités du Groupe BPCE.

### 1. Le marché de l'immobilier et des crédits à l'habitat en France

#### 1.1 LES DONNÉES STRUCTURELLES DU MARCHÉ IMMOBILIER FRANÇAIS (1)

Le marché immobilier français est porté depuis de nombreuses années par un besoin récurrent de nouveaux logements, notamment du fait de la croissance démographique du pays et des évolutions sociétales telles que l'accroissement de la durée de vie ou la fragmentation de la cellule familiale.

**NOMBRE DE LOGEMENTS EN FRANCE PAR TYPE** (en millions d'unités) (1)



Au 1er janvier 2024, la France métropolitaine compte 37,2 millions de logements, soit 13,5 millions de logements supplémentaires depuis 1982. En moyenne, depuis le début des années 1980, le parc des logements s'est accru de 1,1 % par an avec un taux de croissance qui a peu évolué sur l'ensemble de la période même s'il est un peu moins élevé depuis 2007.

Depuis 10 ans, les logements collectifs ont augmenté de 1,6 millions d'unités et les logements individuels de 900 000 unités.

En France métropolitaine, la part des résidences principales a diminué entre 1983 et 1990, passant de 82,5 % à 82,1 %, puis a augmenté jusqu'en 2006, passant de 82,1 % à 83,9 % avant de diminuer à nouveau depuis pour atteindre 82,2 % en 2024.

Ces évolutions s'expliquent par une croissance un peu moins soutenue du nombre de résidences principales par rapport à l'ensemble du parc.

La part des résidences secondaires et des logements occasionnels se stabilise depuis 2017 pour atteindre 9,8 % en 2024. Par le passé, la part de ce type d'habitat a augmenté entre 1982 et 1990 passant de 9,5 % à 10,6 % du parc global de logements.

Après une période de forte hausse entre 2005 et 2019, la part des logements vacants est stable à 8 % depuis 4 ans. Un logement peut être inoccupé pour différentes raisons : départ en maison de retraite, attente de règlement de succession, vétusté, inadéquation avec les attentes des ménages (localisation, taille, prix).

1) Insee - Le parc de logements au 1er janvier 2024

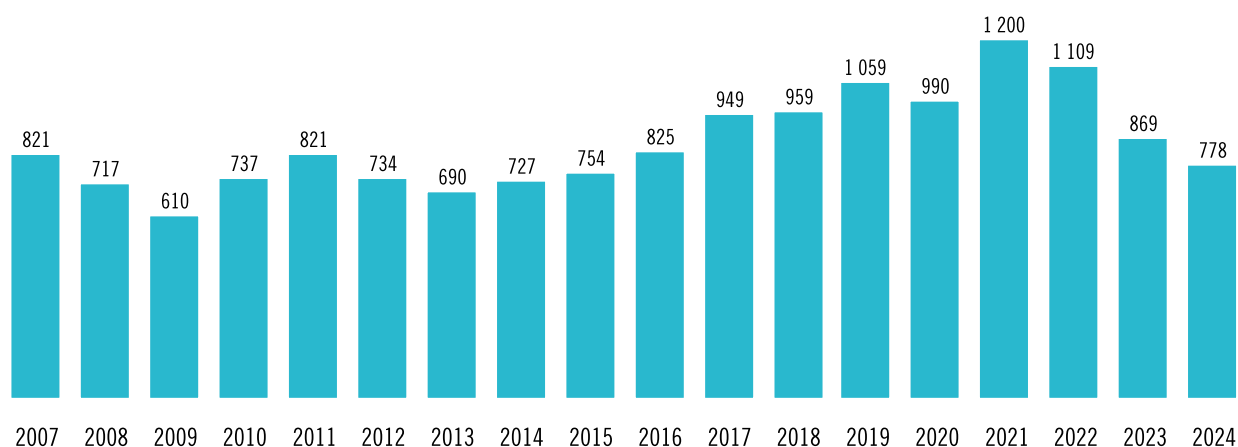
L'habitat individuel représente 54,8 % des logements. La part de ce type d'habitat a tendance à diminuer avec des dynamiques différentes selon la catégorie de logement. Au niveau des résidences principales, elle diminue depuis une dizaine d'années (de 57,0 % en 2013 à 55,8 % en 2024). C'est au sein des résidences secondaires qu'elle a le plus baissé (de 61,7 % en 2006 à 53,8 en 2024).

57 % des ménages sont propriétaires de leur résidence principale. Cette part a augmenté entre 1982 et 1990, passant de 50,5 % à 54,9 %, s'est ensuite stabilisée jusqu'en 1997, avant de croître de façon continue jusqu'en 2014 (57,8 %). Depuis 2014, elle

diminue légèrement. La part des propriétaires sans charge de remboursement s'est sensiblement accrue jusqu'en 2007 (37,7 % contre 27,5 % en 1982) avant de se stabiliser jusqu'en 2014 puis de légèrement diminuer (34,7 %). La part des propriétaires accédants qui ont un emprunt en cours, est de 22,3 % en 2024 en lien avec l'allongement des durées d'emprunt. La part des ménages locataires de leur résidence principale se maintient aux environs de 40 % depuis 1982. Les logements détenus par des bailleurs publics représentent 17,4 % du parc des résidences principales, ceux détenus par des bailleurs privés 22,9 %. Enfin, la proportion de ménages logés à titre gratuit est infime (2,6 %).

## 1.2 LE MARCHÉ IMMOBILIER EN 2024 (1)

**NOMBRE DE TRANSACTIONS SUR 12 MOIS GLISSANTS DANS L'ANCIEN** (en milliers)



■ Nombre de transactions

Sur un an, en Ile-de-France, les prix des logements anciens ont continué de baisser, mais à un rythme moins soutenu : - 3,6 % au quatrième trimestre 2024, après - 5,3 % au troisième trimestre 2024 et - 7,1 % au deuxième trimestre 2024. La baisse est plus marquée pour les maisons (- 5,0 %) que pour les appartements (-2,9 %). Les prix des appartements continuent de diminuer sur un an à Paris (- 3,0%) tout comme en petite couronne (-3,2 %) et en grande couronne (-1,8 %).

En province, les prix des logements anciens reculent, mais à un rythme moindre : - 1,7 % au quatrième trimestre 2024, après -3,4 % au troisième trimestre 2024 et - 4,2 % au deuxième trimestre 2024. La baisse des prix reste plus marquée pour les maisons (- 1,9 % après - 3,6 %) que pour les appartements (-1,2 % après - 3,0 %).

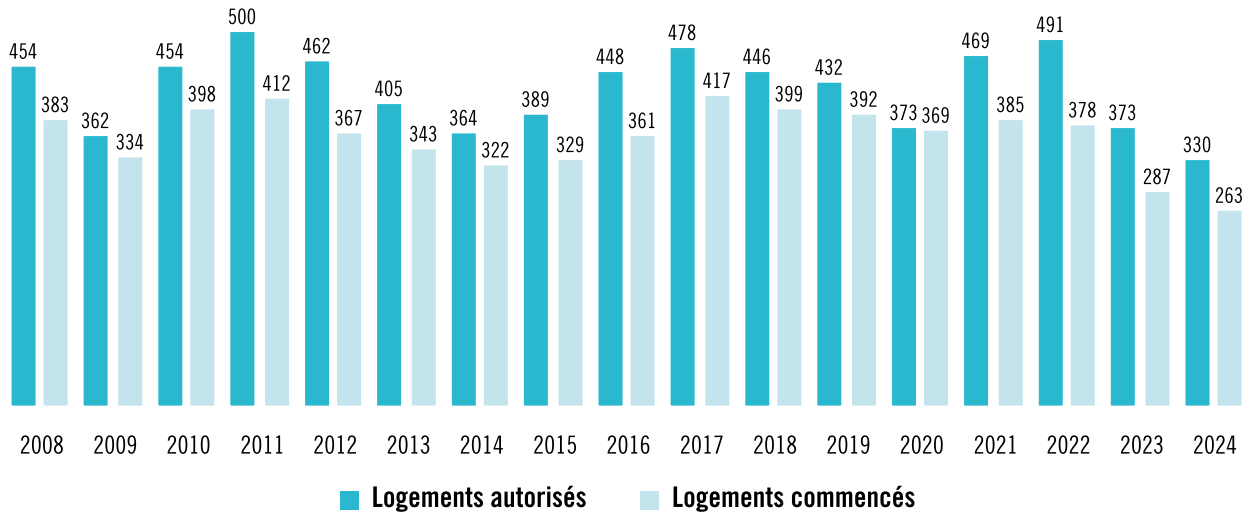
En 2024, le pouvoir d'achat immobilier en France métropolitaine a diminué de 22 m<sup>2</sup> par rapport à 1999. A titre d'illustration, avec un budget de 300 000 €, un acquéreur peut opter pour un appartement de 3 pièces à Strasbourg ou une maison de 5 pièces à Tours. Au cours des trois dernières années, la perte de pouvoir d'achat immobilier a été largement accentuée par la hausse aussi soudaine qu'élevée des taux d'intérêt. La poussée inflationniste entamée en 2021 et les niveaux culminants atteints par les prix des logements sur de nombreux marchés, y compris dans des zones traditionnellement détendues, ont alimenté les facteurs récessifs.

Concernant le volume des transactions, celui-ci s'établit à 778 000 après 869 000 en 2023 et 1 109 000 en 2022. Sur 3 ans, la chute des ventes de logements anciens s'explique par un bouleversement d'un ordre qui s'était établi depuis le début des années 2010 (taux d'intérêt favorables, politique de distribution du crédit soutenant les marchés immobiliers, allongement des durées moyennes de crédit, politique publique favorable à l'accès à la propriété ou à l'investissement locatif).

Sur l'ensemble de l'année 2023, la part des ventes de logements anciens les plus énergivores (classes F et G) conserve le niveau le plus élevé de la décennie, à 17 % en France métropolitaine. Sur le troisième trimestre 2024, cette part tend à la baisse à 13 %.

1) Insee Notaires - Insee des prix des logements anciens - quatrième trimestre 2024

**LOGEMENTS AUTORISÉS ET COMMENCÉS SUR 12 MOIS GLISSANTS** (en milliers d'unités) <sup>(1)</sup>



Sur l'année 2024, en données brutes cumulées sur un an, les volumes de logements autorisés et de logements commencés s'élèvent respectivement à 330 000 et 263 000, soit pour les logements autorisés 43 000 de moins qu'en 2023 et pour les logements commencés 24 000 de moins qu'en 2023. La production poursuit sa baisse ; toutefois, même si la tendance reste très négative, le rythme apparaît en voie de ralentissement après la chute brutale du nombre de logements mis en chantier en 2023.

Les autorisations de logements individuels ont diminué de 20 800 logements par rapport à 2023 (-14,9 %) pour atteindre 118 400 unités. Elles sont 37 % en dessous de la valeur d'avant-crise. Les autorisations de logements individuels purs (-20,5 %) ont reculé de manière plus importante que les autorisations de logements individuels groupés (-3,0 %)

En 2024, les ouvertures de chantier de logements individuels ont baissé de 30 300 unités (-24,1 %) et se situeraient à 95 500 logements commencés. Les ouvertures de chantier de logements

individuels purs sont en baisse de 32,8 % alors que les ouvertures de chantier de logements individuels groupés connaissent une légère hausse (+1,4 %).

Dans le secteur des logements collectifs ou en résidence, 212 000 logements ont été autorisés en 2024. Les mises en chantier de ce type de logements atteignent 167 000 unités.

Le contexte macro-économique incertain et la détérioration du climat politique français ont entretenu les incertitudes vis-à-vis de l'avenir. Le léger rebond du marché du crédit a encouragé les ménages à investir dans l'immobilier mais pas au bénéfice du secteur du logement neuf.

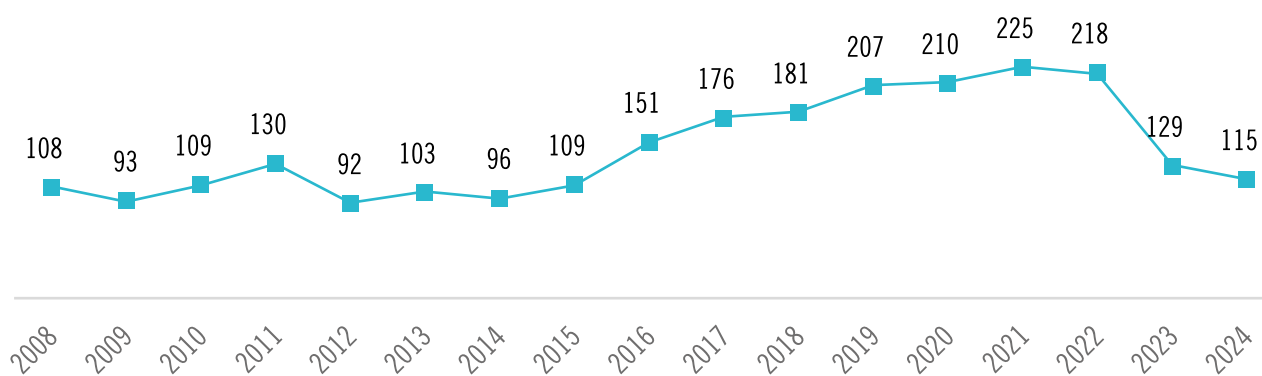
L'environnement réglementaire et la politique du logement de plus en plus tournée vers l'amélioration du parc ancien ont évolué au détriment de l'accompagnement des ménages à l'accession à la propriété de logements neufs. En revanche, le vote de l'extension du Prêt à Taux Zéro à toutes les typologies de logements et à toutes les zones géographiques apporte une réelle éclaircie à ce secteur.

1) Statinfo - construction de logements N°703 - janvier 2025



### 1.3 LE MARCHÉ DU FINANCEMENT DE L'HABITAT EN 2024 (1)

PRODUCTION ANNUELLE DE CRÉDITS IMMOBILIERS (HORS RENÉGOCIATIONS DE CRÉANCES) (en Md€)



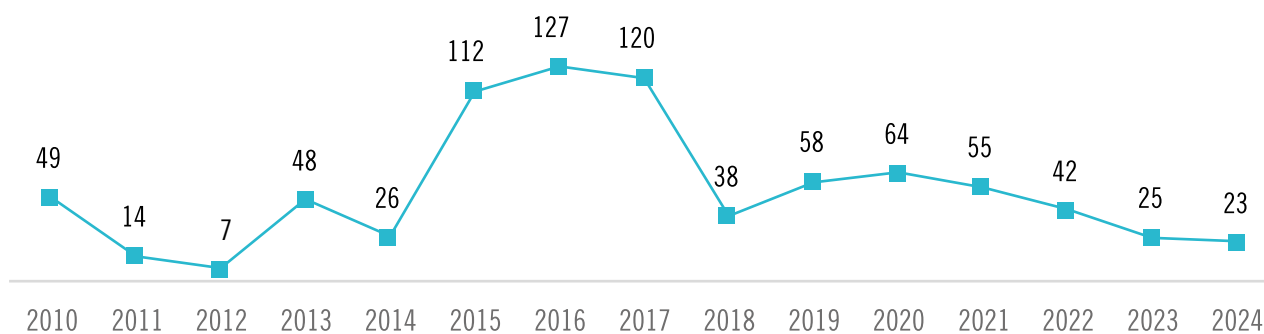
Sur l'ensemble de l'année, les nouveaux crédits (hors renégociations) atteignent 115 Md€, soit un montant en baisse de 14 Md€ par rapport à 2023. Néanmoins, depuis le début du printemps 2024, la conjoncture du marché des crédits immobiliers s'est améliorée et la reprise d'activité s'est renforcée tout au long de l'année. Malgré les contraintes réglementaires et les incertitudes politico-économiques, le marché a bénéficié en fin d'année du redressement des intentions d'achat immobilier des ménages. Les candidats à un crédit immobilier ont été rassurés par le

ralentissement de l'inflation, le recul des taux des crédits et une offre bancaire plus dynamique.

Le taux d'apport personnel moyen s'élevait à 22 % en septembre 2024.

La durée moyenne des crédits octroyés se maintient à un niveau élevé. En décembre 2024, 68,0 % des prêts bancaires à l'accession à la propriété ont été octroyés sur une durée de plus de 20 ans, contre 65 % en décembre 2023.

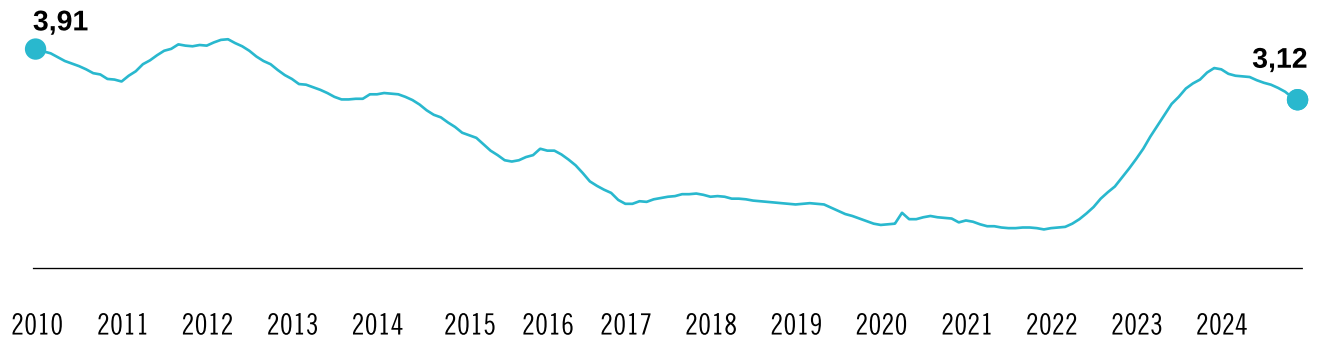
MONTANT DES RACHATS ET RENÉGOCIATIONS DE CRÉDITS À L'HABITAT (en Md€)



Les renégociations de crédits à l'habitat atteignent 23 Md€, soit 2 Md€ de moins qu'en 2023.

1) Banque de France - Crédits aux Particuliers - Décembre 2024

## TAUX D'INTÉRÊT DES CRÉDITS À L'HABITAT À PLUS D'UN AN (en %)



Le taux d'intérêt moyen des nouveaux crédits à l'habitat (à long terme et à taux fixe) a atteint 3,12 % en décembre 2024 contre 3,62 % en décembre 2023. Cette baisse des taux, favorisée par les mesures prises par la BCE, traduit la volonté des banques de redynamiser un marché immobilier en récession.

## 2. Le marché de l'immobilier d'entreprise (1)

Dans un contexte économique national marqué par une croissance du PIB modérée (+1,1 %), l'année 2024 s'est achevée avec un volume total d'investissement en immobilier banalisé de 12,3 Md€, soit un atterrissage similaire à celui de 2023. Ce chiffre masque néanmoins des disparités significatives entre les différents trimestres et les classes d'actifs. Après un début d'année atone, le 4<sup>ème</sup> trimestre a connu une forte progression avec 4,1 Md€ d'investissements, soit une hausse de 14 % par rapport au T3 2024 et de 34 % par rapport au T4 2023.

2024 se caractérise par une contraction de la taille des opérations. Les transactions inférieures à 50 M€ représentent 49 % des volumes, contre 27 % en 2019. Cette évolution témoigne d'une plus grande prudence des investisseurs dans un environnement économique incertain assorti d'un accès au financement plus restreint. Les transactions de moins de 10 M€ connaissent une nette augmentation, passant de 9 % en 2023 à 14 % en 2024. En parallèle, les opérations de plus de 200 M€ continuent de décroître avec 13 % des volumes, contre 15 % en 2023 et 19 % en 2022.

Le marché de l'immobilier de bureaux, bien qu'en baisse sur l'année 2024 avec un atterrissage à 4,7 Md€ (-26 % par rapport à 2023), a manifesté des signes de reprise en fin d'année. En effet, le 4<sup>ème</sup> trimestre a enregistré une croissance de 60 % par rapport au T3 2024 avec 1,8 Md€ investis (soit +63 % par rapport à 2023). Cette dynamique montre que le marché pourrait progressivement regagner du terrain. Sur l'année, les transactions inférieures à 50 M€ regroupent 56 % des volumes tandis que les transactions dépassant 100 M€ ne représentent que 26 % du volume total. La région Ile-de-France totalise 3,3 Md€ investis (70% des volumes totaux) et Paris à elle-seule a concentré 56 % de ces investissements. Le taux de vacance<sup>(2)</sup> sur les bureaux

franciliens atteint 10,2 % avec des disparités fortes selon les secteurs : 5,8 % dans Paris contre 19,8 % en première couronne et 15 % à La Défense. En régions, les investissements ont diminué de 22 % par rapport à 2023 tout en représentant une part non négligeable des transactions (30 %).

Le secteur du commerce (avec 191 transactions contre 246 en 2023) regroupe 2,5 Md€ des investissements. Les opérations de moins de 10 M€ représentent en nombre 72 % de toutes les transactions, mais 16 % des volumes totaux. Les actifs de centre-ville ont regagné du terrain sur l'année 2024 en venant se stabiliser à 28 % (+17 % par rapport à 2023). Le marché des centres commerciaux, principalement réservé à des acteurs spécialisés, a été marqué par un net retrait des volumes d'investissements. Ce segment atteint 14 % (350 M€) des volumes de la classe d'actifs. En comparaison, la moyenne quinquennale est de 1,1 Md€.

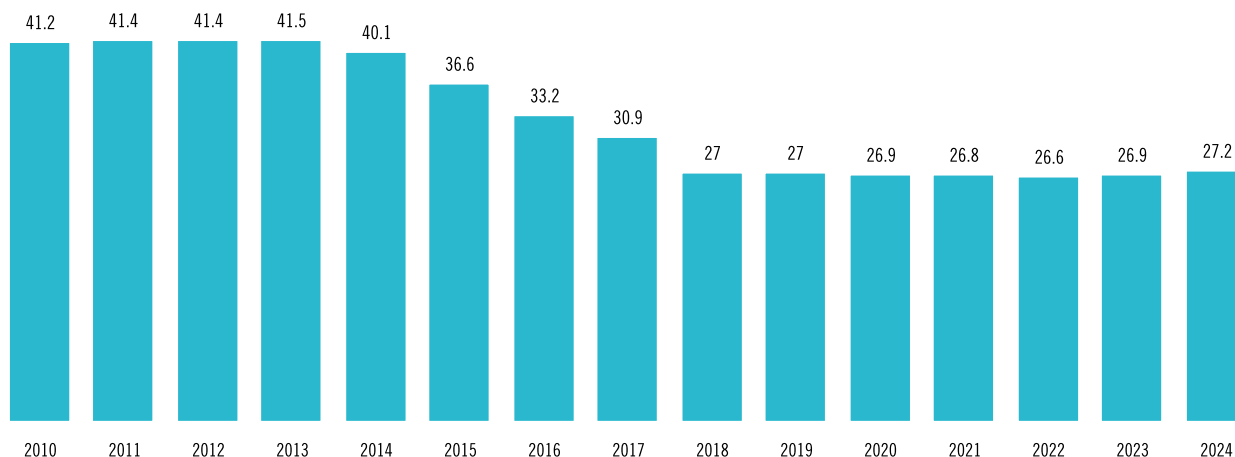
Le marché de l'immobilier logistique connaît un rebond important en 2024 avec 4 Md€ de volumes investis (+100 % par rapport à 2023). Le 4<sup>ème</sup> trimestre s'est illustré avec 1,7 Md€ (+85 % par rapport à 2023), et une progression de 66 % par rapport au T3 2024. Cette progression témoigne de l'intérêt renouvelé des investisseurs internationaux (81 % des investissements). Les fonds Core allemands sont très présents, soutenus par des liquidités abondantes. Les transactions de plus de 100 M€ totalisent 34 % des volumes.

Au 31 décembre 2024, la Compagnie de Financement Foncier refinance un encours de 659,8 M€ de prêts Corporates privés, mobilisés sous le format prévu par l'article L.211-38 du Code monétaire et financier.

1) CUSHMAN & WAKEFIELD – Marketbeat investissement 2024  
2) BNP PARIBAS REAL ESTATE – At a glance 2024 T4

### 3. Le marché du secteur public en France

#### LA DOTATION GLOBALE DE FONCTIONNEMENT (DGF) DE L'ÉTAT AUX COLLECTIVITÉS LOCALES (en Md€)<sup>(1)</sup>



En 2024, le montant de la DGF s'est établi à 27,2 Md€, soit une augmentation d'un peu plus de 1 % par rapport à 2023. Les communes et les EPCI (établissement public de coopération intercommunale) ont reçu en 2024, 70 % du montant total de la DGF, soit 19 Md€ et les départements 30 %, soit 8,2 Md€.

Pour l'année 2025, une DGF de 27,4 Md€<sup>(2)</sup> est inscrite dans la loi de finances du 14 février 2025.

#### LES FINANCES LOCALES EN 2024<sup>(3)</sup>

En 2024, les recettes de fonctionnement (RRF) des collectivités locales sont estimées en progression de 2,3 % pour atteindre 276,5 Md€. Cette évolution résulte pour l'essentiel de la croissance des participations (6 % des RRF) et des produits des services (10 % des RRF). A contrario les recettes fiscales (64 % des RRF) et les dotations et compensations fiscales (15 % des RRF) ralentiraient fortement.

Les recettes fiscales (176,6 Md€) pâtiraient d'une évolution moins marquée de la revalorisation des bases de taxe foncière (+3,9 % après +7,1 % en 2023). La taxe foncière sur les propriétés bâties (42,5 Md€), dont bénéficie le bloc communal serait en hausse de 4,8 %. Le produit de la cotisation foncière des entreprises (8,0 Md€) augmenterait de 4,6 %. Le produit de la taxe d'habitation sur les résidences secondaires (3,6 Md€) serait en revanche en baisse, malgré l'utilisation par près de 1500 communes de la possibilité de majorer les taux

Le produit de TVA perçu par les collectivités s'élèverait à 52,5 Md€, soit beaucoup moins qu'anticipé dans la loi de finances pour 2024.

Le produit des droits de mutation à titre onéreux enregistrerait de nouveau une chute importante (-17,0 %), la hausse des prix de l'immobilier et le niveau relativement élevé des taux d'intérêt continuant de peser sur les transactions immobilières.

Les dépenses de fonctionnement, avec une croissance de 4,4 % (237,0 Md€) subiraient l'évolution des charges à caractère général (59,8 Md€, 25 % des dépenses courantes) et des dépenses de personnel (83,5 Md€, 35 % des dépenses courantes) qui

évolueraient de 4,8 %. Les dépenses d'intervention (81,6 Md€, 34 % des dépenses courantes) qui retracent les différentes actions des collectivités locales envers leurs territoires, augmenteraient de 3,6 %. Enfin, les intérêts de la dette marqueraient de nouveau une nette progression, conséquence de la forte hausse des taux d'intérêt entamée en 2022.

L'épargne brute (39,5 Md€) qui sert à financer les remboursements d'emprunt et les investissements serait en repli de 8,7 %. Ce repli concernerait tous les niveaux de collectivité locale. Une fois déduits les remboursements d'emprunts (18,8 Md€), l'épargne nette, avec un niveau de 20,7 Md€, financerait 26 % des investissements, soit 12 points de moins qu'en 2023.

Concernant les investissements, ceux-ci enregistreraient une progression de 7,0 % à 80,1 Md€. En termes de politiques publiques prioritaires, l'analyse d'un échantillon de budgets primitifs montre que pour le bloc communal, la priorité serait donnée aux loisirs et à l'aménagement du territoire. Les départements favoriseraient les transports tandis que les régions orienteraient leurs investissements sur les lycées.

Les emprunts nouveaux (24,6 Md€) augmenteraient pour toutes les strates de collectivités, en particulier pour les départements (+50,0 %) et les régions (+19,0 %). Les remboursements de la dette augmenteraient peu comme en 2023 et atteindraient 18,8 Md€. L'endettement serait donc positif à hauteur de 5,8 Md€. En conséquence, l'encours de dette des collectivités locales serait de 210,7 Md€.

1) Rapport de l'Observatoire des finances et de la gestion publique locale 2024

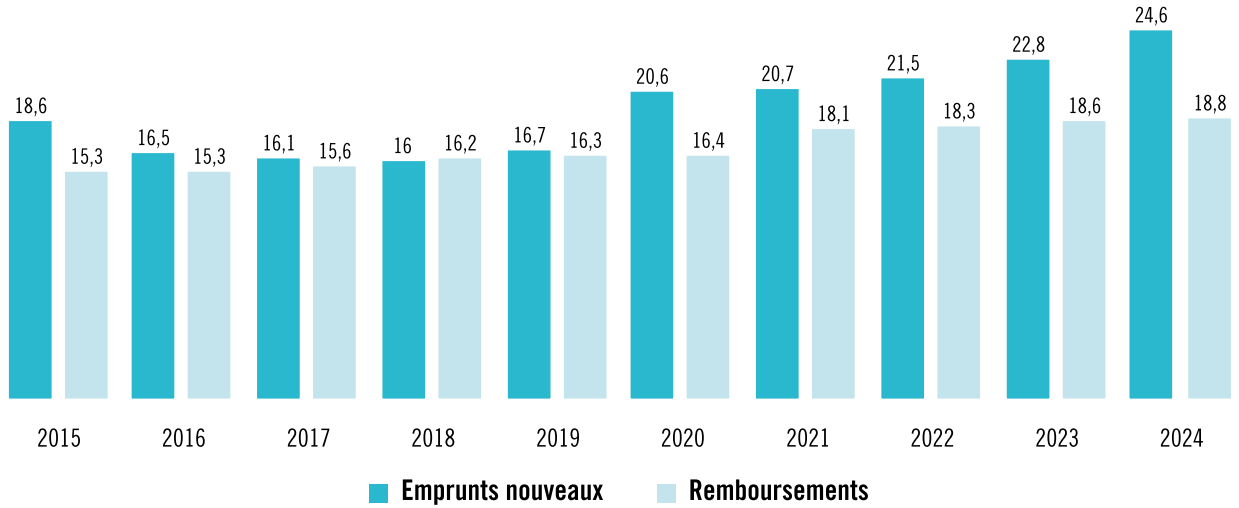
2) Loi de finances 2025 publiée au Jo du 15 février 2025

3) La Banque Postale - Note de conjoncture - Les finances locales - Tendances 2024 par niveau de collectivités locales

# 1. PRÉSENTATION DE LA COMPAGNIE DE FINANCEMENT FINANCIER

Les marchés et leur environnement

## REMBOURSEMENTS ET EMPRUNTS DES COLLECTIVITÉS LOCALES (en Md€)



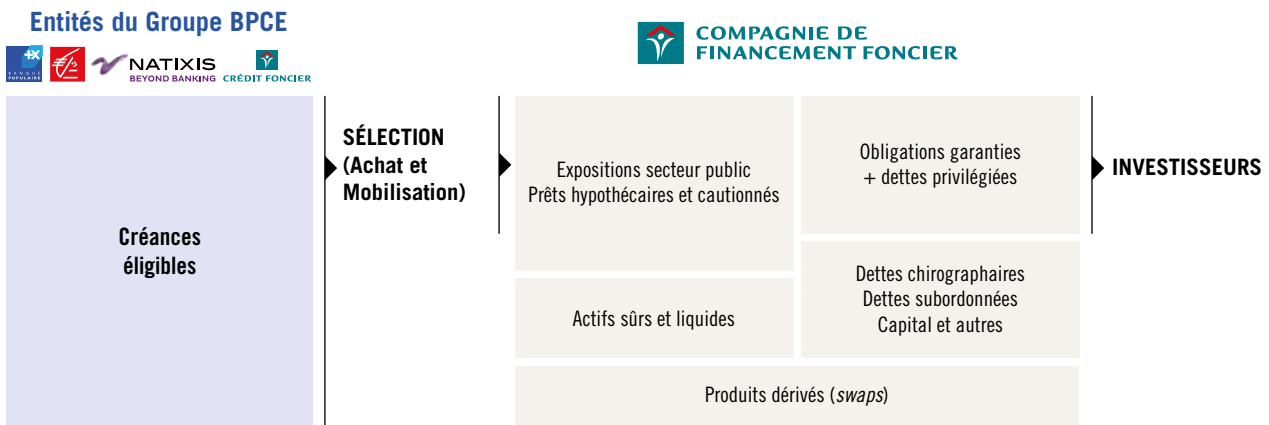
La Compagnie de Financement Foncier détient au 31 décembre 2024, 17,586 Md€ de créances aux collectivités locales.

# Le modèle de la Compagnie de Financement Foncier

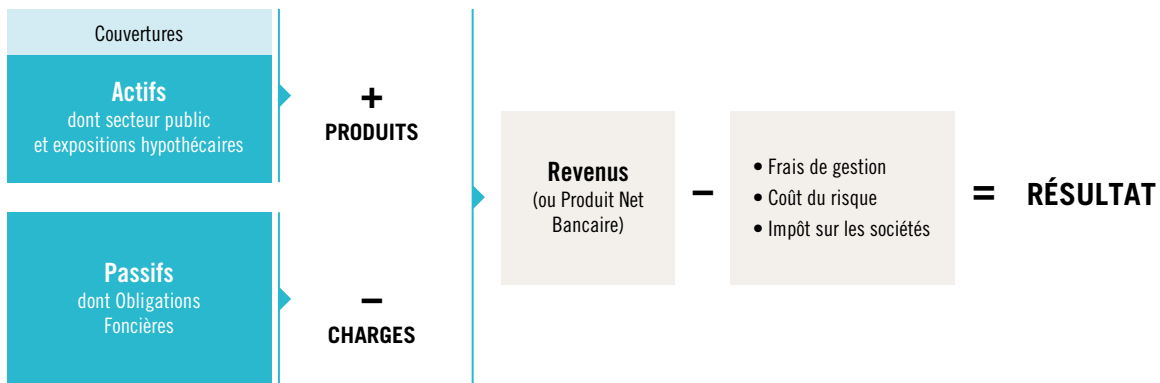
## MODÈLE ÉCONOMIQUE DE LA COMPAGNIE DE FINANCEMENT FONCIER

La Compagnie de Financement Foncier est un établissement de crédit agréé en qualité d'établissement de crédit spécialisé et de société de crédit foncier. Filiale à 100 % du Crédit Foncier, affiliée à BPCE, elle est un émetteur actif de *covered bonds* et l'un des véhicules de refinancement du Groupe BPCE.

Depuis la réorientation stratégique du Crédit Foncier le 1<sup>er</sup> avril 2019, la Compagnie de Financement Foncier est principalement utilisée pour assurer le refinancement des créances du Groupe BPCE sur le secteur public et assimilés.



Le modèle de refinancement *covered bond* est très sécurisé car il bénéficie d'un surdimensionnement d'actif et repose sur une sélection rigoureuse de créances éligibles de qualité. Ces créances sont refinancées par l'émission d'obligations foncières et autres dettes privilégiées. La loi accorde aux porteurs de ces émissions un privilège sur les flux financiers issus des actifs à titre de garantie de paiement.



*NB: Ce schéma est une description théorique volontairement simplificatrice et ne rend pas nécessairement compte de certaines situations exceptionnelles*

Tout refinancement de créance éligible par la Compagnie de Financement Foncier, par voie de cession (*true sale*) ou de mobilisation (L. 211-38 CMF), fait l'objet d'un examen rigoureux pour confirmer sa qualité et sa conformité avec la politique des risques.

## 1. Des actifs de qualité

### 1.1 UNE SÉLECTION PRUDENTE DES ACTIFS DU COVER POOL

La réglementation impose le respect de critères d'éligibilité stricts afin de sélectionner les actifs refinancés et les garanties associées. La qualité des actifs de la Compagnie de Financement Foncier résulte tout d'abord de leurs caractéristiques intrinsèques : il s'agit d'expositions sur le secteur public ou bénéficiant de garanties du secteur public, et de prêts à la clientèle assortis d'une hypothèque de premier rang sur un bien immobilier, ou d'une garantie équivalente.

L'approche spécifique de la Compagnie de Financement Foncier ajoute un second niveau d'exigence avec des critères d'éligibilité supplémentaires plus rigoureux, issus du savoir-faire spécifique des équipes expertes du Crédit Foncier. L'application d'un filtre d'achat apporte une sécurisation supplémentaire, basée sur les notations de crédit des actifs.

Pour les créances hypothécaires à l'habitat, le refinancement par obligations garanties est limité à une quotité financée maximale de 80 % de façon standard (LTV – *Loan To Value* : rapport entre le capital restant dû de la créance et la valeur du gage apporté en garantie). La valeur des gages est actualisée chaque année de façon conservatrice, sur la base des caractéristiques à long terme de l'immeuble, des conditions du marché local, de l'usage actuel du bien et des autres usages qui pourraient lui être destinés. Le processus de réévaluation se fonde sur des indices d'évolution des prix de l'immobilier fournis par BPCE Expertises Immobilières, filiale de BPCE, certifiée Veritas et dont les experts sont agréés auprès des tribunaux et/ou qualifiés *Chartered Surveyors* (MRICS) <sup>(1)</sup>. Le contrôleur spécifique vérifie et valide annuellement le processus de revalorisation décrit dans le rapport sur le contrôle et suivi des risques du présent document.

## 2. Un pilotage efficace du surdimensionnement

### RESPECT DES RATIOS RÉGLEMENTAIRES DE SURDIMENSIONNEMENT MINIMUM

La Compagnie de Financement Foncier doit respecter à tout moment deux ratios de surdimensionnement (cf. art. L. 513-12 CMF et art. 129 CRR). Les éléments d'actifs pondérés doivent représenter à tout moment au moins 105 % des éléments constituant le passif privilégié.

Les deux ratios de surdimensionnement font l'objet d'un contrôle permanent agrémenté de plans d'actions précis et immédiats en cas de dépassements de seuils minimum de gestion.

Le contrôleur spécifique contrôle et atteste chaque trimestre du niveau des deux ratios.

Le niveau minimal des deux ratios réglementaires a toujours été supérieur à 108 % depuis la création de la Compagnie de Financement Foncier en 1999.

### RESPECT DES RATIOS DE SURDIMENSIONNEMENT MINIMUM DES AGENCES DE NOTATION

Afin d'obtenir le meilleur niveau de notation, la Compagnie de Financement Foncier a pris des engagements de gestion envers les agences de notation.

Les actifs conformes aux critères du filtre d'achat sont acquis moyennant un prix déterminé à partir des caractéristiques propres des actifs et des coûts de refinancement. Le prix agréé vise une rentabilité satisfaisante pour la Compagnie de Financement Foncier.

Ce dispositif de sélection renforcé fait l'objet d'un processus de contrôle permanent visant à assurer un haut niveau de qualité des actifs refinancés ainsi qu'une sécurité élevée pour les porteurs d'obligations foncières.

### 1.2 UNE GESTION DES ACTIFS RIGOUREUSE ET RÉACTIVE

La gestion des actifs de la Compagnie de Financement Foncier est confiée au Crédit Foncier.

Le processus de gestion et de recouvrement repose sur une analyse précise du risque, un suivi rigoureux des dossiers, une approche proactive visant à prévenir les difficultés, et enfin la mise en œuvre des garanties si nécessaire.

Pour les Particuliers, la politique de recouvrement comprend trois phases graduelles :

- recouvrement automatisé immédiat avec une intervention dès la survenance du 1<sup>er</sup> impayé, pour un règlement immédiat ou la mise en place d'un plan d'apurement ;
- recouvrement amiable (impayés depuis deux à six mois) avec un taux de retour en gestion normale supérieur à 80 % ;
- recouvrement contentieux (impayés supérieurs à six mois) entraînant le règlement d'environ un tiers des dossiers l'année suivante.

Ces engagements intègrent le respect d'un ratio de surdimensionnement spécifique calculé pour chacune des agences de notation en fonction de sa méthodologie.

### FOCUS SUR LES MÉTHODOLOGIES DE NOTATION DES OBLIGATIONS GARANTIES PAR LES AGENCES DE NOTATION

Au 31 décembre 2024, le programme d'émission de la Compagnie de Financement Foncier est noté par trois agences de notation internationales : Standard & Poor's (S&P), Moody's et Scope.

Les notations financières des agences de notation ont pour objet de mesurer le risque de non-remboursement à bonne date des dettes émises. Pour apprécier le risque au niveau des obligations garanties (*covered bonds*), les agences ont développé des méthodes et indicateurs propres. Elles s'appuient généralement sur les facteurs suivants :

1) MRICS : membres agréés par la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS). La RICS est un organisme professionnel anglais dont la mission est de réglementer et de promouvoir la profession d'expertise immobilière.

- la qualité du sponsor ;
- la résilience juridictionnelle du marché des *covered bonds* ;
- les risques de contreparties ;
- la qualité de crédit du *cover pool* ;
- les équilibres ALM de bilan ;

L'évaluation de ces facteurs détermine le niveau de surdimensionnement minimum requis pour atteindre une notation donnée pour le programme d'obligations garanties.

### LA MÉTHODOLOGIE STANDARD & POOR'S

L'agence S&P suit un processus de notation multi-étapes pour évaluer la notation maximale atteignable par les émissions *covered bonds*.

Les facteurs spécifiques à l'émetteur de *covered bond* (risques juridiques, réglementaires, opérationnels et administratifs) sont d'abord analysés, ainsi que le régime de résolution applicable (directive *Bank Recovery and Resolution Directive* (BRRD)).

Le risque souverain et le soutien juridictionnel national sont ensuite appréciés. L'agence peut appliquer un cap lié au niveau du risque souverain dans le processus de notation. Enfin, la nature et la qualité intrinsèque du *cover pool*, ainsi que l'adossement de son refinancement font l'objet d'une revue quantitative.

**S&P accorde le meilleur échelon de qualité de crédit (AAA) au programme de la Compagnie de Financement Foncier.**

### LA MÉTHODOLOGIE MOODY'S

Moody's emploie le modèle *Expected Loss* (EL) pour déterminer la notation maximale que le programme d'émission peut atteindre. La notation repose sur la probabilité de défaut du sponsor et sur les pertes estimées suite à ce défaut.

## 3. Une gestion stricte des risques

### RISQUE DE TAUX

La Compagnie de Financement Foncier acquiert des actifs au prix de marché. Dès leur entrée au bilan, les actifs sont, si nécessaire, transformés en éléments à taux variable en euros par la mise en place de dérivés de taux (*swaps*).

La Compagnie de Financement Foncier s'impose de maintenir le niveau de ses impasses de taux à l'intérieur de limites définies par horizon temporel et de corriger tout dépassement au plus tard dans le trimestre suivant :

Horizon	Limites exprimées (en Md€)
Moins de 2 ans	1,5
2-4 ans	1,7
4-8 ans	2,1
Seuil d'observation 8-16 ans	2,1

L'agence détermine en premier lieu la notation intrinsèque du sponsor (niveau de note *Counterparty Risk* (CR)) puis l'ajuste selon le régime de résolution applicable au *covered bond* (directive BRRD).

Puis l'agence calcule un niveau de rehaussement de la note de base (CR) à partir de la qualité de crédit du *cover pool* mesurée via le modèle EL (*Expected Loss*).

Enfin, l'agence estime la probabilité de paiement à bonne date des flux des obligations garanties (indicateur *Timely Payment Indicator* (TPI)). Les facteurs retenus dans l'analyse sont le risque de refinancement et la résilience juridictionnelle. Cette dernière étape peut modérer le niveau de rehaussement de la note de base (CR).

**Moody's accorde le meilleur échelon de qualité de crédit (Aaa) au programme d'émission de la Compagnie de Financement Foncier.**

### LA MÉTHODOLOGIE SCOPE

La méthodologie de notation Scope comporte deux étapes.

La première étape consiste à analyser le soutien juridictionnel (solidité du cadre réglementaire, importance systémique des *covered bonds* et éligibilité à un régime de résolution) pour déterminer le nombre de crans de rehaussement de la note de base du sponsor.

La seconde étape évalue la qualité minimale requise des actifs du *cover pool* et leur résilience en période de stress afin d'accorder des crans de rehaussement supplémentaires.

**Scope accorde le meilleur échelon de qualité de crédit (AAA) au programme de la Compagnie de Financement Foncier.**

### RISQUE DE LIQUIDITÉ

Les sociétés de crédit foncier vérifient à tout moment la couverture efficace de l'ensemble de leurs besoins de trésorerie sur une période de 180 jours. La Compagnie de Financement Foncier effectue un suivi spécifique de sa trésorerie nette à 180 jours. Ceci lui garantit à tout moment d'honorer ses engagements de passifs privilégiés pendant au moins 180 jours.

La qualité des créances détenues au bilan de la Compagnie de Financement Foncier lui permet d'avoir un accès immédiat au refinancement de banques centrales comme la BCE pour des volumes importants.

La Compagnie de Financement Foncier dispose de plusieurs ressources afin d'assurer les paiements dus au titre de sa dette privilégiée sur les 180 prochains jours : la trésorerie disponible, les flux de capital et d'intérêt issus de ses actifs, la mobilisation de ses expositions sûres et liquides et de ses actifs liquides de niveau 1, 2A et 2B [cf. règlement délégué (UE) 2015/61 du 10 octobre 2014].

### RISQUE DE TRANSFORMATION

La Compagnie de Financement Foncier limite la différence entre la durée de vie moyenne de son actif et celle de son passif privilégié à 18 mois.

Au 31 décembre 2024, la durée de vie moyenne de l'actif s'établit à 6,6 ans et celle du passif privilégié à 6,3 ans.



# 1. PRÉSENTATION DE LA COMPAGNIE DE FINANCEMENT FINANCIER

Le modèle de la Compagnie de Financement Foncier

## RISQUE DE CHANGE

La Compagnie de Financement Foncier s'interdit toute position ouverte de change. Toutes les opérations d'acquisition d'actifs ou de refinancement non libellées en euros sont systématiquement couvertes initialement contre le risque de change.

En pratique, la Compagnie de Financement Foncier limite ses positions de change résiduelles à un montant maximal de 3 M€ par devise avec un plafond de 5 M€ toutes devises confondues.

## RISQUE DE CONTREPARTIE BANCAIRE

La Compagnie de Financement Foncier respecte des limites d'expositions par contrepartie de marché. Une convention cadre a été mise en place avec chaque contrepartie afin d'établir les règles de collatéralisation des expositions réciproques. Les accords de collatéralisation sont asymétriques au bénéfice de la Compagnie de Financement Foncier qui ne versera jamais de collatéral.

En outre, les expositions à court terme sur des établissements de crédit permettent de gérer les placements de trésorerie. Elles bénéficient de notations satisfaisantes respectant les contraintes minimales imposées par les agences de notation :

	Standard & Poor's	Moody's
de 0 à 60 jours	CT : A1	CT : P1
de 61 jours à 365 jours	CT : A1+	CT : P1 et LT : Aa3

*Concernant l'agence de notation Scope, il n'existe pas de notation minimale prédéfinie. L'analyse est faite au cas par cas.*

## 4. L'activité de la Compagnie de Financement Foncier en 2024

### 4.1 DES ÉMISSIONS NOTÉES AAA

#### LE MARCHÉ DES COVERED BONDS (1)

Avec 38 Md€ d'obligations garanties émises en 2024, la France se classe en première position en Europe, devant l'Allemagne (29 Md€). Le marché 2024 s'est caractérisé par un grand nombre d'acteurs actifs (146 émetteurs actifs répartis sur 25 juridictions).

En 2025, environ 34 Md€ d'obligations garanties françaises devraient être émises compte tenu de l'utilisation des obligations sécurisées comme l'une des principales sources de refinancement des activités bancaires, et du niveau élevé des tombées (24 Md€). La France se positionnerait au premier rang des émetteurs d'obligations garanties en Europe et le marché français enregistrerait une offre nette positive de 10 Md€. L'offre d'obligations sécurisées sur la zone euro atteindrait 113 Md€ et représenterait 71 % de l'offre totale d'obligations garanties, contre 28 % (47 Md€) pour les pays hors zone euro.

Le marché devrait être favorisé par la reprise de la demande de prêts immobiliers hypothécaires. En effet, au troisième trimestre 2024, la demande nette de crédits immobiliers a fortement rebondi sous l'effet de la baisse des taux d'intérêt et des perspectives de reprise du marché de l'immobilier résidentiel.

Le soutien de la BCE au marché des *covered bonds* s'inscrit en baisse. Ainsi, les encours du CBPP3 ont diminué pour atteindre 257 Md€ fin 2024, soit une baisse d'un peu plus de 10 % par rapport à décembre 2023. La part de la BCE dans l'encours des obligations sécurisées de la zone euro représente 32 % à fin 2024 (contre 42 % à fin décembre 2023). En 2025, environ 42 Md€ d'obligations sécurisées acquises dans le cadre du CBPP3 ne seront pas réinvestis (contre 33 Md€ en 2024). L'essentiel des

tombées devrait provenir de France (26 %), d'Allemagne (24 %), d'Espagne (24 %) et d'Italie (11 %).

L'émission d'obligations sécurisées ESG a atteint, en 2024, un volume total de 18,2 Md€, en baisse de 20 % par rapport à 2023. Sur le marché ESG, l'Allemagne et la France sont leaders avec respectivement 34 % et 29 % de l'offre, suivis par la Corée du Sud (12 %), l'Italie (10 %) et la Belgique (8 %).

Avec un encours de 94,1 Md€, le marché des obligations sécurisées ESG s'est diversifié avec l'arrivée de nouveaux émetteurs canadiens et belges. En termes de volume, l'Allemagne détient 30,4 % de l'encours total, suivie de la France (29,6 %), de la Corée du Sud (11 %), de la Norvège (10 %) et de la Finlande (4 %).

Le marché ESG demeure une niche, rapporté à l'encours total des obligations sécurisées euro benchmark (9 %). La relative rareté des actifs verts éligibles et l'insuffisance de données sur les certificats de performance énergétique freine l'essor de ce nouveau marché.

Comme pour les obligations sécurisées conventionnelles, les banques sont les investisseurs les plus importants (42 % des allocations) suivis par les gestionnaires d'actifs (33 % des allocations) et les banques centrales et institutions officielles (17 % des allocations). Dans l'ensemble, le taux de souscription des obligations garanties ESG dépasse celui des obligations garanties conventionnelles (3,8x contre 2,8x en moyenne).

En 2025, le marché des obligations ESG devrait retrouver le chemin de la croissance pour se situer entre 20 et 25 Md€.

1) NATIXIS RESEARCH – Covered Bond Outlook 2025 – 22 november 2024

## L'ACTIVITÉ DE FUNDING DE LA COMPAGNIE DE FINANCEMENT FONCIER

En 2024, les banques centrales (*Fed* et *BCE*) ont mis fin au cycle de resserrement monétaire et entamé une phase d'assouplissement monétaire marquée par des premières baisses de leurs taux directeurs. Le marché des covered bonds européen n'a pas pleinement profité de ce revirement de politique monétaire, en proie à un contexte géopolitique chahuté. En France en particulier, les incertitudes politiques liées à la tenue d'élections législatives anticipées au début du 2nd semestre ont généré un certain attentisme côté investisseurs avec une réduction des volumes d'émissions et un élargissement des spreads.

La Compagnie de Financement Foncier a néanmoins réalisé un volume d'émissions record depuis 2019 avec 5,825 Md€. Ce dynamisme reflète la confiance des investisseurs dans le modèle et les orientations stratégiques de la Compagnie de Financement Foncier et confirme son positionnement d'émetteur de référence sur le marché européen des *covered bonds*.

Le premier semestre a été marqué par deux émissions euro benchmark totalisant 3,5 Md€. En avril, la Compagnie de Financement Foncier a sollicité le marché primaire pour une émission double tranche de 2 Md€. Les deux tranches de 1,25 Md€ et 750 M€ ont été émises sur des durées de 3 ans et 8 ans. En dépit d'un environnement géopolitique tendu et d'une volatilité accrue des marchés financiers, la transaction a rencontré une forte demande de la part des investisseurs avec un carnet d'ordres s'élevant à 4,75 Md€. En mai, une seconde émission de 1,5 Md€ a été réalisée sur une maturité de 6 ans. La diversité remarquable des allocataires de cette émission rappelle la solidité de la base d'investisseurs de la Compagnie de Financement Foncier.

Le second semestre a aussi été très actif avec deux émissions

benchmark. En septembre, la Compagnie de Financement Foncier s'est positionnée sur le marché avec un euro benchmark de 1 Md€ sur une durée de 8,5 ans. Cette transaction exécutée sur la maturité la plus longue sur le marché covered bonds depuis juin 2024 démontre une nouvelle fois la capacité de la Compagnie de Financement Foncier à émettre des volumes significatifs en période d'incertitude. En octobre, dans le cadre du Sustainable Development Funding Programme du Groupe BPCE, la Compagnie de Financement Foncier a lancé sa deuxième émission sociale d'un montant de 500 M€ sur une durée de 5 ans. Ce social bond, qui finance des projets d'infrastructure de santé publique et de logements sociaux, a été placé à hauteur de 64 % auprès d'investisseurs ESG. Cette opération confirme la volonté de la Compagnie de Financement Foncier d'émettre régulièrement sous ce format, qui s'inscrit pleinement dans la stratégie ESG des activités de refinancement du Groupe BPCE.

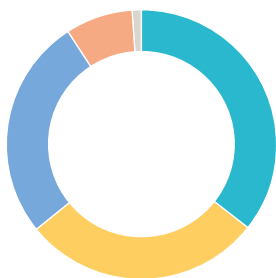
**En avril 2024, la Compagnie de Financement Foncier a reçu le premier prix dans la catégorie « Social Covered Bond of the Year » des Sustainable debt Award 2024 pour son émission sociale inaugurale d'octobre 2023.**

La Compagnie de Financement Foncier a par ailleurs poursuivi en 2024 sa stratégie de diversification en devises avec deux émissions en CHF et en USD, de contrevaleurs respectives de 161 M€ et 139 M€, en date d'opération.

Forte de son expérience acquise, de ses expertises et de sa connaissance approfondie des marchés, la Compagnie de Financement Foncier signe une année 2024 placée sous le signe de la diversification : présence sur les marchés public et privé, émissions en devises et succès de l'émission sociale.

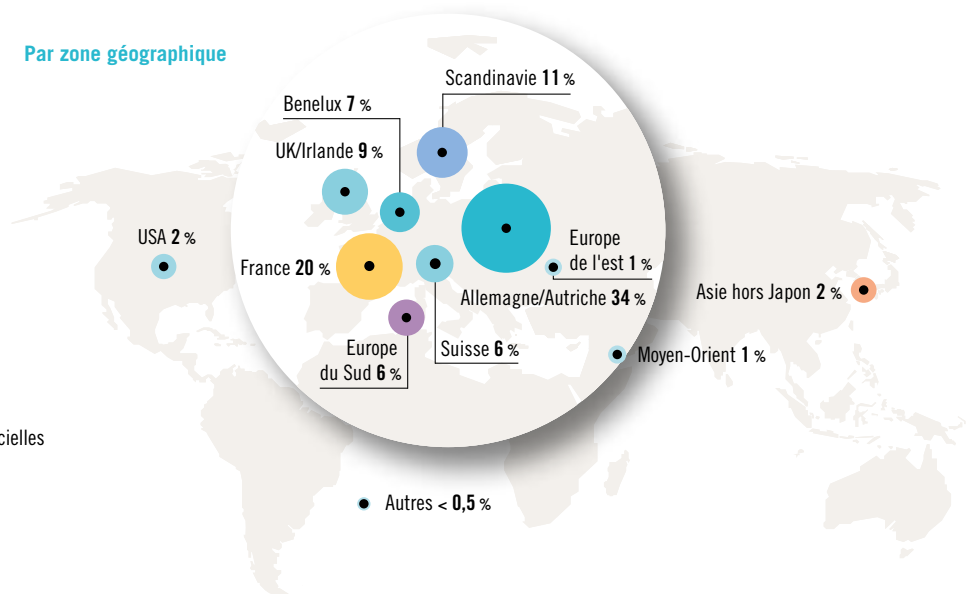
## RÉPARTITION DES ÉMISSIONS D'OBLIGATIONS FONCIÈRES DE LA COMPAGNIE DE FINANCEMENT FONCIER EN 2024

Par type d'investisseurs



- 36 % Banques
- 29 % Banques centrales et institutions officielles
- 27 % Gestionnaires d'actifs
- 8 % Assureurs & FP
- < 0,5 % Autres

Par zone géographique



# 1. PRÉSENTATION DE LA COMPAGNIE DE FINANCEMENT FONCIER

Le modèle de la Compagnie de Financement Foncier

## 4.2 LA COMPAGNIE DE FINANCEMENT FONCIER AU SERVICE DU GROUPE BPCE

Depuis plus de deux décennies, la Compagnie de Financement Foncier a su développer un savoir-faire et des historiques de performances de haut niveau qui lui permettent de lever sur les marchés des financements sur des maturités longues à des niveaux extrêmement compétitifs. Elle cultive ce savoir-faire de façon à offrir aux entités du Groupe BPCE des conditions très concurrentielles de refinancement de leurs activités de financements du secteur public et de financements hypothécaires.

La Compagnie de Financement Foncier possède un cover pool mixte, qui associe des créances du secteur public et des créances hypothécaires. Les investisseurs plébiscitent la qualité et la diversification des actifs du cover pool mixte.

La Compagnie de Financement Foncier constitue l'un des piliers de la stratégie de refinancement des actifs de nature secteur public et hypothécaire du Groupe BPCE.

### L'ACTIVITÉ EN 2024

Les créances refinancées par la Compagnie de Financement Foncier font l'objet d'une sélection stricte et rigoureuse. Cette sélection est encadrée par des procédures et un schéma délégataire contraignant. En amont des opérations, une première analyse est réalisée par l'établissement originateur. Puis, avant chaque acquisition, les équipes de la Compagnie de Financement Foncier réalisent une deuxième analyse approfondie, rigoureuse et indépendante de la créance proposée. Selon les montants, BPCE peut également procéder à une analyse.

En 2024, l'intérêt croissant des établissements du Groupe BPCE pour la ressource compétitive offerte par la Compagnie de Financement Foncier s'est matérialisé par un volume de refinancements inégalé par rapport aux années précédentes avec près de 6,3 Md€ (+1,5 Md€ par rapport à 2023) de créances refinancées.

Malgré une concurrence accrue sur le marché des collectivités locales et une volatilité des taux toujours présente, l'activité primaire a été particulièrement dynamique : elle représente 48 % de l'activité contre 27 % en 2023. Parmi les opérations réalisées, quelques appels d'offres portent sur des montants significatifs : 10 opérations totalisent à elles-seules 659,4 M€.

Même si le positionnement principal de la Compagnie de Financement Foncier reste le refinancement du secteur public, la stratégie de diversification arrêtée avec BPCE vise à ce que la Compagnie de Financement Foncier accompagne le développement des différents business du Groupe BPCE avec des opérations novatrices comme le refinancement des prêts garantis par l'État (PGE) pour 1,375 Md€ ou encore les premiers refinancements de crédit-export pour 31,5 M€.

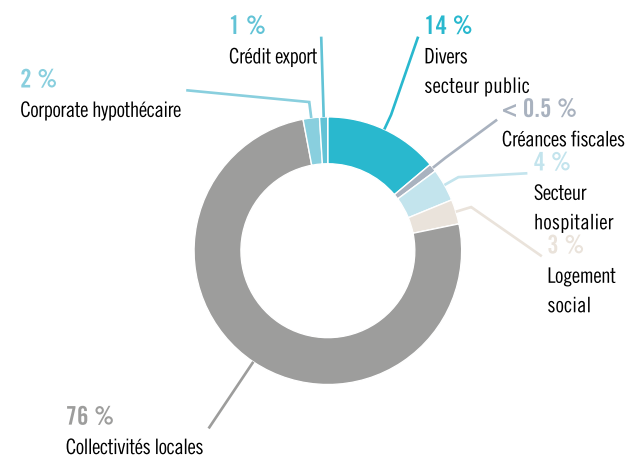
Tout au long de l'année 2024, ce sont 15 Caisses d'Épargne et 9 Banques Populaires qui ont bénéficié de la liquidité concurrentielle de la Compagnie de Financement Foncier.

Plus précisément, 49 670 créances ont été refinancées pour un montant de 6,262 Md€ dont :

- 3,651 Md€ (3307 créances) au profit du réseau des Caisses d'Épargne, répartis en 2,056 Md€ (211 créances) sur appel d'offres gagnés et 1,595 Md€ (3096 créances) en refinancement secondaire ;

- 1,126 Md€ (301 créances) au profit du réseau des Banques Populaires répartis en 954 M€ (101 créances) sur appel d'offres gagnés et 172 M€ (200 créances) en refinancement secondaire ;
- 77 M€ au profit de SOCFIM (9 créances corporate hypothécaire)
- 32,7 M€ (4 créances) au profit de NATIXIS dont 31,5 M€ (3 créances) de refinancement de crédit-export) ;
- Et 1,375 Md€ (46 049 créances) au profit de 31 établissements du Groupe BPCE pour le refinancement des PGE.

### RÉPARTITION PAR CATÉGORIE DES ENCOURS D'ACTIFS REFINANCÉS EN 2024 PAR LA COMPAGNIE DE FINANCEMENT FONCIER (EN %)



## 4.3 GESTION DU COLLATÉRAL

En 2024, le Crédit Foncier a entretenu ses différentes filières de refinancement de ses créances, par voie de mobilisations ou de cessions.

En externe, le Crédit Foncier a eu recours à des mobilisations de créances auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations (CDC) (2,58 Md€) et de la Banque Européenne d'Investissement (BEI) (0,54 Md€).

En interne, le Crédit Foncier a procédé par voie de cessions ou de mobilisations de créances auprès de la Compagnie de Financement Foncier.

Le Crédit Foncier a cédé en 2024 à la Compagnie de Financement Foncier pour 485 M€ de créances hypothécaires et/ou publiques (capital restant dû et créances rattachées) préalablement mobilisées auprès de la Compagnie de Financement Foncier.

Des mobilisations de créances éligibles (dans le cadre de l'article L. 211-38 CMF) ont également été réalisées à hauteur de 5,81 Md€ auprès de la Compagnie de Financement Foncier.

#### **4.4 GESTION DES DÉRIVÉS**

Dans le cadre de la politique de gestion optimisée de son portefeuille de dérivés, le groupe Crédit Foncier restreint autant que possible la mise en place d'opérations de dérivés internes entre le Crédit Foncier et la Compagnie de Financement Foncier.

La plupart des opérations de dérivés sont compensées centralement, en application du règlement européen EMIR (European Market and Infrastructure Regulation). Le Crédit Foncier est adhérent auprès des deux principales chambres de compensation : LCH à Londres depuis 2014 et Eurex à Francfort depuis 2020.

#### **4.5 CESSIION ET TITRISATION DE CRÉANCES SUR LES PARTICULIERS**

Pour répondre à ses besoins de refinancement et optimiser la gestion de ses encours douteux et de ses ratios prudentiels, le Crédit Foncier peut procéder à des opérations de titrisation ou de cession de créances sur les particuliers. Au cours du second semestre 2024, une cession de prêts non performants portant sur un encours brut de 42 M€ a été réalisée.

# 1. PRÉSENTATION DE LA COMPAGNIE DE FINANCEMENT FINANCIER



## 2. RAPPORT SUR LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE

### CODE DE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE

- |  |    |
|--|----|
| 1. Respect des recommandations du Code AFEP-MEDEF                        | 40 |
| 2. Tableau de synthèse du respect des recommandations du Code AFEP-MEDEF | 41 |
| 3. Tableau de synthèse des critères d'indépendance des administrateurs   | 42 |

### COMPOSITION DES ORGANES DE DIRECTION ET D'ADMINISTRATION

- |  |    |
|--|----|
| 1. Composition de la direction générale  | 44 |
| 2. Composition du conseil d'administration   | 47 |
| 3. Informations sur les administrateurs  | 48 |
| Présence aux réunions du conseil d'administration et aux comités – Durée des mandats des administrateurs | 48 |

### RÔLE ET RÈGLES DE FONCTIONNEMENT DES ORGANES SOCIAUX

- |   |    |
|---|----|
| 1. Conseil d'administration   | 57 |
| 2. Objectif de diversité parmi les dirigeants effectifs et au sein du conseil d'administration          | 58 |
| 3. Comités institués par le conseil d'administration  | 59 |
| 4. Règlement intérieur du conseil d'administration  | 60 |
| 5. Charte de déontologie des membres du conseil d'administration de la Compagnie de Financement Foncier | 63 |

### CONFLITS D'INTÉRÊTS POTENTIELS

- |  |    |
|--|----|
| 1. Membres du conseil d'administration | 65 |
| 2. Membres de la direction générale    | 65 |

### RÉMUNÉRATIONS

- |   |    |
|---|----|
| Rapport sur la rémunération totale et les avantages de toute nature attribuables au président, au directeur général et au directeur général délégué en raison de leur mandat pour l'exercice 2025 | 66 |
|   | 67 |

## Code de gouvernement d'entreprise

### 1. Respect des recommandations du Code AFEP-MEDEF

La Compagnie de Financement Foncier, dont les titres en capital ne sont pas cotés, entend inscrire son action et le fonctionnement de ses organes sociaux dans le cadre des pratiques de gouvernement d'entreprise en vigueur en France en se référant au Code de gouvernement d'entreprise des sociétés cotées AFEP-MEDEF.

Trois dispositions de ce Code ont toutefois été écartées ou pas entièrement appliquées.

Les deux premières concernent la part des administrateurs indépendants pour le comité d'audit et le comité des nominations ; l'application de ces dispositions empêcherait une représentation équilibrée de l'actionnaire Crédit Foncier et de BPCE, actionnaire du Crédit Foncier. La disposition similaire relative au comité des rémunérations ne trouve pas à s'appliquer, la Compagnie de Financement Foncier n'ayant pas constitué de comité des rémunérations en l'absence de salariés en propre.

La troisième disposition concerne la durée du mandat des administrateurs, durée pour laquelle la préconisation est de quatre

ans alors que les statuts de la Compagnie de Financement Foncier stipulent une durée de six ans. Cette durée répond à la nécessité pour les membres du conseil d'administration de disposer au fil du temps d'une expérience et d'une vision plus globale des affaires et de l'activité de la Société. En revanche la préconisation de renouveler le conseil d'administration par roulement est bien appliquée.

Un tableau de synthèse reprenant l'ensemble des critères du Code AFEP-MEDEF pour définir l'indépendance des administrateurs est présenté en page 40. D'autre part, le comité des nominations a mis en place une procédure pour identifier et gérer les potentielles situations de conflits d'intérêts lors :

- de la nomination d'un administrateur ;
- du souhait exprimé par un administrateur « d'exercer de nouvelles responsabilités au sein d'entités extérieures au groupe Crédit Foncier ».



## 2. Tableau de synthèse du respect des recommandations du Code AFEP-MEDEF

Les Missions du conseil d'administration	Recommandations appliquées
Le conseil d'administration : instance collégiale	Recommandations appliquées
La diversité des modes d'organisation de la gouvernance	Recommandations appliquées, la dissociation des fonctions de président et de directeur général est imposée aux établissements de crédit dans le cadre de la CRD IV
Le conseil et la communication avec les actionnaires et les marchés	Recommandations appliquées
Le conseil d'administration et l'assemblée générale des actionnaires	Recommandations appliquées
La composition du conseil d'administration : principes directeurs	Recommandations appliquées
Politique de mixité femmes/hommes au sein des instances dirigeantes	Recommandations appliquées
La représentation des actionnaires salariés et des salariés	Non applicable
Les administrateurs indépendants	Recommandations appliquées
L'évaluation du conseil d'administration	Recommandations appliquées
Les séances du conseil et les réunions des comités	Recommandations appliquées
L'accès à l'information des administrateurs	Recommandations appliquées
La formation des administrateurs	Recommandations appliquées
La durée des fonctions des administrateurs	Recommandations appliquées sauf pour la durée du mandat des administrateurs
Les comités du conseil : principes généraux	Recommandations appliquées
Le comité d'audit	Recommandations appliquées sauf pour la part des administrateurs indépendants
Le comité en charge des nominations	Recommandations appliquées sauf pour la part des administrateurs indépendants
Le comité en charge des rémunérations	Non applicable
Le nombre de mandats des dirigeants mandataires sociaux et des administrateurs	Recommandations appliquées
La déontologie de l'administrateur	Recommandations appliquées
La rémunération des administrateurs	Recommandations appliquées
La cessation du contrat de travail en cas de mandat social	Recommandations appliquées
L'obligation de la détention d'actions des dirigeants mandataires sociaux	Non applicable
La conclusion d'un accord de non-concurrence avec un dirigeant mandataire social	Non applicable
La rémunération des dirigeants mandataires sociaux	Recommandations appliquées
L'information sur les rémunérations des dirigeants mandataires sociaux et les politiques d'attribution d'options d'actions et d'actions de performance	Recommandations appliquées
La consultation des actionnaires sur la rémunération individuelle des dirigeants mandataires sociaux	Recommandations appliquées

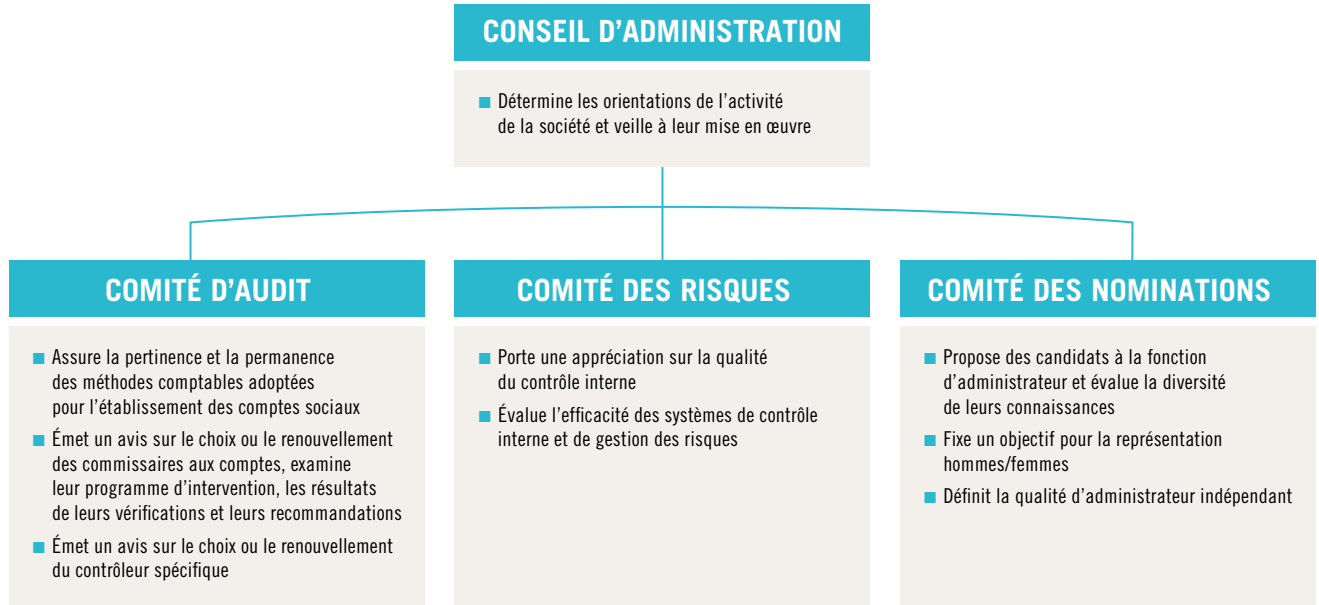
### 3. Tableau de synthèse des critères d'indépendance des administrateurs

Critères	E. FILLIAT	M. COLLE
1° Ne pas avoir été au cours des cinq années précédentes :		
■ salarié ou dirigeant mandataire social exécutif de la Société ;	CONFORME	CONFORME
■ salarié, dirigeant mandataire social exécutif ou administrateur d'une société que la Société consolide ;	CONFORME	CONFORME
■ salarié, dirigeant mandataire social exécutif ou administrateur de la société mère de la Société ou d'une société consolidée par cette société mère.	NON CONFORME (CFF)	NON CONFORME (CFF)
2° Ne pas être dirigeant mandataire social exécutif d'une société dans laquelle la Société détient directement ou indirectement un mandat d'administrateur ou dans laquelle un salarié désigné en tant que tel ou un dirigeant mandataire social exécutif de la Société (actuel ou l'ayant été depuis moins de cinq ans) détient un mandat d'administrateur.	CONFORME	CONFORME
3° Ne pas être client, fournisseur, banquier d'affaires, banquier de financement :		
■ significatif de la Société ou de son groupe ;	CONFORME	CONFORME
■ ou pour lequel la Société ou son groupe représente une part significative de l'activité.	CONFORME	CONFORME
4° Ne pas avoir de lien familial proche avec un mandataire social.	CONFORME	CONFORME
5° Ne pas avoir été commissaire aux comptes de l'entreprise au cours des cinq années précédentes.	CONFORME	CONFORME
6° Ne pas être administrateur de la Société depuis plus de douze ans. La perte de la qualité d'administrateur indépendant intervient à la date anniversaire des douze ans.	CONFORME	CONFORME
7° Un dirigeant mandataire social non exécutif ne peut être considéré comme indépendant s'il perçoit une rémunération variable en numéraire ou des titres ou toute rémunération liée à la performance de la Société ou du groupe.	CONFORME	CONFORME
8° Des administrateurs représentant des actionnaires importants de la Société ou de sa société mère peuvent être considérés comme indépendants dès lors que ces actionnaires ne participent pas au contrôle de la Société. Toutefois, au-delà d'un seuil de 10 % en capital ou en droits de vote, le conseil, sur rapport du comité des nominations, s'interroge systématiquement sur la qualification d'indépendant en tenant compte de la composition du capital de la Société et de l'existence d'un conflit d'intérêts potentiel.	NON CONFORME (CFF)	NON CONFORME (CFF)
<b>Synthèse</b>	<b>NON CONFORME</b>	<b>NON CONFORME</b>

O. IRISSON	P. JEANNE	C. DECAUX	P. CHABOT
CONFORME	CONFORME	CONFORME	CONFORME
CONFORME	CONFORME	CONFORME	CONFORME
CONFORME	CONFORME	NON CONFORME (CFF)	CONFORME
CONFORME	CONFORME	CONFORME	CONFORME
CONFORME	CONFORME	CONFORME	CONFORME
CONFORME	CONFORME	CONFORME	CONFORME
CONFORME	CONFORME	CONFORME	CONFORME
CONFORME	CONFORME	CONFORME	CONFORME
CONFORME	CONFORME	CONFORME	CONFORME
CONFORME	CONFORME	CONFORME	CONFORME
NON CONFORME (BPCE)	NON CONFORME (BPCE)	NON CONFORME (CFF)	CONFORME (CE)
<b>NON CONFORME</b>	<b>NON CONFORME</b>	<b>NON CONFORME</b>	<b>CONFORME</b>

# Composition des organes de direction et d'administration

## ORGANIGRAMME DE GOUVERNANCE DE LA COMPAGNIE DE FINANCEMENT FONCIER



## 1. Composition de la direction générale

M. Olivier AVIS, directeur général

M. Paul DUDOIT, directeur général délégué

### MOUVEMENTS AU SEIN DE LA DIRECTION GÉNÉRALE AU COURS DE L'ANNÉE 2024

Néant.

### RÉMUNÉRATION DE LA DIRECTION GÉNÉRALE

La direction générale de la Compagnie de Financement Foncier ne perçoit pas de rémunération.

## MANDATS ET FONCTIONS EXERCÉS PAR LA DIRECTION GÉNÉRALE

### M. Olivier AVIS



**Date de naissance :**  
11/11/1978  
**Nationalité :** Française  
**Adresse professionnelle :**  
182, Avenue de France  
75013 Paris

#### BIOGRAPHIE

Olivier AVIS est diplômé de l'École Supérieure de Commerce de Toulouse. Il débute sa carrière chez HSBC Asset Management Europe en 2001. Il rejoint Groupe BPCE en 2002 en tant qu'inspecteur puis chef de mission à l'Inspection générale. En 2009, il est chargé de mission auprès de la direction générale. En 2011, il intègre la BRED en tant que *senior banker* investisseurs institutionnels. En 2014, le Crédit Foncier de France le nomme directeur de la Stratégie et de la Qualité. En 2016, il est nommé au poste de directeur des Opérations financières du Crédit Foncier de France et directeur général délégué de la Compagnie de Financement Foncier, puis en 2017 directeur général de la Compagnie de Financement Foncier, directeur général adjoint Opérations financières et membre du comité de direction générale du Crédit Foncier. Le 7 novembre 2019, Olivier AVIS est nommé dirigeant effectif du Crédit Foncier et prend la responsabilité du pôle Activités financières et opérations.  
**Expertises utiles au conseil :** marchés financiers, stratégie et pilotage d'activités bancaires.

#### SOCIÉTÉS, MANDATS ET FONCTIONS\*

#### DIRECTEUR GÉNÉRAL

Début : 23/07/2017  
Fin : 22/07/2027

#### 2024

**CRÉDIT FONCIER DE FRANCE – SA** Directeur général adjoint, activités financières et opérations, dirigeant effectif  
**COMPAGNIE DE FINANCEMENT FONCIER – SA** Directeur général  
**BPCE SERVICES FINANCIERS – GIE** Administrateur  
**BPCE SOLUTIONS CLIENTS – GIE** Représentant permanent du Crédit Foncier, administrateur

#### 2023

**CRÉDIT FONCIER DE FRANCE – SA** Directeur général adjoint, activités financières et opérations, dirigeant effectif  
**COMPAGNIE DE FINANCEMENT FONCIER – SA** Directeur général  
**BPCE SERVICES FINANCIERS – GIE** Administrateur  
**BPCE SOLUTIONS CLIENTS – GIE** Représentant permanent du Crédit Foncier, administrateur

#### 2022

**CRÉDIT FONCIER DE FRANCE – SA** Directeur général adjoint, activités financières et opérations, dirigeant effectif  
**COMPAGNIE DE FINANCEMENT FONCIER – SA** Directeur général  
**BPCE SERVICES FINANCIERS – GIE** Administrateur  
**BPCE SOLUTIONS CRÉDIT – GIE** Représentant permanent du Crédit Foncier, administrateur

#### 2021

**CRÉDIT FONCIER DE FRANCE – SA** Directeur général adjoint, activités financières et opérations, dirigeant effectif  
**COMPAGNIE DE FINANCEMENT FONCIER – SA** Directeur général  
**BPCE SERVICES FINANCIERS – GIE** Administrateur  
**BPCE SOLUTIONS CRÉDIT – GIE** Représentant permanent du Crédit Foncier, administrateur  
**CRÉDIT FONCIER DE FRANCE (BELGIQUE)** Dirigeant effectif de la succursale du Crédit Foncier en Belgique

#### 2020

**CRÉDIT FONCIER DE FRANCE – SA** Directeur général adjoint, activités financières et opérations, dirigeant effectif  
**COMPAGNIE DE FINANCEMENT FONCIER – SA** Directeur général  
**BPCE SERVICES FINANCIERS – GIE** Administrateur  
**BPCE SOLUTIONS CRÉDIT – GIE** Représentant permanent du Crédit Foncier, administrateur  
**CRÉDIT FONCIER DE FRANCE (BELGIQUE)** Dirigeant effectif de la succursale du Crédit Foncier en Belgique

#### 2019

**CRÉDIT FONCIER DE FRANCE – SA** Directeur général adjoint, activités financières et opérations, dirigeant effectif  
**CRÉDIT FONCIER DE FRANCE – SA** Directeur général adjoint, opérations financières (jusqu'au 07/11/2019)  
**COMPAGNIE DE FINANCEMENT FONCIER – SA** Directeur général  
**BPCE SERVICES FINANCIERS – GIE** Administrateur  
**BPCE SOLUTIONS CRÉDIT – GIE** Représentant permanent du Crédit Foncier, administrateur  
**CRÉDIT FONCIER DE FRANCE (BELGIQUE)** Dirigeant effectif de la succursale du Crédit Foncier en Belgique

\*Tous les mandats concernent des sociétés qui font partie du Groupe BPCE. Aucune société n'est cotée.

## 2. RAPPORT SUR LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE

Composition des organes de direction et d'administration

### M. Paul DUDOUIT



**Date de naissance :**  
26/09/1963

**Nationalité :** Française

**Adresse professionnelle :**  
182, Avenue de France  
75013 Paris

#### DIRECTEUR GÉNÉRAL DÉLÉGUÉ, DIRIGEANT EFFECTIF

Début : 23/07/2017  
Fin : 22/07/2027

#### BIOGRAPHIE

Paul DUDOUIT est titulaire d'un diplôme d'ingénieur agro-industrie de l'ISA Beauvais et d'un Mastère Spécialisé en Économie et Gestion de l'ESSEC.

Il débute sa carrière au Crédit Foncier de France en 1991 en tant qu'expert immobilier pour sa filiale d'expertise puis intègre le réseau commercial (1991-1993).

Entre 1993 et 1996, il est directeur de cabinet à la direction générale. Il est ensuite en charge de la structuration et de l'organisation administrative et financière de Foncier Vignobles SA (entre 1996 et 1998).

De 1999 à 2010, il est directeur adjoint Marché primaire au sein de la direction des Opérations financières. En 1999, il participe à la création de la Compagnie de Financement Foncier et s'occupe plus particulièrement des aspects financiers du passif.

Dès 2001, il met en place les programmes EMTN et RCB, puis, en 2010, le programme USMTS.

Depuis 2010, il est directeur des émissions et relations investisseurs à la direction des Opérations financières.

Le 28 juin 2017, le conseil d'administration le nomme directeur général délégué et dirigeant effectif de la Compagnie de Financement Foncier, à compter du 23 juillet 2017. Il a été renouvelé dans ses fonctions le 30 juin 2022.

En 2023, il structure et lance une émission obligataire sociale inaugurale pour la Compagnie de Financement Foncier au sein du programme d'émission de développement durable du Groupe BPCE, dans la catégorie « Développement Humain ».

**Expertises utiles au conseil :** marchés de capitaux, finance, gestion et ingénierie, immobilier.

#### SOCIÉTÉS, MANDATS ET FONCTIONS\*

##### 2024

**CRÉDIT FONCIER DE FRANCE – SA** Directeur des émissions obligataires – relations investisseurs

**COMPAGNIE DE FINANCEMENT FONCIER – SA** Directeur général délégué et dirigeant effectif

##### 2023

**CRÉDIT FONCIER DE FRANCE – SA** Directeur des émissions obligataires – relations investisseurs

**COMPAGNIE DE FINANCEMENT FONCIER – SA** Directeur général délégué et dirigeant effectif

##### 2022

**CRÉDIT FONCIER DE FRANCE – SA** Directeur des émissions obligataires – relations investisseurs

**COMPAGNIE DE FINANCEMENT FONCIER – SA** Directeur général délégué et dirigeant effectif

##### 2021

**CRÉDIT FONCIER DE FRANCE – SA** Directeur des émissions obligataires – relations investisseurs

**COMPAGNIE DE FINANCEMENT FONCIER – SA** Directeur général délégué et dirigeant effectif

##### 2020

**CRÉDIT FONCIER DE FRANCE – SA** Directeur des émissions obligataires – relations investisseurs

**COMPAGNIE DE FINANCEMENT FONCIER – SA** Directeur général délégué et dirigeant effectif

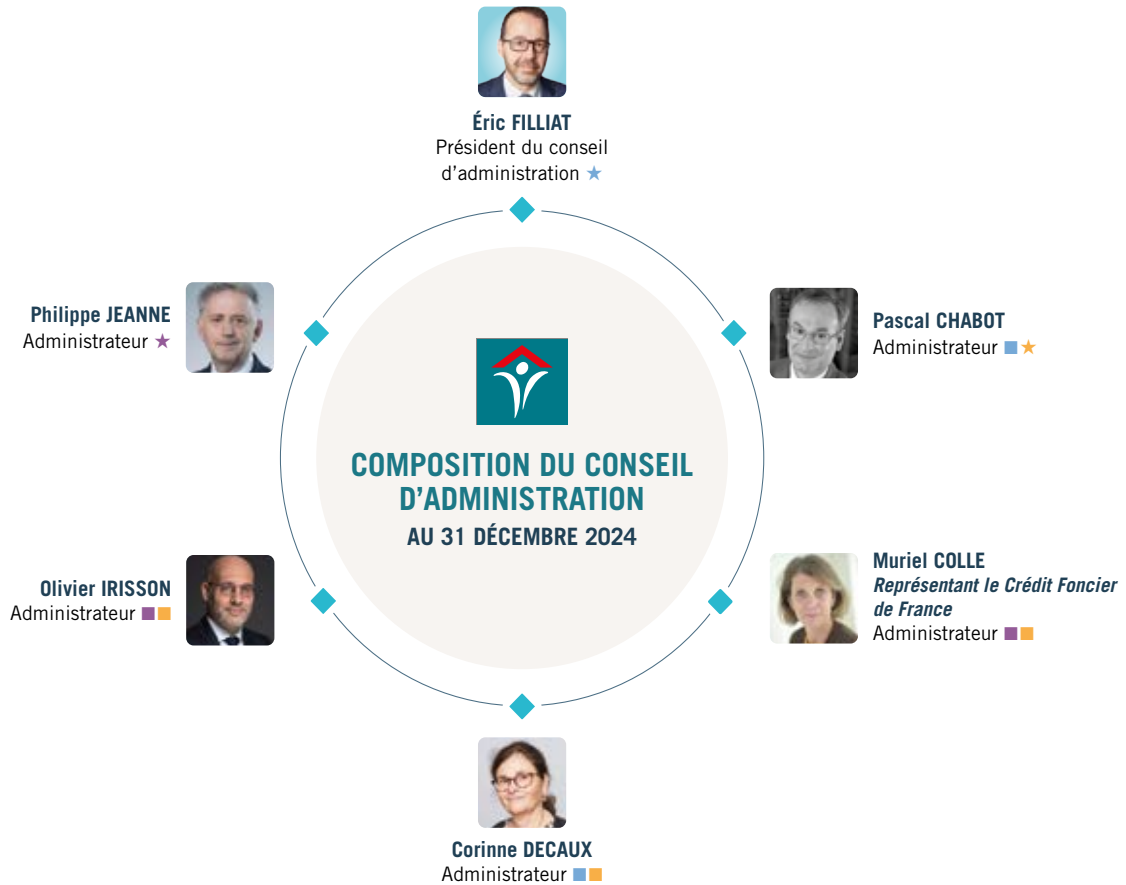
##### 2019

**CRÉDIT FONCIER DE FRANCE – SA** Directeur des émissions obligataires – relations investisseurs

**COMPAGNIE DE FINANCEMENT FONCIER – SA** Directeur général délégué et dirigeant effectif

\*Tous les mandats concernent des sociétés du Groupe BPCE. Aucune société n'est cotée.

## 2. Composition du conseil d'administration



2

### MOUVEMENTS AU SEIN DU CONSEIL D'ADMINISTRATION AU COURS DE L'ANNÉE 2024

Mme Nathalie BRICKER a démissionné de son mandat d'administrateur le 11 avril 2024.

M. Pierre FOUCRY a démissionné de son mandat d'administrateur le 31 août 2024.



## 2. RAPPORT SUR LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE

Composition des organes de direction et d'administration

### 3. Informations sur les administrateurs

#### Présence aux réunions du conseil d'administration et aux comités – Durée des mandats des administrateurs

##### Conseil d'administration (au 31/12/2024)

Fourchette du nombre de membres	3 à 18
Nombre effectif de membres	6
Nombre de réunions du conseil d'administration en 2024	6
Taux de présence moyen au conseil d'administration en 2024	84 %
Nombre d'administrateurs femmes	2 (33,3 %)
Nombre d'administrateurs hommes	4 (66,6 %)
Rémunérations allouées*	oui

\* Suite à la publication au Journal Officiel du 23 mai 2019 de l'article 185 de la loi PACTE, modifiant notamment les articles L. 225-45 et L. 255-83 du Code de Commerce, la notion de « jetons de présence » est remplacée par celle de « rémunérations allouées ».

Conseil d'administration	Âge	Sexe	Nationalité	Indépendance	Fonction au sein du conseil	Début du mandat	Échéance du mandat	Taux de présence	Comité d'audit	Comité des risques	Comité des nominations
Éric FILLIAT	58	M	Fr	-	★	07/11/2019	AG 2030	100 %			100 %
Nathalie BRICKER	56	F	Fr	oui	●	19/12/2018	11/04/2024	0 %	0 %		
Pascal CHABOT	65	M	Fr	oui	●	25/03/2014	AG 2026	100 %		100 %	100 %
Crédit Foncier représenté par Muriel COLLE	61	F	Fr	-	◆	28/12/1998	AG 2029	100 %	100 %	100 %	
BPCE représenté par Olivier IRISSON	55	M	Fr	-	◆	28/03/2011	AG 2029	67 %	67 %	33 %	
Philippe JEANNE	61	M	Fr	-	●	07/11/2019	AG 2030	67 %	100 %		
Corinne DECAUX	64	F	Fr	-	●	04/05/2020	AG 2026	100 %		100 %	100 %
Pierre FOUCRY	52	M	Fr	oui	●	19/12/2023	31/08/2024	75 %			

★ Président  
● Membre

◆ Administrateur – représentant BPCE  
◆ Administrateur – représentant Crédit Foncier

■ Président  
■ Membre

6

NOMBRE EFFECTIF  
AU 31 DÉCEMBRE 2024

6

NOMBRE DE RÉUNIONS  
DU CONSEIL

84%

TAUX DE PRÉSENCE  
MOYEN

## PRÉSENTATION INDIVIDUELLE DES ADMINISTRATEURS

### ADMINISTRATEURS ISSUS DU CRÉDIT FONCIER

#### M. Éric FILLIAT



**Date de naissance :**  
15/06/1966  
**Nationalité :** Française  
**Adresse  
professionnelle :**  
182, Avenue de France  
75013 Paris

#### BIOGRAPHIE

Diplômé d'études supérieures comptables et financières et de l'École supérieure de commerce de Clermont-Ferrand, Éric FILLIAT débute sa carrière en 1992 chez Mazars. En 1999, il intègre la Caisse Nationale des Caisses d'Épargne où il exerce les fonctions de responsable du département Consolidation du Groupe Caisse d'Épargne, de directeur adjoint puis, en novembre 2007, de directeur de la réglementation et des comptabilités groupe.

De 2010 à 2012, il est directeur des Comptabilités du Groupe BPCE.

En mai 2012, Éric FILLIAT intègre le Crédit Foncier en tant que directeur général adjoint en charge du pôle Finances, membre du comité de direction générale et membre du comité exécutif.

Il est nommé dirigeant effectif du Crédit Foncier à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2018.

Le 6 novembre 2019, le conseil d'administration du Crédit Foncier nomme Éric FILLIAT, directeur général du Crédit Foncier à compter du 7 novembre 2019. Il a été renouvelé dans ses fonctions le 4 novembre 2024.

**Expertises utiles au conseil :** banque, finance, normes et réglementation, comptabilité, consolidation, contrôle et audit.

#### SOCIÉTÉS, MANDATS ET FONCTIONS

#### DIRECTEUR GÉNÉRAL DU CRÉDIT FONCIER DE FRANCE

#### Président du conseil d'administration

Date de première  
nomination :  
07/11/2019

Date d'échéance du  
mandat : AGO 2030

#### Président du comité des nominations

Date de première  
nomination :  
07/11/2019

#### 2024

**CRÉDIT FONCIER DE FRANCE – SA** Directeur général

**COMPAGNIE DE FINANCEMENT FONCIER – SA** Président du conseil d'administration et président du comité des nominations

**FONCIER PARTICIPATIONS – SAS** Président, représentant permanent du Crédit Foncier

**CRÉDIT LOGEMENT – SA** Représentant permanent du Crédit Foncier, administrateur

#### 2023

**CRÉDIT FONCIER DE FRANCE – SA** Directeur général

**COMPAGNIE DE FINANCEMENT FONCIER – SA** Président du conseil d'administration et président du comité des nominations

**FONCIER PARTICIPATIONS – SAS** Président, représentant permanent du Crédit Foncier

**CRÉDIT LOGEMENT – SA** Représentant permanent du Crédit Foncier, administrateur

**IT-CE GIE** Représentant du Crédit Foncier, administrateur, membre du comité d'audit (jusqu'au 01/11/2023)

#### 2022

**CRÉDIT FONCIER DE FRANCE – SA** directeur général

**COMPAGNIE DE FINANCEMENT FONCIER – SA** Président du conseil d'administration et président du comité des nominations

**FONCIER PARTICIPATIONS – SAS** Président, représentant permanent du Crédit Foncier

**CRÉDIT LOGEMENT – SA** Représentant permanent du Crédit Foncier, administrateur

**IT-CE GIE** Représentant du Crédit Foncier, administrateur, membre du comité d'audit

**BANCO PRIMUS – SA (PORTUGAL)** Président du conseil d'administration, président du comité des rémunérations (jusqu'au 31/01/2022)

#### 2021

**CRÉDIT FONCIER DE FRANCE – SA** Directeur général

**COMPAGNIE DE FINANCEMENT FONCIER – SA** Président du conseil d'administration et président du comité des nominations

**FONCIER PARTICIPATIONS – SAS** Président, représentant permanent du Crédit Foncier

**CRÉDIT LOGEMENT – SA** Représentant permanent du Crédit Foncier, administrateur

**IT-CE GIE** Représentant du Crédit Foncier, administrateur, Membre du comité d'audit

**BANCO PRIMUS – SA (PORTUGAL)** Président du conseil d'administration, président du comité des rémunérations

#### 2020

**CRÉDIT FONCIER DE FRANCE – SA** directeur général

**COMPAGNIE DE FINANCEMENT FONCIER – SA** Président du conseil d'administration et président du comité des nominations

**CRÉDIT FONCIER IMMOBILIER – SA** Administrateur (jusqu'au 10/11/2020)

**FONCIER PARTICIPATIONS – SAS** Président, représentant permanent du Crédit Foncier

**CRÉDIT LOGEMENT – SA** Représentant permanent du Crédit Foncier, administrateur

**IT-CE GIE** Représentant du Crédit Foncier, administrateur, membre du comité d'audit

**BANCO PRIMUS – SA (PORTUGAL)** Président du conseil d'administration, président du comité d'audit (jusqu'au 14/02/2020), président du comité des rémunérations (depuis le 04/02/2020)

## 2. RAPPORT SUR LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE

Composition des organes de direction et d'administration

### M. Éric FILLIAT

#### 2019

**CRÉDIT FONCIER DE FRANCE – SA** Directeur général (depuis le 07/11/2019)

**CRÉDIT FONCIER DE FRANCE – SA** Directeur général adjoint pôle Finances, dirigeant effectif, membre du comité de direction générale et membre du comité exécutif (jusqu'au 06/11/2019)

**COMPAGNIE DE FINANCEMENT FONCIER – SA** Président du conseil d'administration et président du comité des nominations (depuis le 07/11/2019)

**COMPAGNIE DE FINANCEMENT FONCIER – SA** Représentant permanent du Crédit Foncier, administrateur, président du comité d'audit, président du comité des risques (jusqu'au 06/11/2019)

**CRÉDIT FONCIER IMMOBILIER – SA** Administrateur

**FONCIER PARTICIPATIONS – SAS** Représentant permanent du Crédit Foncier, président

**CRÉDIT LOGEMENT – SA** Représentant permanent du Crédit Foncier, administrateur (depuis le 07/11/2019)

**SOCFIM – SACS** Membre du conseil de surveillance (jusqu'au 09/12/2019)

**IT-CE GIE** Représentant permanent du Crédit Foncier, administrateur, membre du comité d'audit

**BANCO PRIMUS – SA (PORTUGAL)** Administrateur, président du conseil d'administration (depuis le 19/12/2019), président du comité d'audit

**MFCG – SAS** Représentant permanent de CFCO, président (jusqu'au 09/08/2019)

Crédit Foncier – Représentant permanent Mme Muriel COLLE



**Date de naissance :**  
16/07/1963  
**Nationalité :** Française  
**Adresse professionnelle :**  
182, Avenue de France  
75013 Paris

**DIRECTEUR GÉNÉRAL ADJOINT, PÔLE RESSOURCES**

**DIRIGEANT EFFECTIF DU CRÉDIT FONCIER DE FRANCE**

**Membre du conseil d'administration**

Date de première nomination (Crédit Foncier) :  
**28/12/1998**  
Date d'échéance du mandat (Crédit Foncier) : **AGO 2029**

**Représentant permanent du Crédit Foncier**

Date de première nomination :  
**07/11/2019**

**Membre du comité des risques**

Date de première nomination :  
**16/12/2019**

**Membre du comité d'audit**

Date de première nomination :  
**30/06/2022**

**BIOGRAPHIE**

Muriel COLLE est titulaire d'une maîtrise AES (1984) et a débuté sa carrière comme assistante ressources humaines au sein de Total Compagnie Française des Pétroles en 1984 où elle est restée jusqu'en 1990. En 1990, elle a intégré Euro Disney comme *assistant manager human resources* pendant quatre ans. De 1994 à 1996, elle est responsable Ressources humaines chez TRW puis de 1996 à 2001, elle est membre du comité de direction de Corsair et rattachée au DRH groupe et au directeur général. De 2001 à 2008, elle a été directeur Ressources d'APRIA RSA. En septembre 2008, elle intègre le Crédit Foncier de France, d'abord comme directeur des Ressources humaines pendant trois ans. De 2010 à 2019, elle était directeur général de l'ENFI. Depuis octobre 2011, elle est directeur pôle Ressources du Crédit Foncier de France. Et depuis février 2016, elle est directeur général adjoint et membre du comité de direction générale du Crédit Foncier. **Expertises utiles au conseil :** ressources humaines, management d'entreprise, communication, marketing, moyens généraux, production informatique et secrétariat général.

**SOCIÉTÉS, MANDATS ET FONCTIONS**

**2024**

**CRÉDIT FONCIER DE FRANCE – SA** Directeur général adjoint pôle Ressources, dirigeant effectif

**COMPAGNIE DE FINANCEMENT FONCIER – SA** Représentant permanent du Crédit Foncier, administrateur, membre du comité des risques, membre du comité d'audit

**COMPTOIR FINANCIER DE GARANTIE – SA** Représentant permanent du Crédit Foncier, administrateur

**2023**

**CRÉDIT FONCIER DE FRANCE – SA** Directeur général adjoint pôle Ressources, dirigeant effectif

**COMPAGNIE DE FINANCEMENT FONCIER – SA** Représentant permanent du Crédit Foncier, administrateur, membre du comité des risques, membre du comité d'audit

**COMPTOIR FINANCIER DE GARANTIE – SA** Représentant permanent du Crédit Foncier, administrateur à compter du 19/09/2023

**2022**

**CRÉDIT FONCIER DE FRANCE – SA** Directeur général adjoint pôle Ressources, dirigeant effectif

**COMPAGNIE DE FINANCEMENT FONCIER – SA** Représentant permanent du Crédit Foncier, administrateur, membre du comité des risques, membre du comité d'audit (depuis le 30/06/2022)

**BANCO PRIMUS – SA (PORTUGAL)** Membre du comité des nominations, des rémunérations et de prévoyance (jusqu'au 31/12/2022)

**2021**

**CRÉDIT FONCIER DE FRANCE – SA** Directeur général adjoint pôle Ressources, dirigeant effectif

**COMPAGNIE DE FINANCEMENT FONCIER – SA** Représentant permanent du Crédit Foncier, administrateur, membre du comité des risques

**BANCO PRIMUS – SA (PORTUGAL)** Membre du comité des nominations, des rémunérations et de prévoyance

**BPCE ACHATS – GIE** Représentant permanent du Crédit Foncier, administrateur

**2020**

**CRÉDIT FONCIER DE FRANCE – SA** Directeur général adjoint pôle Ressources, dirigeant effectif

**COMPAGNIE DE FINANCEMENT FONCIER – SA** Représentant permanent du Crédit Foncier, administrateur, membre du comité des risques

**BANCO PRIMUS – SA (PORTUGAL)** Membre du comité des nominations, des rémunérations et de prévoyance

**BPCE ACHATS – GIE** Représentant permanent du Crédit Foncier, administrateur

**2019**

**CRÉDIT FONCIER DE FRANCE – SA** Directeur général adjoint pôle Ressources, dirigeant effectif

**CRÉDIT FONCIER DE FRANCE – SA** Directeur général adjoint pôle Ressources (jusqu'au 07/11/2019)

**COMPAGNIE DE FINANCEMENT FONCIER – SA** Représentant permanent du Crédit Foncier, administrateur, membre du comité des risques

**COMPAGNIE DE FINANCEMENT FONCIER – SA** Administrateur (jusqu'au 06/11/2019)

**ENFI ÉCOLE NATIONALE DU FINANCEMENT DE L'IMMOBILIER – SAS** Directeur général

**BANCO PRIMUS – SA (PORTUGAL)** Membre du comité des nominations, des rémunérations et de prévoyance

**BPCE ACHATS – GIE** Représentant permanent du Crédit Foncier, administrateur

## 2. RAPPORT SUR LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE

Composition des organes de direction et d'administration

### Mme Corinne DECAUX



**Date de naissance :**  
25/05/1960  
**Nationalité :** Française  
**Adresse professionnelle :**  
182, Avenue de France  
75013 Paris

#### BIOGRAPHIE

Titulaire d'un 3<sup>e</sup> cycle de droit privé, Corinne DECAUX est entrée au Crédit Foncier en 1984 comme juriste et y a fait toute sa carrière. Elle y a occupé les postes de chef de projet pour la réalisation et la mise en œuvre d'un logiciel de recouvrement, de responsable de département Contentieux, directeur du Contentieux, directeur de la Gestion en 2007, directeur Juridique, Gouvernance et Vie des sociétés en 2010, puis directeur exécutif en 2016.

**Expertises utiles au conseil :** management, juridique, bancaire, fiscalité, opérations de marché, fusions acquisitions, arbitrage, contentieux, médiation, gouvernance, secrétariat des sociétés.

#### SOCIÉTÉS, MANDATS ET FONCTIONS

##### DIRECTEUR EXÉCUTIF DU CRÉDIT FONCIER DE FRANCE

##### Membre du conseil d'administration

Date de première nomination :  
**04/05/2020**

Date d'échéance du mandat : **AGO 2026**

##### Membre du comité des nominations

Date de première nomination :  
**29/09/2021**

##### Membre du comité des risques

Date de première nomination :  
**30/06/2022**

##### 2024

**CRÉDIT FONCIER DE FRANCE** – SA Directeur Juridique  
**COMPAGNIE DE FINANCEMENT FONCIER** – SA Administrateur, membre du comité des nominations, membre du comité des risques  
**COMPTOIR FINANCIER DE GARANTIE (CFG)** – SA Administrateur

##### 2023

**CRÉDIT FONCIER DE FRANCE** – SA Directeur Juridique  
**COMPAGNIE DE FINANCEMENT FONCIER** – SA Administrateur, membre du comité des nominations, membre du comité des risques  
**COMPTOIR FINANCIER DE GARANTIE (CFG)** – SA Administrateur

##### 2022

**CRÉDIT FONCIER DE FRANCE** – SA Directeur Juridique  
**COMPAGNIE DE FINANCEMENT FONCIER** – SA Administrateur, membre du comité des nominations, membre du comité des risques (depuis le 30/06/2022)  
**COMPTOIR FINANCIER DE GARANTIE (CFG)** – SA Administrateur  
**BANCO PRIMUS** – SA Administrateur, président du comité d'audit (jusqu'au 31/01/2022)

##### 2021

**CRÉDIT FONCIER DE FRANCE** – SA Directeur Juridique  
**COMPAGNIE DE FINANCEMENT FONCIER** – SA Administrateur, membre du comité des nominations (depuis le 29/09/2021)  
**COMPTOIR FINANCIER DE GARANTIE (CFG)** – SA Administrateur  
**BANCO PRIMUS** – SA Administrateur, président du comité d'audit

##### 2020

**CRÉDIT FONCIER DE FRANCE** – SA Directeur Juridique  
**COMPAGNIE DE FINANCEMENT FONCIER** – SA Administrateur (depuis le 04/05/2020)  
**COMPTOIR FINANCIER DE GARANTIE (CFG)** – SA Administrateur  
**BANCO PRIMUS** – SA Administrateur, président du comité d'audit (depuis le 14/02/2020)

##### 2019

**CRÉDIT FONCIER DE FRANCE** – SA Directeur Juridique  
**COMPTOIR FINANCIER DE GARANTIE (CFG)** – SA Administrateur (depuis le 27/03/2019)  
**BANCO PRIMUS** – SA Administrateur

## ADMINISTRATEURS ISSUS DE BPCE

### BPCE – Représentant permanent M. Olivier IRISSON



**Date de naissance :**  
05/10/1969  
**Nationalité :** Française  
**Adresse professionnelle :**  
61, rue Bruneseau  
75013 Paris

#### BIOGRAPHIE

Diplômé de l'Université Paris Dauphine avec une spécialisation finance et contrôle de gestion, titulaire d'un DESS Stratégie, Planification et Contrôle ainsi que d'un doctorat en Sciences de gestion, Olivier IRISSON a débuté sa carrière en 1994 chez Cetelem (groupe BNP Paribas) avant de rejoindre le cabinet PricewaterhouseCoopers (PwC) en 2000 comme manager au sein du pôle *Financial risk management*.

De 2002 à 2010, il intègre la Société Générale et occupe les postes de responsable des Modélisations du risque de crédit, de directeur du département de Systèmes de mesures des risques et du capital, puis, en 2009, de directeur du département d'Analyse globale des risques. En juin 2010, il rejoint BPCE et exerce la fonction de directeur adjoint des Risques Groupe.

En 2013, Olivier IRISSON est directeur financier exécutif au sein du pôle Finances Groupe, membre du comité exécutif de BPCE. Depuis 2018, Olivier IRISSON est *Chief Operating Officer*, responsable des Opérations financières en charge de la transformation et de l'innovation avec un fort engagement en faveur du développement de la finance durable.

**Expertises utiles au conseil :** finance, gestion d'actifs et risques.

#### SOCIÉTÉS, MANDATS ET FONCTIONS

##### CHIEF OPERATING OFFICER, DIRECTEUR FINANCIER, MEMBRE DU COMITÉ EXÉCUTIF DE BPCE

##### Membre du conseil d'administration

Date de première nomination (BPCE) :

28/03/2011

Date d'échéance du mandat (BPCE) :

AGO 2029

##### Représentant permanent de BPCE

Date de première nomination :

28/09/2018

##### Membre du comité d'audit

Date de première nomination :

28/09/2018

##### Membre du comité des risques

Date de première nomination :

28/09/2018

#### 2024

**BPCE – SA** *Chief operating officer*, directeur financier, membre du comité exécutif  
**COMPAGNIE DE FINANCEMENT FONCIER – SA** Représentant permanent de BPCE, administrateur, membre du comité d'audit, membre du comité des risques  
**BPCE SERVICES FINANCIERS (EX CSF-GCE) – GIE** Membre du conseil de surveillance  
**FIDOR BANK – AG (ALLEMAGNE)** Membre du conseil de surveillance  
**2DII –** Administrateur et trésorier (ONG Finance Verte)  
**ASSET RÉOLUTION (DATA FINANCE VERTE)** Administrateur et représentant 2DII

#### 2023

**BPCE – SA** *Chief operating officer*, directeur financier, membre du comité exécutif  
**COMPAGNIE DE FINANCEMENT FONCIER – SA** Représentant permanent de BPCE, administrateur, membre du comité d'audit, membre du comité des risques  
**BPCE SERVICES FINANCIERS (EX CSF-GCE) – GIE** Membre du conseil de surveillance  
**FIDOR BANK – AG (ALLEMAGNE)** Membre du conseil de surveillance  
**2DII –** Administrateur et trésorier (ONG Finance Verte)  
**ASSET RÉOLUTION (DATA FINANCE VERTE)** Administrateur et représentant 2DII

#### 2022

**BPCE – SA** *Chief operating officer*, directeur financier, membre du comité exécutif  
**COMPAGNIE DE FINANCEMENT FONCIER – SA** Représentant permanent de BPCE, administrateur, membre du comité d'audit, membre du comité des risques  
**BPCE SERVICES FINANCIERS (EX CSF-GCE) – GIE** Membre du conseil de surveillance  
**FIDOR BANK – AG (ALLEMAGNE)** Membre du conseil de surveillance  
**2DII –** Administrateur et trésorier (ONG Finance Verte)  
**ASSET RÉOLUTION (DATA FINANCE VERTE)** Administrateur et représentant 2DII

#### 2021

**BPCE – SA** *Chief operating officer*, directeur financier, membre du comité exécutif  
**COMPAGNIE DE FINANCEMENT FONCIER – SA** Représentant permanent de BPCE, administrateur, membre du comité d'audit, membre du comité des risques  
**FIDOR BANK – AG (ALLEMAGNE)** Membre du conseil de surveillance

#### 2020

**BPCE – SA** *Chief operating officer*, directeur financier, membre du comité exécutif  
**COMPAGNIE DE FINANCEMENT FONCIER – SA** Représentant permanent de BPCE, administrateur, membre du comité d'audit, membre du comité des risques  
**FIDOR BANK – AG (ALLEMAGNE)** Membre du conseil de surveillance

#### 2019

**BPCE – SA** *Chief operating officer*, directeur financier, membre du comité exécutif  
**COMPAGNIE DE FINANCEMENT FONCIER – SA** Représentant permanent de BPCE, administrateur, membre du comité d'audit, membre du comité des risques  
**BPCE SFH – SA** Administrateur, président du conseil d'administration (jusqu'au 29/05/2019)  
**FIDOR BANK – AG (ALLEMAGNE)** Membre du conseil de surveillance

## 2. RAPPORT SUR LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE

Composition des organes de direction et d'administration

### M. Philippe JEANNE



**Date de naissance :**  
13/11/1963

**Nationalité :** Française  
**Adresse**

**professionnelle :**  
50, avenue  
Pierre-Mendès-France  
75201 Paris Cedex 13

#### BIOGRAPHIE

Philippe JEANNE est ingénieur de l'École Spéciale des Travaux Publics – ESTP – (1986) et titulaire d'un Master de finances de l'École Supérieure des Sciences Économiques et Commerciales – ESSEC – (1987).

Philippe JEANNE a débuté sa carrière professionnelle en 1987 à la banque Barclays en tant que *trader* option de taux. En 1991, il rejoint CGER Banque Paris (Fortis) où il est nommé responsable des Marchés pour l'activité de trésorerie, taux et crédit.

En 1995, il rejoint le Crédit Agricole Indosuez et occupe diverses responsabilités : de 1995 à 2000, il est responsable à Paris de l'activité taux exotiques, hybrides et matières premières. À partir de 2001, il est nommé responsable mondial des activités de taux en dollars et du *trading* crédit vanille à New-York. En 2003, il rejoint la banque CALYON à Londres en tant que responsable mondial du *trading* de marchés émergents.

En 2005, Philippe JEANNE rejoint Natixis en tant que responsable mondial des opérations de change et à partir de 2012, il est nommé directeur de la Gestion financière (ALM).

Il devient directeur de la Gestion financière de BPCE en mars 2019.

**Expertises utiles au conseil :** banque, finance, marchés, gestion et ingénierie.

#### DIRECTEUR DE LA GESTION FINANCIÈRE DE BPCE

**Membre du conseil  
d'administration**

Date de première  
nomination :  
**07/11/2019**

Date d'échéance  
du mandat : **AGO 2030**

**Président du comité  
d'audit**

Date de première  
nomination :  
**16/12/2019**

#### SOCIÉTÉS, MANDATS ET FONCTIONS

##### 2024

**BPCE – SA** Directeur de la Gestion financière

**COMPAGNIE DE FINANCEMENT FONCIER – SA** Administrateur, président du comité d'audit

**BPCE SFH – SA** Président du conseil d'administration, président du comité des rémunérations et membre du comité des nominations

**NATIXIS ALGÉRIE** Président du conseil d'administration

##### 2023

**BPCE – SA** Directeur de la Gestion financière

**COMPAGNIE DE FINANCEMENT FONCIER – SA** Administrateur, président du comité d'audit

**BPCE SFH – SA** Président du conseil d'administration, président du comité des rémunérations et membre du comité des nominations

**NATIXIS ALGÉRIE** Président du conseil d'administration (depuis le 31/05/2023)

##### 2022

**BPCE – SA** Directeur de la Gestion financière

**COMPAGNIE DE FINANCEMENT FONCIER – SA** Administrateur, président du comité d'audit

**BPCE SFH – SA** Président du conseil d'administration, président du comité des rémunérations et membre du comité des nominations

**NATIXIS ALGÉRIE** Administrateur (depuis le 18/01/2022)

##### 2021

**BPCE – SA** Directeur de la Gestion financière

**COMPAGNIE DE FINANCEMENT FONCIER – SA** Administrateur, président du comité d'audit

**BPCE SFH – SA** Président du conseil d'administration, président du comité des rémunérations et membre du comité des nominations

##### 2020

**BPCE – SA** Directeur de la Gestion financière

**COMPAGNIE DE FINANCEMENT FONCIER – SA** Administrateur, président du comité d'audit

**BPCE SFH – SA** Président du conseil d'administration, président du comité des rémunérations et membre du comité des nominations

##### 2019

**BPCE – SA** Directeur de la Gestion financière

**COMPAGNIE DE FINANCEMENT FONCIER – SA** Administrateur, président du comité d'audit

**BPCE SFH – SA** Président du conseil d'administration, président du comité des rémunérations et membre du comité des nominations

**NATIXIS INTERÉPARGNE – SA** Représentant permanent de Natixis, administrateur (jusqu'au 07/06/2019)

**NATIXIS WEALTH MANAGEMENT – SA** Représentant permanent de Natixis, administrateur (jusqu'au 05/06/2019)

**NATIXIS FUNDING – SA** Président du conseil d'administration (jusqu'au 21/03/2019)

**NATIXIS – SA** Directeur de la Gestion financière (jusqu'au 11/03/2019)

**NATIXIS NORTH AMERICA – LLC (USA)** *Director* (jusqu'au 06/06/2019)

**ACI – THE FINANCIAL MARKETS ASSOCIATION** Membre du comité d'éthique

**NATIXIS BANK JSC, MOSCOW – SA (RUSSIE)** Membre du conseil de surveillance (jusqu'au 29/06/2019)

**NATIXIS PFANDBRIEF BANK – AG (ALLEMAGNE)** Membre du conseil de surveillance (jusqu'au 14/10/2019)



## ADMINISTRATEUR ISSU DES CAISSES D'ÉPARGNE

### M. Pascal CHABOT



**Date de naissance :**  
27/05/1959  
**Nationalité :** Française  
**Adresse  
professionnelle :**  
26-28, rue Neuve  
Tolbiac  
75633 Paris Cedex 13

#### BIOGRAPHIE

Pascal CHABOT possède un 3<sup>e</sup> cycle de l'université Paris-Dauphine et un DECS.  
En 2005, il devient membre du directoire en charge des Marchés spécialisés à la Caisse d'Épargne des Pays de la Loire puis membre du directoire en charge du pôle Banque de développement régional.  
En 2013, il rejoint la Caisse d'Épargne Île-de-France en tant que membre du directoire en charge du pôle Banque de développement régional, Organisation et Informatique.  
**Expertises utiles au conseil :** management, financement, organisation et informatique.

#### SOCIÉTÉS, MANDATS ET FONCTIONS

##### MEMBRE DU DIRECTOIRE DE LA CAISSE D'ÉPARGNE ÎLE-DE-FRANCE

##### Membre du conseil d'administration

Date de première  
nomination :  
25/03/2014  
Date d'échéance du  
mandat : **AGO 2026**

##### Président du comité des risques

Date de première  
nomination :  
16/12/2019

##### Membre du comité des risques

Date de première  
nomination :  
06/10/2015

##### Membre du comité des nominations

Date de première  
nomination :  
09/02/2023

#### 2024

**CAISSE D'ÉPARGNE ÎLE-DE-FRANCE (CEIDF) – SA** Membre du directoire en charge du pôle Banque de développement régional, Organisation et Informatique

**COMPAGNIE DE FINANCEMENT FONCIER – SA** Administrateur, président du comité des risques, membre du comité des nominations

**BANQUE BCP – SAS** Membre du conseil de surveillance, membre du comité d'audit et des risques

**BANQUE DE NOUVELLE CALÉDONIE – SA** Administrateur, membre du comité d'audit et des risques

**COMITÉ FÉDÉRATION BANCAIRE FRANÇAISE ÎLE-DE-FRANCE – ASSOCIATION**  
Vice-président

**SCI DE LA FORET – SCI** Gérant

**BANQUE DE TAHITI** Administrateur, membre du comité d'audit et des risques

**GENEO MEZZANINE (Fonds Professionnel de Capital Investissement)** Membre du comité consultatif

#### 2023

**CAISSE D'ÉPARGNE ÎLE-DE-FRANCE (CEIDF) – SA** Membre du directoire en charge du pôle Banque de développement régional, Organisation et Informatique

**COMPAGNIE DE FINANCEMENT FONCIER – SA** Administrateur, président du comité des risques, membre du comité des nominations (depuis le 09/02/2023)

**BANQUE BCP – SAS** Membre du conseil de surveillance, membre du comité d'audit et des risques

**BANQUE DE NOUVELLE CALÉDONIE – SA** Administrateur, membre du comité d'audit et des risques

**COMITÉ FÉDÉRATION BANCAIRE FRANÇAISE ÎLE-DE-FRANCE – ASSOCIATION**  
Vice-président

**SCI DE LA FORET – SCI** Gérant

**BANQUE DE TAHITI** Administrateur, membre du comité d'audit et des risques

**GENEO MEZZANINE (Fonds Professionnel de Capital Investissement)** Membre du comité consultatif

#### 2022

**CAISSE D'ÉPARGNE ÎLE-DE-FRANCE (CEIDF) – SA** Membre du directoire en charge du pôle Banque de développement régional, Organisation et Informatique

**COMPAGNIE DE FINANCEMENT FONCIER – SA** Administrateur, président du comité des risques

**BANQUE BCP – SAS** Membre du conseil de surveillance, membre du comité d'audit et des risques

**BANQUE DE NOUVELLE CALÉDONIE – SA** Administrateur, membre du comité d'audit et des risques

**COMITÉ FÉDÉRATION BANCAIRE FRANÇAISE ÎLE-DE-FRANCE – ASSOCIATION**  
Vice-président

**SCI DE LA FORET – SCI** Gérant

**BANQUE DE TAHITI** Administrateur, membre du comité d'audit et des risques

**COMITÉ FÉDÉRATION BANCAIRE FRANÇAISE ÎLE-DE-FRANCE – ASSOCIATION**  
Vice-président

**GENEO MEZZANINE (Fonds Professionnel de Capital Investissement)** Membre du comité consultatif (depuis le 22/06/2022)

#### 2021

**CAISSE D'ÉPARGNE ÎLE-DE-FRANCE (CEIDF) – SA** Membre du directoire

**COMPAGNIE DE FINANCEMENT FONCIER – SA** Administrateur, président du comité des risques

**BANQUE BCP – SAS** Membre du conseil de surveillance, membre du comité d'audit et des risques

**BANQUE DE NOUVELLE CALÉDONIE – SA** Administrateur, membre du comité d'audit et des risques

**IMMOBILIÈRE 3F** Représentant permanent de la CEIDF, membre du conseil d'administration (jusqu'au 11/04/2021)

**COMITÉ FÉDÉRATION BANCAIRE FRANÇAISE ÎLE-DE-FRANCE – ASSOCIATION**  
Vice-président

**SCI DE LA FORET – SCI** Gérant

**BANQUE DE TAHITI –** Administrateur, membre du comité d'audit et des risques (depuis le 29/04/2021)

## 2. RAPPORT SUR LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE

Composition des organes de direction et d'administration

### M. Pascal CHABOT

#### 2020

**CAISSE D'ÉPARGNE ÎLE-DE-FRANCE (CEIDF) – SA** Membre du directoire

**COMPAGNIE DE FINANCEMENT FONCIER – SA** Administrateur, président du comité des risques

**BANQUE BCP – SAS** Membre du conseil de surveillance, membre du comité d'audit

**BANQUE DE NOUVELLE CALÉDONIE – SA** Administrateur, membre du comité d'audit et des risques (depuis le 21/12/2020)

**PARIS HABITAT OPH** Administrateur en tant que personnalité qualifiée (jusqu'au 15/09/2020)

**IMMOBILIÈRE 3F** Représentant permanent de la CEIDF, membre du conseil d'administration

**COMITÉ FÉDÉRATION BANCAIRE FRANÇAISE ÎLE-DE-FRANCE – ASSOCIATION**  
Vice-président

**SCI DE LA FORET – SCI** Gérant

**ATREAM HÔTELS – SCPI** Membre du conseil de surveillance (jusqu'au 10/06/2020)

**SOCFIM – SA** Représentant permanent de la CEIDF, membre du conseil de surveillance, jusqu'au 14/10/2020

#### 2019

**CAISSE D'ÉPARGNE ÎLE-DE-FRANCE (CEIDF) – SA** Membre du directoire

**COMPAGNIE DE FINANCEMENT FONCIER – SA** Administrateur, président du comité des risques

**COMPAGNIE DE FINANCEMENT FONCIER – SA** Administrateur, membre du comité des risques, membre du comité des nominations (jusqu'au 16/12/2019)

**CE CAPITAL – SASU** Représentant permanent de la CEIDF, membre du conseil de surveillance (jusqu'au 19/09/2019)

**SOCFIM – SA** Représentant permanent de la CEIDF, membre du conseil de surveillance

**LOGIREP – SA HLM** Représentant permanent de la CEIDF, membre du conseil de surveillance (jusqu'au 18/09/2019)

**CE DÉVELOPPEMENT** Membre du conseil de surveillance (jusqu'au 20/09/2019)

**COMITÉ FÉDÉRATION BANCAIRE FRANÇAISE ÎLE-DE-FRANCE – ASSOCIATION**  
Vice-président

**ALLIANCE ENTREPRENDRE – SAS** Représentant permanent de la CEIDF, membre du conseil de surveillance (jusqu'au 18/09/2019)

**IMMOBILIÈRE 3F** Représentant permanent de la CEIDF, membre du conseil d'administration

**BANQUE BCP – SAS** Membre du conseil de surveillance

**SCI DE LA FORÊT – SCI** Gérant

**GIE CAISSE D'ÉPARGNE SYNDICATION RISQUE** Représentant permanent de la CEIDF, membre du conseil de surveillance (jusqu'au 18/09/2019)

**BANQUE DE NOUVELLE CALÉDONIE – SA** Administrateur (depuis le 24/06/2019)

**PARIS HABITAT OPH** Administrateur en qualité de personnalité qualifiée

**ATREAM HÔTELS – SCPI** Membre du conseil de surveillance

# Rôle et règles de fonctionnement des organes sociaux

## 1. Conseil d'administration

### COMPOSITION DU CONSEIL

Au 31 décembre 2024, le conseil d'administration de la Compagnie de Financement Foncier est composé de six membres. La composition du conseil est détaillée en page 47 du présent document. Assistent également au conseil, les commissaires aux comptes, au nombre de trois, ainsi que le contrôleur spécifique de la Société.

### RÉUNIONS DU CONSEIL

Le secrétariat juridique du conseil d'administration est assuré par la direction Juridique du Crédit Foncier, laquelle établit, en concertation avec le président et la direction générale de la Compagnie de Financement Foncier, l'ordre du jour des conseils ainsi que les dossiers diffusés aux participants qui exposent les différents points à débattre. Cette direction assure également la rédaction des procès-verbaux ainsi que la tenue des registres légaux. Le conseil d'administration du 30 juin 2010 a adopté un règlement intérieur, mis à jour le 10 avril 2015 et le 18 décembre 2019, fixant les règles de fonctionnement du conseil.

Le conseil d'administration de la Compagnie de Financement Foncier se réunit au moins tous les trois mois et l'ordre du jour suit un plan régulier ; des sujets particuliers pouvant être ajoutés selon la période de l'année.

Les points étudiés sont notamment les suivants :

- arrêté des comptes de l'exercice précédent ;
- examen des documents de gestion prévisionnelle ;
- compte rendu trimestriel des émissions d'emprunts et analyse de la performance des obligations foncières de la Compagnie de Financement Foncier sur les marchés primaire et secondaire ;
- arrêté chaque fin de trimestre, pour le trimestre suivant, du programme d'émission d'obligations foncières et autres ressources privilégiées qui donne lieu à attestation du contrôleur spécifique ;
- délégation des pouvoirs nécessaires pour réaliser ces emprunts ;
- examen des comptes semestriels ;
- évaluation annuelle du conseil ;
- examen du plan de couverture des ressources privilégiées ;
- de manière plus générale, autorisation de toute opération importante de la Société ou information de tout fait significatif la concernant (gouvernance, modifications statutaires, conventions conclues avec la maison mère, mise à jour du programme EMTN, émissions d'emprunts excédant les limites des délégations de pouvoirs...) ;
- examen des rapports sur le contrôle interne et sur la mesure de surveillance des risques en application des articles 258 et suivants de 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'investissements soumis au contrôle de l'Autorité de contrôle prudentiel et de résolution (anciennement articles 42 et 43 du règlement CRBF n° 97-02 modifié) et du rapport annuel du contrôleur spécifique ;

- présentation des résultats des contrôles permanents, périodiques et de conformité ainsi que du dispositif d'appétit aux risques ;
- examen du rapport annuel du contrôleur spécifique.

Les dossiers et documents transmis au conseil lui permettent d'avoir une information claire, sincère et complète sur la Société et son évolution.

Le conseil d'administration n'a apporté aucune limitation aux pouvoirs du directeur général. Il est investi des pouvoirs les plus étendus pour agir en toutes circonstances au nom de la Société, dans les limites de l'objet social et sous réserve des pouvoirs expressément attribués par la loi aux assemblées générales et des pouvoirs spécifiques du conseil d'administration. Il représente la Société dans ses rapports avec les tiers. Le directeur général délégué dispose des mêmes pouvoirs que le directeur général.

Au cours de l'exercice 2024, le conseil d'administration de la Compagnie de Financement Foncier s'est réuni six fois.

Il a été procédé à une évaluation externe du conseil en 2022 qui a conclu que la qualité des pratiques de gouvernance de la Compagnie de Financement Foncier lui permet de se situer au meilleur niveau en regard de structures comparables dans le secteur financier.

Les administrateurs bénéficient de rémunérations allouées, selon les règles d'attribution recommandées par BPCE, organe central de la Compagnie de Financement Foncier. Ces règles sont présentées dans la section Rémunérations du présent document.

Le montant des rémunérations allouées aux administrateurs est prédéterminé par séance. Il n'est versé qu'en cas de présence effective aux réunions du conseil (sont réputés présents pour le calcul du *quorum* et de la majorité, en vertu de l'article 13 des statuts, les administrateurs qui participent à la réunion du conseil par des moyens de visioconférence ou de télécommunication permettant leur identification et garantissant leur participation effective) ; ce montant est également assorti d'un plafonnement annuel.

### PARTICIPATION DES ACTIONNAIRES À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

L'assemblée générale des actionnaires est convoquée conformément aux dispositions légales et réglementaires françaises.

Les actionnaires porteurs de titres exclusivement nominatifs, sont convoqués par courrier individuel à l'assemblée générale.

Tout actionnaire peut participer à l'assemblée générale dans les conditions définies par la loi.

Il n'existe aucune disposition attribuant des droits de vote multiples.

Se référer également aux articles 21 et 22 des Statuts de la Société à la page 191 du présent document.

## 2. Objectif de diversité parmi les dirigeants effectifs et au sein du conseil d'administration

Conformément aux articles L. 22-10-10 et R225-104 du Code de commerce, les éléments ci-après rendent compte de la politique de diversité appliquée aux membres du conseil d'administration.

La politique de nomination et de succession de la Compagnie de Financement Foncier a été adoptée le 18 décembre 2019 par le conseil d'administration. Elle prévoit que le comité des nominations procède, dans le cadre de la sélection des dirigeants effectifs et des administrateurs, à l'évaluation de l'aptitude des candidats sélectionnés ainsi qu'au respect des critères de diversité au sein de l'organe de direction.

Le comité des nominations doit poursuivre un objectif de diversité parmi les dirigeants effectifs et au sein du conseil d'administration, c'est-à-dire une situation où les caractéristiques desdits dirigeants et dudit conseil diffèrent à un degré assurant une variété de points de vue.

Le comité des nominations s'assurera que les aspects suivants de diversité sont bien observés :

- formation ;
- parcours professionnel ;
- âge ;
- objectif quantitatif relatif à la représentation du sexe sous-représenté ;
- représentation géographique équilibrée ;
- représentation des différents types de marché ;
- représentation des catégories socioprofessionnelles dominantes du sociétariat du groupe ;
- respect des critères de compétence collective tels que visés dans l'évaluation du conseil.

Au regard de la taille de l'organe de direction, l'évaluation du critère de diversité peut être ventilée entre les dirigeants effectifs et les membres du conseil d'administration.

En ce qui concerne l'objectif quantitatif relatif à la représentation du sexe sous-représenté, ce critère sera pris en compte conformément aux dispositions législatives.

Aucun des critères précités ne suffit seul à constater la présence ou l'absence de diversité qui est appréciée collectivement au sein de l'organe de direction. En effet, le comité des nominations doit s'attacher à la complémentarité des compétences techniques et la diversité des cultures et des expériences dans le but de disposer de profils de nature à enrichir les angles d'analyse et d'opinion sur lesquels l'organe de direction peut s'appuyer pour mener ses discussions et prendre ses décisions, favorisant ainsi une bonne gouvernance.

Le comité des nominations formule des recommandations sur les évolutions souhaitables quant à la composition de ce dernier en vue d'atteindre les objectifs de diversité.

Le processus de sélection prévoit jusqu'à son terme la présence d'au moins une personne de chaque sexe parmi les candidats aux fonctions de directeur général délégué le cas échéant.

### 3. Comités institués par le conseil d'administration



#### COMITÉ D'AUDIT

<b>3</b> membres <sup>(1)</sup>	<b>3</b> réunions
Philippe JEANNE, président BPCE, représenté par Olivier IRISSON Crédit Foncier de France représenté par Muriel COLLE	<b>81 %</b> taux de présence moyen

#### PRINCIPALES MISSIONS ET POUVOIRS

Le comité d'audit fonctionne selon les termes d'un règlement intérieur approuvé par le conseil d'administration dans sa séance du 18 décembre 2019 et mis à jour le 16 décembre 2022.

Le comité d'audit est chargé d'émettre des avis à l'attention du conseil d'administration sur la clarté des informations fournies et sur la pertinence des méthodes comptables adoptées pour l'établissement des comptes individuels.

#### SES DOMAINES RÉGULIERS D'INTERVENTION CONCERNENT :

- le processus budgétaire ;
- les arrêtés comptables ;
- le suivi des conventions ;
- le plan de couverture des ressources privilégiées ;
- le choix des commissaires aux comptes et du contrôleur spécifique ;
- l'examen du rapport annuel du contrôleur spécifique.



#### COMITÉ DES RISQUES

<b>4</b> membres <sup>(1)</sup>	<b>3</b> réunions
Pascal CHABOT, président Crédit Foncier de France, représenté par Muriel COLLE BPCE, représenté par Olivier IRISSON, Corinne DECAUX	<b>83 %</b> taux de présence moyen

#### PRINCIPALES MISSIONS ET POUVOIRS <sup>(2)</sup>

Le comité des risques fonctionne selon les termes d'un règlement intérieur approuvé par le conseil d'administration dans sa séance du 18 décembre 2019 et mis à jour le 16 décembre 2022.

Le comité des risques est chargé d'émettre des avis à l'attention du conseil d'administration sur la qualité du contrôle interne, notamment la cohérence des systèmes de mesure, de surveillance et de maîtrise des risques et de proposer, en tant que de besoin, des actions complémentaires à ce titre.

#### SES DOMAINES RÉGULIERS D'INTERVENTION CONCERNENT :

- l'examen de l'exposition globale des activités de la Compagnie de Financement Foncier aux risques, en s'appuyant sur les états de *reporting* y afférents ;
- le conseil au conseil d'administration sur la stratégie globale de la compagnie de financement foncier et l'appétence en matière de risques, tant actuels que futurs ;
- l'examen des rapports sur le contrôle interne, la conformité et le contrôle permanent ;
- le respect de l'indépendance de l'Inspection générale Groupe et l'examen de ses travaux et de son programme annuel ;
- le suivi des conclusions des missions de l'Autorité de contrôle prudentiel et de résolution (ACPR) et/ou de la Banque centrale européenne (BCE) et de l'Inspection générale Groupe et de BPCE ;
- l'examen des prix des produits et services (mentionnés aux livres II et III du Code monétaire et financier : instruments financiers, produits d'épargne, opérations de banque, services d'investissement...).



#### COMITÉ DES NOMINATIONS

<b>3</b> membres <sup>(1)</sup>	<b>2</b> réunions
Éric FILLIAT, président Corinne DECAUX, Pascal CHABOT	<b>100 %</b> taux de présence moyen

#### PRINCIPALES MISSIONS ET POUVOIRS

Le comité des nominations a pour missions de proposer des candidats aux fonctions de dirigeant effectif et d'administrateur au conseil d'administration, d'évaluer la diversité des connaissances et de fixer un objectif pour la représentation Hommes/Femmes.

(1) Au 31 décembre 2024.

(2) M. Olivier AVIS, directeur général, assure la mission de Responsable des contrôles permanents et périodiques et de la conformité pour la Compagnie de Financement Foncier. Cette désignation répond aux exigences des articles 16 et suivants de 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'investissements soumises au contrôle de l'Autorité de contrôle prudentiel et de résolution (anciennement article 7.1 du règlement CRBF 97-02 modifié) et au principe retenu par la direction du Crédit Foncier de France selon lequel l'organe exécutif des filiales établissements de crédit assumera la responsabilité des contrôles permanents et périodiques et de la conformité, en s'appuyant sur les structures de la maison mère.

## 4. Règlement intérieur du conseil d'administration

Le conseil d'administration a, en sa séance du 18 décembre 2019, adopté à l'unanimité le présent règlement intérieur.

Le présent règlement a pour objet de compléter les statuts de la Compagnie de Financement Foncier, et notamment de :

- préciser les modalités de convocation du conseil d'administration ;
- préciser les modalités de délibération des administrateurs qui participent à la réunion du conseil par des moyens de visioconférence ou d'autres moyens de télécommunication ;
- préciser l'obligation de secret professionnel et l'obligation de discrétion des administrateurs ;
- définir les sanctions applicables en cas de non-respect de l'une de ses obligations par un administrateur.

Le règlement peut être modifié à tout moment par une délibération du conseil d'administration.

Chaque administrateur est individuellement tenu au respect du présent règlement intérieur.

### ARTICLE 1 – TEXTES RÉGISSANT LE CONSEIL D'ADMINISTRATION

Les règles de fonctionnement du conseil d'administration de la Compagnie de Financement Foncier sont fixées d'une part par les articles L. 225-17 à L. 225-56-1, L. 225-94, L. 225-95, R. 225-15 à R. 225-34 du Code de commerce, d'autre part par les articles 11 et suivants des statuts de la Compagnie de Financement Foncier.

Ces règles sont complétées :

- par la réglementation bancaire dont l'arrêté du 3 novembre 2014 relatif au contrôle interne des entreprises du secteur de la banque se substituant au règlement 97.02 du Comité de la réglementation bancaire et financière ;
- par la réglementation financière dont le règlement général de l'Autorité des marchés financiers.

Chaque administrateur est individuellement tenu au respect du présent règlement intérieur.

### ARTICLE 2 – FINALITÉ DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Le conseil d'administration est l'organe social qui, exerce ses prérogatives légales dans l'intérêt de la Compagnie de Financement Foncier et de l'accomplissement de son objet social tel que défini à l'article 2 de ses statuts.

L'action des administrateurs doit être inspirée par le seul souci de l'intérêt de la Compagnie de Financement Foncier.

L'administrateur doit se considérer comme le représentant de l'ensemble des associés et se comporter en toutes circonstances comme tel dans l'exercice de ses fonctions. Il ne doit pas s'exposer à des conflits d'intérêts relativement à ses relations d'affaires avec la Compagnie de Financement Foncier.

Il doit avoir le souci de sa contribution à l'exercice de ses pouvoirs par le conseil d'administration.

Le conseil d'administration doit veiller à ce que :

- sa composition et son fonctionnement lui permettent d'agir au mieux de l'intérêt social de la Compagnie de Financement Foncier, et en prenant en considération les enjeux sociaux et environnementaux de son activité ;

- les nominations ou renouvellements d'administrateurs :

- s'opèrent avec le souci de rechercher une répartition harmonieuse des diverses catégories socioprofessionnelles représentatives de la clientèle de la Compagnie de Financement Foncier,
- assurent une représentation équilibrée des femmes et des hommes au sein du conseil, conformément à la législation en vigueur.

Toute proposition de candidature à un poste d'administrateur, devra être examinée préalablement en comité des nominations puis en conseil.

Lors de l'entrée en fonction d'un nouvel administrateur, la direction générale lui remet un dossier comportant les statuts et le présent règlement intérieur.

### ARTICLE 3 – ÉLECTION DU PRÉSIDENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION ET NOMINATION OU RENOUELEMENT DU MANDAT DU DIRECTEUR GÉNÉRAL

Aux termes de l'article 16 des statuts, « le conseil d'administration élit parmi ses membres personnes physiques un président et détermine sa rémunération. Il fixe la durée des fonctions du président qui ne peut excéder celle de son mandat d'administrateur ».

En cas d'absence ou d'empêchement du président, le vice-président préside la réunion.

Le vote, comme pour toute autre délibération du conseil soumise à un vote, est public dès lors qu'aucun administrateur n'a demandé de vote secret.

La présidence du conseil pour l'élection du président est assurée par le doyen d'âge.

Le conseil d'administration nomme, sur proposition du président, conformément à l'article 17 des statuts de la Compagnie de Financement Foncier, un directeur général et fixe la durée de son mandat et détermine sa rémunération.

### ARTICLE 4 – PÉRIODICITÉ DES RÉUNIONS ET DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Le conseil d'administration se réunit aussi souvent que l'intérêt de la Compagnie de Financement Foncier l'exige, sur convocation de son président (article 13 des statuts). Toutefois, lorsque le conseil d'administration ne s'est pas réuni depuis plus de deux mois, le tiers au moins des membres du conseil d'administration peut demander au président de convoquer celui-ci sur un ordre du jour déterminé.

Le président met à la disposition des administrateurs l'ensemble des informations nécessaires au bon exercice de leurs fonctions concernant la Compagnie de Financement Foncier.

Les administrateurs reçoivent, en temps utile, un dossier sur les points de l'ordre du jour qui nécessitent une analyse particulière et une réflexion préalable et chaque fois que le respect de la confidentialité ne l'interdit pas.

Les administrateurs peuvent évoquer tout sujet en relation avec l'objet de la Société lors du point de l'ordre du jour des réunions du Conseil relatif aux questions diverses.

## ARTICLE 5 – ATTRIBUTIONS ET FONCTIONNEMENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Outre celle de désigner les mandataires sociaux, les principales missions du conseil d'administration sont de définir les orientations stratégiques de la Compagnie de Financement Foncier, en cohérence avec la stratégie du Groupe BPCE, sur proposition du président et du directeur général, de veiller à leur mise en œuvre, de contrôler la gestion de l'entreprise, la politique de maîtrise des risques et la véracité de ses comptes, d'examiner trimestriellement la situation financière, d'approuver les comptes et de veiller à la qualité de l'information financière.

Le président lui soumet, en outre, au moins une fois par an, le projet de budget et le rapport d'activité ainsi que les résultats du contrôle interne et de la surveillance des risques en application de la réglementation bancaire.

Le vote a lieu à main levée sauf si, pour toutes questions relatives aux personnes, un administrateur demande le vote à bulletin secret.

Le président organise pour débat la présentation des conclusions des missions d'inspection de BPCE, de l'Autorité de contrôle prudentiel et de résolution, de l'Autorité des marchés financiers et des autres régulateurs. Il porte à la connaissance du conseil d'administration les notations des comités compétents assortis, le cas échéant, des commentaires de ces instances.

À tout moment, le conseil opère les vérifications et les contrôles qu'il juge opportuns et peut se faire communiquer par le président les documents qu'il estime utiles à l'accomplissement de sa mission.

Le conseil d'administration peut, si cela est nécessaire, recourir aux services du Responsable de la fonction de gestion des risques mentionné à l'article L. 511-64 du Code monétaire et financier (CMF) ou à des experts extérieurs (art. L. 511-96 CMF).

### ARTICLE 5.1 – PARTICIPATION AUX CONSEILS PAR VISIOCONFÉRENCE OU TÉLÉCOMMUNICATION

Conformément aux dispositions de l'article L. 225-37 du Code de commerce et à l'article 13 des statuts de la Compagnie de Financement Foncier, sont réputés présents pour le calcul du quorum et de la majorité les administrateurs qui participent à la réunion du conseil par des moyens de visioconférence ou de télécommunication y compris Internet permettant leur identification et garantissant leur participation effective.

La participation des administrateurs par visioconférence ou par d'autres moyens de télécommunication y compris Internet devra être mentionnée sur le registre de présence, la signature dudit registre par l'intéressé devant être régularisée ultérieurement.

La mention de ce mode de participation devra être également transcrite sur le procès-verbal de la réunion.

Lorsque la séance est tenue par des moyens de visioconférence ou de télécommunication dans le cadre de l'article L. 225-37 du Code de commerce, l'identification et la participation effective des membres du conseil qui y assistent par ces moyens doit être garantie, conformément à l'article R. 225-21 du Code de commerce, par la transmission au moins de la voix des participants et la retransmission continue et simultanée des délibérations.

Les moyens de visioconférence et télécommunication devront en outre garantir la confidentialité des débats. En conséquence, toute personne qui participe à la séance par ces moyens devra attester que les moyens techniques qu'elle utilise satisfont à cette exigence de confidentialité.

Un administrateur participant à la réunion par des moyens de communication ou de télécommunication peut représenter un autre administrateur sous réserve que le président du conseil d'administration dispose, le jour de la réunion, d'un pouvoir de l'administrateur représenté.

Le dysfonctionnement du système de visioconférence ou de télécommunication n'empêche pas la tenue de la réunion, dès lors que les conditions de quorum sont réunies. Un administrateur empêché de participer à la réunion du conseil dans le cadre d'un dysfonctionnement a la faculté de donner mandat de représentation à un administrateur physiquement présent, sous réserve d'en informer le président du conseil. Ce mandat peut également être communiqué antérieurement à la réunion, ne devenant effectif qu'en cas de survenance du dysfonctionnement. En revanche, un administrateur ne pourra subdéléguer le mandat qui lui aura été confié, qu'il dans ce cas ne pourra plus être exercé.

### ARTICLE 5.2 – PROCÈS-VERBAUX

Le procès-verbal de la séance indique le nom des administrateurs présents, réputés présents au sens de l'article L. 225-37 du Code de commerce, excusés ou absents. Il fait également l'état de la présence et de l'absence de toutes les personnes également convoquées à la réunion, qu'elles l'aient été en vertu d'une disposition légale ou non.

Le procès-verbal est revêtu de la signature du président de séance et d'au moins un administrateur. En cas d'empêchement du président de séance, il est signé par au moins deux administrateurs.

Les procès-verbaux sont établis sur un registre spécial tenu conformément aux dispositions réglementaires en vigueur. Les copies ou extraits des procès-verbaux sont valablement certifiés par le président du conseil d'administration, le directeur général ou toute personne habilitée à cet effet.

Pour les besoins de la retranscription des débats au sein du conseil d'administration, il peut être procédé, à l'enregistrement total ou partiel des délibérations par le Crédit Foncier de France. La Compagnie de Financement Foncier s'assure de la confidentialité de cet enregistrement et de sa destruction après signature du procès-verbal par le président. Le président mentionne en début de séance que les débats font l'objet d'un enregistrement et s'assure de l'accord des administrateurs présents.

### ARTICLE 5.3 – REGISTRE DES PRÉSENCES

Il est tenu au siège social ou au lieu de l'établissement principal du Crédit Foncier de France agissant au titre de conventions conclues entre la Compagnie de Financement Foncier et le Crédit Foncier de France un registre de présences signé par les membres du conseil d'administration, en leur nom ou pour les autres membres du conseil d'administration qu'ils représentent.

En cas de résiliation des conventions signées entre le Crédit Foncier de France et la Compagnie de Financement Foncier, le Crédit Foncier aura l'obligation de restituer dans les meilleurs délais les registres de la Compagnie de Financement Foncier.

## ARTICLE 6 – LES COMITÉS DU CONSEIL – DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Pour l'exercice de leurs fonctions par les administrateurs, des comités spécialisés sont constitués au sein du conseil d'administration, à savoir :

- un comité d'audit ;
- un comité des risques ;
- un comité des nominations.

Les membres émettent des avis destinés au conseil.

Leurs attributions ne réduisent ni ne limitent les pouvoirs du conseil.

Le conseil d'administration confère la qualité de président à l'un des membres de chaque comité, le président du comité des risques ne pouvant être président du conseil d'administration ni président d'un autre comité.

Les convocations des comités par leur président sont faites par tous moyens et même verbalement.



## 2. RAPPORT SUR LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE

Rôle et règles de fonctionnement des organes sociaux

Chaque comité tient un registre de présence qui est signé par les administrateurs participant à la séance du comité.

Les comptes rendus de réunions sont adressés par le président des comités aux membres de ces comités ainsi qu'au président et au directeur général. Les présidents des comités rendent compte régulièrement dès la tenue des comités, et au moins deux fois par an, au conseil d'administration de l'exercice de leurs missions et l'informent sans délai de toute difficulté rencontrée.

Il n'est pas possible à un membre de se faire représenter. La présence effective de la moitié des membres au moins est nécessaire à la tenue des comités. Les comités émettent des propositions à la majorité des membres présents.

Les comités peuvent se faire communiquer tout document et demander toute présentation qu'ils jugent souhaitable.

### ARTICLE 7 – INDEMNISATION DES MEMBRES DU CONSEIL D'ADMINISTRATION ET DES MEMBRES DES COMITÉS DU CONSEIL

Dans le cadre de l'enveloppe annuelle votée par l'assemblée générale, le conseil d'administration peut allouer, aux membres du conseil d'administration ainsi qu'aux membres des comités du conseil, des indemnités compensatrices du temps consacré à l'administration de la Société en fonction de critères objectifs déterminés par le conseil d'administration sur proposition du comité des rémunérations et tenant compte notamment du temps de formation et de la participation effective aux réunions du conseil et des comités.

Le conseil d'administration peut également allouer aux censeurs une indemnité compensatrice du temps passé à l'exercice de leurs fonctions par prélèvement sur le montant global de l'enveloppe votée chaque année par l'assemblée pour les membres du conseil d'administration.

### ARTICLE 8 – OBLIGATIONS DES ADMINISTRATEURS

Les administrateurs s'assurent du respect des règles légales relatives au cumul des mandats en matière de sociétés et aux incompatibilités ainsi que de celles qui sont propres aux établissements de crédit.

Ils s'engagent à participer objectivement aux débats du conseil, même si, lors de ces débats, la profession ou la région qu'ils représentent est en cause.

Les administrateurs, et toutes les personnes présentes aux réunions, sont tenus au secret professionnel conformément à l'article L. 511-33 du Code monétaire et financier sur le déroulement du conseil et des comités spécialisés, et à une obligation de discrétion sur ses délibérations, ainsi que sur toute information à caractère confidentiel et présentée comme telle par le président de séance dans les conditions prévues par l'article L. 225-37 du Code de commerce.

Tout administrateur a l'obligation de faire part au conseil de toute situation de conflit d'intérêts, même potentiel, et doit s'abstenir de participer au vote de la délibération correspondante.

Une situation de conflits d'intérêts se définit comme une situation dans laquelle un membre du conseil d'administration a un intérêt personnel qui diverge, ou est susceptible de diverger.

Sauf dérogation expresse de BPCE, prise en accord avec le président du conseil d'administration, le mandat d'administrateur de la Compagnie de Financement Foncier est incompatible avec ceux exercés dans des établissements de crédit ou établissements financiers concurrençant les activités de la Compagnie de Financement Foncier.

Il est demandé aux administrateurs de participer avec assiduité aux réunions du conseil et des comités.

Ceux qui ne pourraient respecter cette règle d'assiduité s'engagent, conformément aux responsabilités attachées à la fonction d'administrateur, à remettre leur mandat à la disposition du conseil sur demande du président.

Plus généralement, un administrateur qui ne s'estimerait plus en mesure de remplir sa fonction au sein du conseil et des comités dont il est membre doit démissionner.

Lors de leur prise de fonction, les administrateurs et censeurs signent la Charte des administrateurs et Censeurs.

### ARTICLE 9 – DÉLIT D'INITIÉ

#### ARTICLE 9.1 – DÉFINITION DU DÉLIT D'INITIÉ

Le règlement 596/2014 du Parlement européen et du conseil (le « règlement MAR ») et ses règlements délégués (la « Réglementation MAR ») ainsi que la directive 2014/57/UE « MAD » définissent au niveau de l'Union Européenne, un cadre réglementaire commun sur les opérations d'initiés, la divulgation illicite d'informations privilégiées et les manipulations de marché (les « Abus de marché ») ainsi que les sanctions y afférentes.

Le règlement MAR vise trois types d'infraction :

- les opérations d'initiés (utilisation abusive d'informations privilégiées) ;
- la divulgation illicite d'informations privilégiées ; et
- les manipulations de marché (indication fautive ou trompeuse, les actions faussant le mécanisme de fixation des cours ou calcul d'un indice de référence).

Une opération d'initié se produit dans quatre situations :

- lorsqu'une personne détient une information privilégiée et en fait usage en acquérant ou en cédant, pour son propre compte ou pour le compte d'un tiers, directement ou indirectement, des instruments financiers auxquels cette information se rapporte ;
- lors de l'utilisation d'une information privilégiée pour annuler ou pour modifier un ordre concernant un instrument financier auquel cette information se rapporte, lorsque l'ordre avait été passé avant que la personne concernée ne détienne l'information privilégiée ;
- pour les mises aux enchères de quotas d'émission ou d'autres produits mis aux enchères basés sur ces derniers, lorsque l'utilisation d'informations privilégiées comprend également la soumission, la modification ou le retrait d'une offre par une personne pour son propre compte ou pour le compte d'un tiers ;
- s'applique également à toute personne qui possède et utilise une information privilégiée lorsque cette personne sait ou devrait savoir qu'il s'agit d'une information privilégiée.

Une information privilégiée est :

- une information à caractère précis qui n'a pas été rendue publique ;
- qui concerne, directement ou indirectement, un ou plusieurs émetteurs, ou un ou plusieurs instruments financiers ; et
- qui, si elle était rendue publique, serait susceptible d'influencer de façon sensible le cours des instruments financiers concernés ou le cours d'instruments financiers dérivés qui leur sont liés.

La qualification d'opération d'initié est notamment présumée pour toute personne qui possède une information privilégiée en raison du fait que cette personne :

- est membre des organes d'administration, de gestion ou de surveillance de l'émetteur ou du participant au marché des quotas d'émission ;
- détient une participation dans le capital de l'émetteur ou du participant au marché des quotas d'émission ;



- a accès aux informations en raison de l'exercice de tâches résultant d'un emploi, d'une profession ou de fonctions ; ou
- participe à des activités criminelles.

La violation des prohibitions d'opérations d'initiés, de divulgations illicites d'informations privilégiées ou de manipulations de marché est sanctionnée d'une peine maximale d'emprisonnement encourue de cinq ans et jusqu'à 100 M€ d'amende.

#### ARTICLE 9.2 – PRÉVENTION DU DÉLIT D'INITIÉ

Des informations privilégiées sur toute société émettant des titres sur un marché réglementé, cotée cliente ou non cliente de la Compagnie de Financement Foncier et notamment Natixis, filiale cotée du Groupe BPCE, sont susceptibles d'être échangées au cours des conseils d'administration.

Les membres du conseil d'administration sont notamment individuellement informés de leur inscription sur la liste des initiés permanents de Natixis ou de toute autre entité ou entreprise du Groupe BPCE émettant des titres cotés.

Ils reçoivent une notice d'information rappelant les principales dispositions légales et réglementaires applicables à la détention, à la communication et à l'exploitation d'une information privilégiée, ainsi que les sanctions encourues en cas de violation de ces règles.

L'accès à des informations privilégiées est présumé 15 jours avant la publication des résultats trimestriels et 30 jours avant celle des comptes semestriels et annuels de Natixis. Les membres du conseil d'administration ne peuvent pas intervenir sur les titres de Natixis au cours de ces périodes dites de « fenêtres négatives ».

## 5. Charte de déontologie des membres du conseil d'administration de la Compagnie de Financement Foncier

L'objet de la présente charte est de contribuer à la qualité du travail des administrateurs et des censeurs en favorisant l'application des principes et bonnes pratiques de gouvernement d'entreprise que commandent l'éthique et l'efficacité.

#### ARTICLE 1 – ADMINISTRATION ET INTÉRÊT SOCIAL

L'administrateur doit agir en toutes circonstances dans l'intérêt social de la Compagnie de Financement Foncier et prendre en considération les enjeux sociaux et environnementaux de son activité.

#### ARTICLE 2 – RESPECT DES LOIS ET DES STATUTS

L'administrateur doit prendre la pleine mesure de ses droits et obligations. Il doit notamment connaître et respecter les dispositions légales et réglementaires relatives à sa fonction, ainsi que les règles propres à la Compagnie de Financement Foncier résultant de ses statuts et du règlement intérieur du conseil d'administration et de ses comités. Il contribue à la responsabilité collective du conseil d'administration.

#### ARTICLE 3 – EXERCICE DES FONCTIONS : PRINCIPES DIRECTEURS

L'administrateur exerce ses fonctions avec indépendance, intégrité, loyauté et professionnalisme pour être et rester membre d'un conseil d'administration.

L'obligation d'abstention s'applique dès que les membres du conseil d'administration sont détenteurs d'une information privilégiée et notamment lorsqu'ils ont connaissance d'éléments comptables permettant de cerner suffisamment le résultat, en amont des fenêtres négatives définies ci-dessus.

Chaque année, les membres du conseil d'administration doivent se tenir individuellement informés du calendrier de publication des résultats de Natixis et des autres émetteurs pour lesquels ils ont reçu une notification d'inscription sur une liste d'initiés.

#### ARTICLE 10 – LIMITE D'ÂGE DES ADMINISTRATEURS

Conformément aux dispositions statutaires (article 12), la limite d'âge pour l'exercice des fonctions d'administrateur est fixée à 72 ans. Le nombre d'administrateurs âgés de plus de 68 ans ne peut excéder le tiers du nombre des administrateurs en fonction. Si cette limite est atteinte, l'administrateur le plus âgé est réputé démissionnaire d'office lors de la prochaine assemblée générale.

#### ARTICLE 11 – RÉVISION DU RÈGLEMENT INTÉRIEUR

Le présent règlement a été adopté dans la séance du conseil d'administration du 18 décembre 2019, date à laquelle il est entré en vigueur pour une durée indéterminée.

Les évolutions de nature réglementaires ou socio-économiques, ainsi que les pratiques à l'intérieur du Groupe BPCE, peuvent nécessiter son adaptation. Dans ce cas, le présent règlement sera revu et son nouveau contenu soumis à l'approbation du conseil d'administration.

#### ARTICLE 4 – INDÉPENDANCE

L'administrateur veille à préserver en toutes circonstances son indépendance de jugement, de décision et d'action. Il s'interdit d'être influencé par tout élément étranger à l'intérêt social qu'il a pour mission de défendre. Il alerte le conseil d'administration sur tout élément de sa connaissance lui paraissant de nature à affecter les intérêts de la Compagnie de Financement Foncier. Il exprime clairement ses interrogations et ses opinions. Il s'efforce de convaincre le conseil d'administration de la pertinence de ses opinions. En cas de désaccord, il veille à ce que celles-ci soient explicitement consignées aux procès-verbaux des délibérations.

#### ARTICLE 5 – CONFLIT D'INTÉRÊTS

L'administrateur s'efforce d'éviter tout conflit pouvant exister entre ses intérêts moraux et matériels et ceux de la Compagnie de Financement Foncier. Peuvent être source de conflits d'intérêts, toute situation susceptible d'entraver la capacité des membres de l'organe de direction à adopter des décisions objectives et impartiales visant à répondre au mieux aux intérêts de la Compagnie de Financement Foncier et à exercer ses fonctions de manière indépendante et objective, toutes situations en lien notamment avec leurs intérêts économiques, relations personnelles ou professionnelles avec les détenteurs de participation qualifiée dans la Compagnie de Financement Foncier, relations personnelles ou professionnelles avec le personnel à l'échelle du Groupe BPCE (depuis au moins deux ans), autres activités exercées actuellement ou récemment, relations personnelles ou professionnelles avec des parties intéressées externes, influence ou relations politiques.

## 2. RAPPORT SUR LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE

Rôle et règles de fonctionnement des organes sociaux

La qualité d'actionnaire de la Compagnie de Financement Foncier, de client (titulaire de comptes privés, emprunteur ou utilisateur d'autres services), n'est pas en soi constitutive d'un conflit d'intérêts, dès lors que les conditions de la relation sont normales et demeurent en deçà d'un certain seuil.

Dans le cas où il ne peut éviter de se trouver dans une situation de conflits d'intérêts potentiels ou avérés, l'administrateur en informe immédiatement le conseil, son président, et le directeur général, et participe à la documentation dudit conflit. Le président du conseil, après avis du directeur général, s'assure qu'aucun traitement préférentiel ne lui est accordé et qu'aucune convention nécessitant une autorisation préalable du conseil n'est passée entre cet administrateur et la Compagnie de Financement Foncier sans avoir été préalablement autorisée, conformément à la législation en vigueur. Sauf dérogation dûment documentée, l'administrateur s'abstient de participer aux débats en lien avec le conflit d'intérêts ou dès lors que son objectivité ou capacité à remplir correctement ses obligations vis-à-vis de la Compagnie de Financement Foncier pourraient se trouver compromises. Il ne prend pas part au vote.

Sauf autorisation donnée par BPCE, prise en accord avec le président du conseil, la fonction de directeur général, de membre de Directoire, d'administrateur ou de membre de conseil ou de censeur de la Compagnie de Financement Foncier est incompatible avec une fonction de directeur général, de membre du Directoire, d'administrateur, de membre du conseil ou de censeur au sein d'un établissement de crédit ou d'une entreprise prestataire de services d'investissement ne faisant pas partie du Groupe BPCE.

### ARTICLE 6 – INTÉGRITÉ ET LOYAUTÉ

L'administrateur agit de bonne foi en toutes circonstances et ne prend aucune initiative qui pourrait nuire aux intérêts de la Compagnie de Financement Foncier. Il s'engage à respecter la confidentialité totale des informations qu'il reçoit, des débats auxquels il participe et des décisions prises. Il s'interdit d'utiliser pour son profit personnel ou pour le profit de quiconque les informations privilégiées auxquelles il a accès.

### ARTICLE 7 – PROFESSIONNALISME ET IMPLICATION

L'administrateur s'engage à consacrer à ses formations, son information et ses fonctions, tout le temps et l'attention nécessaires. À ce titre, il s'assure que le nombre et la charge de ses mandats d'administrateur lui en laissent une disponibilité suffisante. Les administrateurs représentant les salariés disposent du temps nécessaire pour exercer utilement leur mandat (article L. 225-30-1 du Code de commerce).

L'administrateur s'informe sur les spécificités de l'entreprise, ses enjeux et ses valeurs. Il participe aux réunions du conseil d'administration et aux comités spécialisés dont il est membre avec assiduité et diligence.

Il s'efforce d'obtenir dans les délais appropriés les éléments qu'il estime indispensable à son information pour délibérer au sein du conseil en toute connaissance de cause.

### ARTICLE 8 – PROFESSIONNALISME ET EFFICACITÉ

L'administrateur contribue à la collégialité et à l'efficacité des travaux du conseil et des comités spécialisés. Il formule toute recommandation lui paraissant de nature à améliorer les modalités de fonctionnement du conseil, notamment à l'occasion de l'évaluation périodique de celui-ci. Il s'attache, avec les autres membres du conseil, à ce que les missions d'orientation et de contrôle soient accomplies avec efficacité et sans entrave. Il s'assure que les positions adoptées par le conseil font l'objet, de décisions formelles, motivées et transcrites aux procès-verbaux de ses réunions.

### ARTICLE 9 – APPLICATION DE LA CHARTE

La présente charte a été rédigée et composée à partir des codes de bonnes pratiques de l'Institut français des administrateurs. Elle fait l'objet d'une signature de tout administrateur, notamment lors de son entrée au conseil d'administration.

# Conflits d'intérêts potentiels

## 1. Membres du conseil d'administration

À la connaissance de la Société :

- il n'existe pas de conflit d'intérêts potentiel entre les devoirs des membres du conseil d'administration à l'égard de l'émetteur et d'autres devoirs ou intérêts privés. En cas de besoin, le règlement intérieur du conseil d'administration ainsi que la charte de déontologie régissent les conflits d'intérêts de tout membre du conseil d'administration ;
- il n'existe pas d'arrangement ou accord conclu avec un actionnaire particulier, client, fournisseur ou autres, en vertu duquel l'un des membres du conseil d'administration a été sélectionné ;
- il n'existe pas de lien familial entre les membres du conseil d'administration.

Aucune restriction autre que légale n'est acceptée par l'un des membres du conseil d'administration concernant la cession de sa participation dans le capital de la Société.

### DÉCLARATION DE NON-CONDAMNATION

À la connaissance de la Société, à ce jour, aucune condamnation pour fraude n'a été prononcée au cours des cinq dernières années à l'encontre d'un des membres du conseil d'administration de la Compagnie de Financement Foncier.

À la connaissance de la Société, à ce jour, aucune faillite, mise sous séquestre ou liquidation n'a été prononcée au cours des cinq dernières années à l'encontre d'un des membres du conseil d'administration de la Compagnie de Financement Foncier.

À la connaissance de la Société, à ce jour, aucun membre du conseil d'administration :

- n'a fait l'objet d'une incrimination ou sanction publique officielle prononcée par des autorités statutaires ou réglementaires ;
- n'a été empêché par un tribunal d'agir en qualité de membre d'un organe d'administration, de direction ou de surveillance ou d'intervenir dans la gestion ou la conduite des affaires d'un émetteur.

## 2. Membres de la direction générale

### INDÉPENDANCE – HONORABILITÉ

Les membres de la direction générale peuvent exercer d'autres mandats sous réserve du respect des règles législatives et réglementaires en vigueur.

### CONFLITS D'INTÉRÊTS

À la connaissance de la Société :

- il n'existe aucun conflit d'intérêts entre les devoirs, à l'égard de l'émetteur, des membres de la direction Générale et leurs intérêts privés ou d'autres obligations ;
- il n'existe aucun lien familial entre les membres de la direction générale.

À la date du présent document, aucun membre de la direction générale n'est lié à la Compagnie de Financement Foncier par un contrat de service qui prévoirait l'octroi d'avantages.

### DÉCLARATION DE NON-CONDAMNATION

À la connaissance de la Société, à ce jour, aucun membre de la direction générale n'a, au cours des cinq dernières années au moins, fait l'objet d'une condamnation pour fraude, été associé à une faillite, mise sous séquestre ou liquidation, fait l'objet d'une incrimination ou sanction publique officielle prononcée par des autorités statutaires ou réglementaires, été empêché par un tribunal d'agir en qualité de membre d'un organe d'administration, de direction ou de surveillance ou d'intervenir dans la gestion ou la conduite des affaires d'un émetteur.

## Rémunérations

Conformément aux recommandations du Code AFEP-MEDEF, les éléments ci-après rendent compte de la rémunération totale ainsi que des avantages en nature versés pour l'exercice clos le 31 décembre 2024, à chacun des mandataires sociaux.

Les informations concernant les rémunérations perçues sont en euros. La détermination de leur périmètre au niveau de la Compagnie de Financement Foncier est définie à l'article L. 233-16 du Code de commerce.

### PRINCIPES ET RÈGLES ARRÊTÉS PAR LE CONSEIL D'ADMINISTRATION POUR DÉTERMINER LA RÉMUNÉRATION ACCORDÉE AUX MANDATAIRES SOCIAUX

Le conseil d'administration du 9 février 2016 a décidé qu'il n'y aurait plus de rémunération versée par la Compagnie de Financement Foncier, à compter du 1<sup>er</sup> février 2016, au directeur général et au directeur général délégué au titre de leur mandat social.

### RÉMUNÉRATIONS ALLOUÉES <sup>(1)</sup> AU TITRE DE L'EXERCICE 2024

Conformément aux normes définies par le Groupe BPCE, les rémunérations allouées, versées par les sociétés du Groupe, peuvent être perçues directement par les membres des conseils d'administration ou de surveillance de ces sociétés.

Au regard d'une instruction BPCE en date du 17 décembre 2010, les rémunérations allouées aux représentants BPCE sont versées à BPCE et non à la personne physique concernée. Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2012, il en est de même pour les représentants du Crédit Foncier, les rémunérations allouées sont versées au Crédit Foncier et non à la personne physique. Il est précisé qu'aucune rémunération allouée n'est versée aux collaborateurs de Natixis exerçant un mandat d'administrateur, personne physique, au sein de conseils d'administration de sociétés du Groupe BPCE.

Les montants versés au cours d'une année N correspondent aux montants dus au titre de l'année N-1.

En dehors de l'enveloppe de rémunérations allouées définie en assemblée générale et répartie par le conseil d'administration selon les modalités révisées lors de la séance du 31 janvier 2024, il n'existe pas d'autres rémunérations pour le président et les membres du conseil d'administration.

Rémunérations allouées brutes Compagnie de Financement Foncier (en €)	Au titre de 2023	Au titre de 2024
Éric FILLIAT <sup>(1)</sup>	7 500	8 500
Nathalie BRICKER <sup>(2)</sup>	2 750	-
Pascal CHABOT	5 000	8 000
Crédit Foncier (représenté par Muriel COLLE) <sup>(1)</sup>	5 250	8 000
Corinne DECAUX <sup>(1)</sup>	4 500	7 500
Pierre FOUCRY	-	3 000
BPCE (représenté par Olivier IRISSON) <sup>(3)</sup>	3 000	5 500
Philippe JEANNE <sup>(3)</sup>	3 500	6 000

<sup>(1)</sup> Versées au Crédit Foncier.

<sup>(2)</sup> Versées à Natixis.

<sup>(3)</sup> Versées à BPCE.

### AVANTAGES EN NATURE

Les mandataires sociaux ne bénéficient d'aucun avantage en nature au titre des activités exercées à la Compagnie de Financement Foncier.

### INFORMATIONS DIVERSES SUR LES RÉMUNÉRATIONS ET LES PLANS DE SOUSCRIPTION OU D'ACHAT D'ACTIONS

Au 31 décembre 2024, la Compagnie de Financement Foncier ne disposant pas de personnel propre, à l'exception de ses mandataires sociaux, il n'existe pas de schéma d'intéressement ni de participation dans la Société. Par ailleurs, il n'existe pas non plus de plans d'options de souscription ou d'achat d'actions, ni d'actions gratuites de performance au 31 décembre 2024.

1) Suite à la publication au Journal Officiel du 23 mai 2019 de l'article 185 de la loi PACTE, modifiant notamment les articles L. 225-45 et L. 255-83 du Code de Commerce, la notion de « jetons de présence » est remplacée par celle de « rémunérations allouées ».

## TABLEAU DES DÉLÉGATIONS

### DÉLÉGATION DE COMPÉTENCE

Date	Délégation	Nature, montant, durée	Réunion du conseil d'administration
	n/a	-	-

## Rapport sur la rémunération totale et les avantages de toute nature attribuables au président, au directeur général et au directeur général délégué en raison de leur mandat pour l'exercice 2025

Les projets de résolutions, numérotées de 8 à 10, présentées à l'assemblée générale ordinaire du 7 mai 2025 en application de l'article L. 225-37-2 du Code de Commerce (loi n° 2016-1691 du 9 décembre 2016) sont relatifs à l'approbation par l'assemblée des principes et critères de détermination, de répartition et d'attribution des éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature, attribuables au président, au directeur général ou au directeur général délégué, en raison de leur mandat pour l'exercice 2025.

Dans le tableau ci-dessous, sont présentés les rémunérations et avantages pouvant être octroyés au titre de 2025 au président, au directeur général et au directeur général délégué.

### TABLEAU DES RÉMUNÉRATIONS ET AVANTAGES DE TOUTE NATURE ATTRIBUABLES AUX PRÉSIDENT, DIRECTEUR GÉNÉRAL ET DIRECTEUR GÉNÉRAL DÉLÉGUÉ PRÉVUS POUR L'EXERCICE 2024

Nom	É. FILLIAT	O. AVIS	P. DUDOUIT
Mandat	Président du conseil d'administration	Directeur général	Directeur général délégué
Rémunération fixe	N/A		
Rémunération variable	N/A		
Retraite surcomplémentaire	N/A	Aucune rémunération n'est versée ni au directeur général ni au directeur général délégué dans le cadre de leur mandat	
Avantage en nature	N/A		
Cessation du mandat social (loi TEPA)	N/A		
Rémunérations allouées <sup>(1)</sup>	1 500 € par séance avec un maximum de 7 500 € <sup>(2)</sup>	N/A	N/A

(1) Suite à la publication au Journal Officiel du 23 mai 2019 de l'article 185 de la loi PACTE, modifiant notamment les articles L. 225-45 et L. 255-83 du Code de Commerce, la notion de « jetons de présence » est remplacée par celle de « rémunérations allouées ».

(2) Versées au Crédit Foncier.

N/A : non applicable.

## 2. RAPPORT SUR LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE



## 3. RAPPORT FINANCIER

### RAPPORT DE GESTION

1.	Le contexte économique 2024	70
2.	Principales opérations de l'exercice	72
3.	Évolution de l'actif	73
4.	Évolution du passif	74
5.	Analyse du compte de résultat	75
6.	Flux de trésorerie	75
7.	Analyse du risque de crédit	75
8.	Analyse des risques financiers	76
9.	Informations relatives au contrôle interne	76
10.	Informations prudentielles et réglementaires	80
11.	Autres informations	81
12.	Évènement post-clôture	82
13.	Perspectives d'avenir	82
14.	Informations sociales, environnementales et sociétales	83

### COMPTES INDIVIDUELS

Compte de résultat	85
Bilan	86
Hors-bilan	87
Annexe aux comptes individuels de la Compagnie de Financement Foncier	88

### 70

70

72

73

74

75

75

75

76

76

80

81

82

82

83

### 85

85

86

87

88

### RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

124

### PROCÉDURES DE CONTRÔLE DE L'INFORMATION COMPTABLE ET FINANCIÈRE

128

Rôle de l'organe central

128

Comité d'audit de l'établissement

128

Organisation de la fonction comptable dans le groupe Crédit Foncier

128

Contrôle financier

129

Contrôle de l'information financière

130

### ÉLÉMENTS DE CALCUL DU RATIO DE COUVERTURE ET DE CONTRÔLE DES LIMITES

131

### ÉLÉMENTS PERMETTANT L'OCTROI ET LE CONTRÔLE DU LABEL « OBLIGATION GARANTIE EUROPÉENNE DE QUALITÉ SUPÉRIEURE »

136



# Rapport de gestion

## 1. Le contexte économique 2024 (1)

Avec un niveau de croissance de 3,2 %, l'économie mondiale a fait preuve de résilience en dépit du resserrement des échanges internationaux et de l'émergence de nouvelles incertitudes majeures. Deux évènements ont marqué l'année : la dissolution de l'Assemblée nationale française et l'élection du Président Donald Trump aux États-Unis. La profonde divergence des trajectoires de croissance entre les grandes zones de économies, déjà observée en 2023, s'est renforcée avec un contraste frappant : le continent européen a continué de prendre du retard alors que l'hégémonie industrielle de la Chine et des États-Unis s'est renforcée. La conjoncture mondiale a surtout bénéficié du recul de l'inflation et du dynamisme exceptionnel de la demande privée aux États-Unis. En effet, des deux côtés de l'Atlantique, l'inflation a été vaincue, sans qu'une récession ne soit provoquée par le durcissement des taux directeurs de la Fed et de la BCE engagé en mars et juillet 2022. Le relâchement des politiques budgétaires a compensé le frein monétaire et porté l'activité.

En 2024, la zone euro s'est positionnée dans une perspective de croissance durablement modérée, malgré des signes d'éclaircie au premier semestre, à mesure que la crise énergétique se relâchait. L'Europe a pâti d'un important décalage de l'évolution de ses prix de production par rapport aux États-Unis et à la Chine, du fait de la répercussion de la crise énergétique de 2022. Avec un taux de croissance de 0,8 % en 2024, contre 0,5 % en 2023, le redémarrage économique de la zone euro est modeste en raison d'une demande intérieure qui demeure insuffisante malgré la désinflation.

La France est entrée dans une situation inédite d'incertitude politique et économique avec un déficit public atteignant 6,1 % du PIB en 2024. L'écart des taux souverains avec l'Allemagne a atteint 80 points de base (bp) après la dissolution de l'Assemblée nationale contre seulement 50 bp auparavant. Le PIB français a crû de 1,1 % comme en 2023. Il a bénéficié de la forte expansion des dépenses publiques et d'une contribution record du commerce extérieur, cette dernière étant surtout liée au recul des importations. Il a été artificiellement dopé par l'impact du déroulement des Jeux Olympiques et Paralympiques au troisième trimestre. L'investissement productif a reculé du fait du durcissement des conditions de financement et d'une frilosité accrue des acteurs privés. La consommation a progressé au même rythme qu'en 2023 alors même que les ménages ont connu de nets gains de pouvoirs d'achat (+ 2,1 % après + 0,9 %). Compte tenu de l'accroissement général de l'incertitude et du risque à terme d'une hausse des impôts, le taux d'épargne des ménages a augmenté de 17,9 %, soit un niveau supérieur de 4 points à celui d'avant crise sanitaire.

L'inflation s'est nettement repliée du fait du ralentissement sur un

an des prix de l'alimentation, des produits manufacturés, de l'énergie et des services : 2,0 % l'an en moyenne annuelle contre 4,9 % en 2023 et 5,2 % en 2022. L'inflation est désormais portée par les prix des services, secteur où les entreprises ont cherché à répercuter à leurs clients la hausse passée de leurs coûts salariaux. Le taux de chômage s'est stabilisé à environ 7,4 % contre 7,3 % en 2023 : 214 000 emplois nets ont été créés en un an, pour 256 000 actifs supplémentaires, selon l'INSEE.

En dépit du net recul de l'inflation, les taux à 10 ans ont rebondi, après leur forte détente de fin 2023, en raison du report au second semestre d'un processus de desserrement monétaire moins important qu'initialement anticipé. L'OAT 10 ans a été en moyenne annuelle de 3 %. Le CAC 40 a pâti de l'incertitude tant politique que budgétaire. Il a reculé de 2,2 % en 2024.

En 2025, en l'absence de choc spécifique, la croissance mondiale devrait progresser de 3,3 % selon l'OCDE, surtout tirée par les pays émergents, en raison de la décrue de l'inflation à l'échelle planétaire, de l'assouplissement des politiques monétaires, du dynamisme économique américain et d'un certain rééquilibrage entre demande interne et externe en Chine. La croissance américaine atteindrait 2,5 % sous l'effet de la mise en œuvre du programme Trump qui repose sur quatre axes principaux : déréglementation, protectionnisme, réduction de la fiscalité et maîtrise des flux migratoires. La zone euro retrouverait une certaine dynamique avec une croissance estimée de 1,0 %.

Le PIB français progresserait de 0,8 % et l'inflation atteindrait une moyenne annuelle inférieure à 1,4 %. La désinflation bénéficierait d'un recul spécifique des prix du gaz de 15 % et d'une décrue de ceux de l'alimentation, de l'énergie et des biens manufacturés. Cette faible performance de la France s'expliquerait par l'impact négatif du prolongement de l'incertitude politique. L'absence de stratégie claire de réduction de la dépense publique nourrirait l'attentisme des agents privés qui pourraient limiter leurs dépenses. Elle favoriserait aussi une prudence accrue de la part des entreprises en matière d'emploi, de pilotage du niveau des stocks et d'investissement.

Le taux d'épargne des ménages français devrait rester élevé (17,6 %), favorisé par la remontée d'inquiétudes spécifiques telles que la crainte de perdre son emploi. En effet, l'emploi devrait reculer du fait d'une moindre activité dans les branches marchandes. Le taux de chômage pourrait atteindre une moyenne annuelle de 7,8 %. La croissance française serait freinée par la nécessité de mieux maîtriser les comptes publics de plus en plus contraints par la montée de la charge de la dette et par la mise en place d'une procédure européenne pour déficit excessif. Le déficit public serait de l'ordre de 5,4 % du PIB en 2025.

1) BPCE SA - Direction Études & Prospectives - Janvier 2025



## LA POLITIQUE MONÉTAIRE EUROPÉENNE 2024 (1)

La Banque centrale européenne (BCE) a entamé son processus d'assouplissement monétaire dès le 6 juin 2024 en anticipation de la Fed pour la première fois de son histoire. Cette décision a favorisé une remontée temporaire du dollar face à l'euro. Cette décision vise à combattre un déficit européen structurel au niveau des gains de productivité et une demande interne jugée insuffisante. Le recul de l'inflation plus marqué qu'outre-Atlantique est propice au lancement d'un nouveau cycle d'assouplissement monétaire en Europe.

Après une première baisse de 25 bp en juin, trois baisses supplémentaires de 25 bp ont été opérées en septembre, octobre et décembre 2024, soit un recul total de 100 bp sur l'année. Le taux de la facilité de dépôt, le taux de refinancement et le taux de prêt marginal ont été ramenés respectivement à 3,0 %, 3,15 % et 3,4 % le 12 décembre 2024.

L'écart de 125 bp en faveur des taux directeurs américains et le dynamisme économique des Etats-Unis ont accentué la faiblesse de l'euro face au dollar, ce dernier se situant à 1,04 dollar le 20 décembre 2024, contre environ 1,11 dollar fin 2023. La BCE a également amorcé dès le second semestre la sortie progressive du programme d'acquisition d'actifs PEPP (pandemic emergency purchase programme), lancé durant la pandémie, au rythme d'un désengagement prudent de 7,5 Md€ par mois.

En dépit du net reflux de l'inflation, les taux à 10 ans, de part et d'autre de l'Atlantique, ont rebondi, après leur forte détente de fin 2023, en raison d'un rythme d'assouplissement monétaire moins intense qu'initialement anticipé. L'OAT 10 ans s'affiche en moyenne à 3,0 % en 2024, comparable à 2023. Enfin, l'indice actions CAC 40 a pâti de la dissolution de l'Assemblée nationale et des incertitudes politiques que budgétaires. Il a reculé de 2,2 % en 2024.

Pour 2025, à la condition que l'inflation poursuive sa bonne orientation, la BCE devrait poursuivre sa politique de desserrement monétaire. Elle pourrait faire reculer progressivement le taux de la

facilité de dépôt pour le porter à 2,0 % fin 2025, par paliers de baisse de 25 bp.

Les portefeuilles de la BCE issus des programmes d'achats d'actifs (asset purchase programme, APP) et PEPP se contracteront à un rythme mesuré et prévisible car l'Eurosystème ne réinvestira plus les remboursements des titres arrivant à échéance.

\*\*\*

En 2024, en dépit d'un contexte géopolitique instable et d'un environnement financier volatil, la Compagnie de Financement Foncier a confirmé sa position d'acteur historique sur le marché des obligations garanties en offrant des conditions de refinancement particulièrement compétitives aux établissements du Groupe BPCE.

Sur l'exercice écoulé, la Compagnie de Financement Foncier a émis 5,8 Md€ d'obligations garanties sous le label « Obligation Garantie Européenne de Qualité Supérieure ».

Les agences de notation accordent les plus hautes notations AAA/Aaa/AAA (2) aux obligations garanties émises par la Compagnie de Financement Foncier. Ces notations confirment le haut niveau de sécurité conféré par le statut juridique protecteur de société de crédit foncier et par les engagements complémentaires pris en matière de gestion financière et de maîtrise des risques.

Au 31 décembre 2024, le bilan de la Compagnie de Financement Foncier s'établit à 61,0 Md€ et son résultat net sur l'exercice est de 86,3 M€.

La Compagnie de Financement Foncier est une filiale stratégique du Crédit Foncier et du Groupe BPCE, sous le régime de l'affiliation et adhérent donc au mécanisme de solidarité de ce dernier. Elle est positionnée sur le refinancement des actifs des entités du Groupe BPCE. Dans ce cadre, elle refinance principalement le secteur public et le secteur hypothécaire commercial tout en poursuivant un objectif de diversification des actifs refinancés. Pour la première fois en 2024, la Compagnie de Financement Foncier a financé des encours de crédit export pour un montant de 31,5 M€.

1) BPCE - Direction Etudes & Prospectives - Janvier 2025  
2) Standard & Poor's/Moody's/Scope Rating.

## 2. Principales opérations de l'exercice

### ACQUISITIONS ET CESSIONS

L'article L. 211-38 du Code monétaire et financier prévoit la possibilité pour un établissement d'octroyer un prêt à un autre établissement financier, prêt dont le remboursement est sécurisé par la mise en garantie d'un ensemble de créances. La Compagnie de Financement Foncier porte à ce titre des prêts, principalement avec sa maison mère le Crédit Foncier de France, pour un montant au 31 décembre 2024 de 6 037 M€. Des concours de nature identique sont également accordés à BPCE SA pour un montant de 4 565 M€, hors créances rattachées, ainsi qu'à d'autres entités du Groupe BPCE pour 9 727 M€. Ces concours sont collatéralisés à hauteur de 22 251 M€.

En 2024, dans le cadre de son activité de refinancement d'actifs originés par les établissements du Groupe BPCE, la Compagnie de Financement Foncier a assuré le refinancement de créances au secteur public pour un montant de capital restant dû en date d'acquisition de 4 242 M€ dont 2 064 M€ sous forme de refinancement garanti par des créances sur le secteur public territorial (SPT), ainsi que des engagements de financement à hauteur de 617 M€.

À noter qu'une opération spécifique de refinancement de prêts garantis par l'État (PGE) a été réalisée à hauteur de 1 375 M€

Par ailleurs, au cours de l'année 2024, la Compagnie de Financement Foncier a acquis auprès du Crédit Foncier de France des créances pour un montant de 490 M€, créances rattachées incluses, auquel se rajoutent 50 M€ d'engagements de financement.

### FINANCEMENT ET GESTION DE LA TRÉSORERIE

Sur l'exercice 2024, la Compagnie de Financement Foncier a émis 5,8 Md€ d'obligations garanties.

Concernant les opérations publiques, le premier semestre a été marqué par deux émissions *euro benchmark* totalisant 3,5 Md€. En avril, la Compagnie de Financement Foncier a sollicité le marché primaire pour une émission double tranche de 2 Md€. Les deux tranches de 1,25 Md€ et 750 M€ ont été émises sur des durées de trois ans et huit ans. En mai 2024, une émission de 1,5 Md€ a été réalisée sur une maturité de six ans.

En septembre, la Compagnie de Financement Foncier a saisi l'opportunité d'une fenêtre d'émission favorable pour se positionner sur le marché avec un *euro benchmark* de 1 Md€ sur une durée de 8,5 ans.

En octobre, dans le cadre du *Sustainable Development Funding Programme* du Groupe BPCE, la Compagnie de Financement Foncier a lancé sa deuxième émission sociale. Cette transaction d'un montant de 500 M€ sur une durée de cinq ans cible des projets de financement d'infrastructure de santé publique et de logements sociaux.

La Compagnie de Financement Foncier a poursuivi sa stratégie de diversification en devises avec une émission en CHF d'une contrevaletur en date d'opération de 161 M€ et une émission en USD d'une contrevaletur en date d'opération de 139 M€.

Les investisseurs allemands et autrichiens constituent en 2024, comme les années précédentes le socle de la base d'investisseurs et représentent à eux seuls, 34 % des allocations. Les investisseurs français, avec 20 % des allocations, renforcent leur présence par rapport à 2023 et 2022. Viennent ensuite les investisseurs des pays nordiques, britanniques et du Bénélux. La présence d'investisseurs asiatiques et du Moyen-Orient est à souligner.

Par catégorie d'investisseurs, la part des banques centrales progresse (29 % des allocations en 2024 vs 15 % en 2023) malgré l'arrêt du soutien de la BCE au marché des obligations sécurisées. L'exposition aux banques reste significative, bien qu'en diminution par rapport à 2023 (36 % en 2024 vs 45 % en 2023). La catégorie « Gestionnaires d'actifs » confirme sa récurrence avec 27 % des investissements réalisés. Sur l'année 2024, les « banques » et les « gestionnaires d'actifs » concentrent à eux seuls près des deux tiers des allocations.

### REMBOURSEMENTS ANTICIPÉS

Sur l'année 2024, le taux de remboursements anticipés sur les prêts aux particuliers s'élève à 3,2 %, les sorties d'actifs liés représentant 680 M€ pour l'exercice. Les remboursements anticipés induisent les effets suivants sur le produit net bancaire :

- la disparition des revenus liés aux actifs remboursés ;
- un amortissement accéléré des surcotes/décotes d'acquisition, dont l'impact est estimé à + 10,8 M€ au titre de l'exercice ;
- la perception d'indemnités de remboursements anticipés pour 8,3 M€ ; il convient de rappeler qu'au titre de la prestation de services rendus par le Crédit Foncier de France, un tiers de ces indemnités lui est reversé.

Le taux de renégociation sur l'année 2024 est inférieur à 0,1 %.

Le taux de remboursements anticipés sur les prêts aux *Corporates* est de 0,2 % en baisse par rapport à l'année 2023 (0,3 %).

### 3. Évolution de l'actif

#### ACTIF

(en k€)

	31/12/2024	31/12/2023
Caisse et banques centrales	506 002	472 108
Effets publics et valeurs assimilées	2 424 446	2 751 720
Prêts et créances sur les établissements de crédit	21 164 541	19 812 556
■ À vue	53 247	51 680
■ À terme	21 111 294	19 760 877
Opérations avec la clientèle	33 140 528	33 228 352
Obligations et autres titres à revenu fixe	2 320 353	2 541 080
Participations et autres titres détenus à long terme	0	0
Immobilisations incorporelles et corporelles	0	0
Autres actifs	32 668	25 430
Comptes de régularisation	1 458 033	1 419 046
<b>TOTAL DE L'ACTIF</b>	<b>61 046 572</b>	<b>60 250 293</b>

Sous l'effet combiné des nouveaux refinancements d'actifs au bénéfice des établissements du Groupe BPCE et d'un moindre volume de remboursements anticipés, le total du bilan de la Compagnie de Financement Foncier s'établit à 61,0 Md€ à fin 2024, en hausse de 796 M€ par rapport à fin 2023.

L'évolution de l'actif de la Compagnie de Financement Foncier entre ces deux dates a notamment été marquée par :

- une progression des prêts et créances sur les établissements de crédit (+ 1,4 Md€) ;
- une diminution de 88 M€ des opérations avec la clientèle ;
- une augmentation des encours « Caisse et banques centrales » (+ 34 M€).

#### CRÉDITS À L'HABITAT

L'encours de crédits à l'habitat, détenus en direct ou mobilisés *via* L. 211-38, diminue par rapport à fin 2023.

(en M€)	31/12/2024	31/12/2023	Variation
Créances hypothécaires non-commerciales (cf. note 11)	20 257	22 173	- 8,6 %
Prêts aux particuliers L. 211-38 garantis par des prêts immobiliers (cf. note 22)	2 790	3 164	- 11,8 %
<b>TOTAL</b>	<b>23 047</b>	<b>25 337</b>	<b>- 9,0 %</b>

## REFINANCEMENT GROUPE ET MOBILISATION DE CRÉANCES

Dans le cadre de son activité, la Compagnie de Financement Foncier propose au Crédit Foncier et aux autres entités du Groupe BPCE des refinancements de créances éligibles sous la forme de cessions true sale ou de prêts collateralisés garantis par lesdites créances.

Ces prêts collateralisés sont classés en prêts et créances à terme sur les établissements de crédit. À fin 2024, leur encours s'élève à 20,3 Md€ et se répartit entre :

- 6,0 Md€ de prêts au Crédit Foncier, majoritairement garantis par des créances sur le secteur public territorial en France ;

- 9,7 Md€ de prêts à d'autres entités du Groupe BPCE, également garantis par des créances sur le secteur public territorial en France ;
- 4,6 Md€ de prêts à BPCE au titre des actifs sûrs et liquides (précédemment dénommés valeurs de remplacement), garantis par un portefeuille de créances.

Le montant global des garanties reçues en couverture de ces prêts s'élève à 22,2 Md€ au 31 décembre 2024.

## AUTRES ACTIFS ET COMPTES DE RÉGULARISATION

Les autres actifs s'établissent à 32,7 M€ à fin 2024 contre 25,4 M€ au 31 décembre 2023.

Les comptes de régularisation sont stables par rapport à l'exercice 2023.

## 4. Évolution du passif

### PASSIF

(en k€)

	31/12/2024	31/12/2023
<b>Banques centrales</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Dettes envers les établissements de crédit</b>	<b>5 597 287</b>	<b>4 565 451</b>
■ À vue	-	-
■ À terme	5 597 287	4 565 451
Opérations avec la clientèle	-	177
■ À vue	-	177
Dettes représentées par un titre	51 468 371	51 699 868
■ Titres du marché interbancaire et titres de créances négociables	-	-
■ Emprunts obligataires (obligations foncières)	51 468 371	51 699 868
<b>Autres passifs</b>	<b>276 867</b>	<b>232 582</b>
<b>Comptes de régularisation</b>	<b>1 627 261</b>	<b>1 647 299</b>
<b>Provisions</b>	<b>16 709</b>	<b>12 285</b>
<b>Dettes subordonnées</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Fonds pour risques bancaires généraux</b>	<b>20 000</b>	<b>20 000</b>
<b>Capitaux propres hors FRBG</b>	<b>2 040 077</b>	<b>2 072 631</b>
■ Capital souscrit	1 537 460	1 537 460
■ Primes d'émission	209 867	209 867
■ Réserves	151 714	145 772
■ Provisions réglementées et subventions d'investissement	-	-
■ Report à nouveau	54 756	60 698
■ Résultat en instance d'affectation	-	-
■ Résultat de la période	86 279	118 833
<b>TOTAL DU PASSIF</b>	<b>61 046 572</b>	<b>60 250 293</b>

La variation des dettes représentées par un titre affiche un solde net négatif de 232 M€ représentant l'écart entre les nouvelles émissions de l'année et les tombées d'obligations foncières de l'exercice.

Les dettes envers les établissements de crédit ont augmenté de 1,0 Md€ au cours de l'année 2024, en lien avec la gestion optimisée de la trésorerie.

Les capitaux propres s'établissent à 2 Md€, stables par rapport à fin 2023.

## 5. Analyse du compte de résultat

(en k€)	31/12/2024	31/12/2023
<b>Produit net bancaire</b>	<b>172 036</b>	<b>229 835</b>
Frais généraux	- 56 211	- 67 913
<b>Résultat brut d'exploitation</b>	<b>115 824</b>	<b>161 923</b>
Coût du risque	2 577	2 817
<b>Résultat d'exploitation</b>	<b>118 401</b>	<b>164 739</b>
Gains ou pertes sur actifs immobilisés	-	-
<b>Résultat courant avant impôts</b>	<b>118 401</b>	<b>164 739</b>
Impôt sur les bénéfices	- 32 122	- 45 906
<b>RÉSULTAT NET</b>	<b>86 279</b>	<b>118 833</b>

### PRODUIT NET BANCAIRE

Le produit net bancaire s'élève à 172 M€ en retrait par rapport à l'exercice 2023, en lien avec les éléments non courants enregistrés en 2023 et avec la baisse de la marge moyenne des actifs (les actifs refinancés pour le Groupe BPCE étant moins margés que les actifs historiques en extinction).

Les commissions nettes, principalement composées des indemnités de remboursement anticipé, sont en diminution par rapport à 2023 en corrélation avec la baisse des volumes de remboursements anticipés.

### RÉSULTAT BRUT D'EXPLOITATION

Les frais généraux s'établissent à 56 M€ et sont marqués par rapport aux années précédentes, par la disparition de la cotisation au FRU.

Le résultat brut d'exploitation atteint 115,8 M€, en baisse par rapport à l'exercice 2023.

### COÛT DU RISQUE

Le coût du risque ressort en reprise nette de 2,6 M€, en lien avec une qualité de crédit globale qui se maintient à un niveau élevé et une décroissance des encours historiques.

### RÉSULTAT NET

Le résultat net s'établit à 86,3 M€ au 31 décembre 2024.

### RENDEMENT DES ACTIFS

L'article R.511-16-1 du Code monétaire et financier, créé par le décret n°2014-1315 du 3 novembre 2014, prévoit que les établissements de crédit publient dans leur rapport financier annuel le rendement de leurs actifs, défini comme le rapport entre le résultat net et le total du bilan. Pour 2024, ce rapport est égal à 0,14 %.

## 6. Flux de trésorerie

Se référer au chapitre 3 – Comptes individuels, note 26 - Tableau des flux de trésorerie (pages 121 et 122).

## 7. Analyse du risque de crédit

### ANALYSE GLOBALE

La Compagnie de Financement Foncier est principalement exposée au risque de crédit et de contrepartie. Son exposition à ces risques est toutefois limitée par :

- une sélection rigoureuse de ses actifs et de ses contreparties ;
- l'existence de garanties conformément au cadre légal applicable aux sociétés de crédit foncier ;
- un environnement de contrôle interne spécifique s'inscrivant dans celui du groupe Crédit Foncier et plus largement du Groupe BPCE.

### PRÊTS ET CRÉANCES SUR LES ÉTABLISSEMENTS DE CRÉDIT

Aucun prêt ou créance sur les établissements de crédit n'a fait l'objet d'un déclassement en douteux au cours de l'année 2024. Sur les 21,1 Md€ de créances sur les établissements de crédit, 20,4 Md€ sont constitués de prêts à des entités du Groupe BPCE. Par ailleurs, ces prêts sont majoritairement garantis par des créances selon les termes de l'article L. 211-38 du Code monétaire et financier.

La qualité de la signature de l'ensemble des entités du Groupe BPCE, associée à la qualité des créances apportées en garantie limitent ainsi le risque associé à ces expositions.

## PRÊTS ET CRÉANCES SUR LA CLIENTÈLE

Les prêts et créances sur la clientèle s'élevaient à 33,1 Md€ au 31 décembre 2024, dont 0,6 Md€ de créances douteuses contre respectivement 33,2 Md€ et 0,6 Md€ au 31 décembre 2023. Les créances douteuses (0,6 Md€) et dépréciations (24,0 M€) restent exclusivement concentrées sur les crédits à l'habitat.

## 8. Analyse des risques financiers

### RISQUE DE TAUX ET DE CHANGE

La Compagnie de Financement Foncier s'interdit toute position de change à l'exception de celles, très faibles, qui pourraient résulter des ajustements inhérents à toute opération de couverture, les opérations initiées en devises étant, dès leur conclusion, couvertes en euro.

Le risque de taux est couvert, si nécessaire, à l'aide de dérivés de micro ou de macrocouverture (transformation des éléments à taux fixe en taux variable).

La position de taux résiduelle est revue chaque trimestre et des opérations de couverture sont conclues en cas de déformation de celle-ci afin de maintenir les impasses de taux dans les étroites limites que s'est fixée la Compagnie de Financement Foncier. Les risques de base, résultant de taux de référence différents sur les positions déjà transformées en taux révisable par des *swaps*, sont également gérés en macrocouverture. Sur toute l'année 2024, les différentes limites ont été respectées.

Compte tenu de ces règles de gestion stricte, les déformations de la position de taux proviennent d'événements non connus à l'origine et intervenant en cours de vie des opérations. Il s'agit principalement des remboursements anticipés de prêts, majoritairement à taux fixe, accordés à des personnes physiques. La date de l'événement n'étant pas prévisible et le montant des indemnités perçues par le prêteur étant plafonné réglementairement, la Compagnie de Financement Foncier ne peut couvrir totalement ce risque.

## 9. Informations relatives au contrôle interne

### ORGANISATION DU CONTRÔLE INTERNE

#### LE CADRE RÉGLEMENTAIRE ET SA DÉCLINAISON DANS LE CONTEXTE DE L'APPARTENANCE AU GROUPE CRÉDIT FONCIER

La double qualité d'établissement de crédit et de société de crédit foncier de la Compagnie de Financement Foncier la soumet à un corpus législatif et réglementaire qui encadre de manière complète l'exercice et le contrôle de ses activités.

Ce cadre est principalement constitué par le Code monétaire et financier (CMF) et par les règlements édictés par le comité de la réglementation bancaire et financière (CRBF) et, s'agissant du contrôle interne, par 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'investissements soumis au contrôle de l'Autorité de contrôle prudentiel et de résolution (ACPR) modifié par l'arrêté du 25 février 2021.

### TITRES D'INVESTISSEMENT

L'encours de titres d'investissement s'élève à 4,68 Md€ au 31 décembre 2024.

Aucun déclassement en douteux ni dépréciation n'a été constitué sur ces titres en 2024.

Les encours en valeur nette comptable (hors ICNE et après surcotes ou décotes) se répartissent entre l'Italie (53 %), les États-Unis (28 %), le Japon (8 %), la Pologne (6 %), le Canada (2 %), l'Espagne (2 %) et la France (1 %).

Depuis le milieu de l'année 2022, le volume des remboursements anticipés est en baisse significative, en lien avec la remontée des taux des prêts immobiliers. Les remboursements anticipés et renégociations sur les encours de crédits aux Particuliers au bilan de la Compagnie de Financement Foncier représentent 3,2 % des encours au 31 décembre 2024 contre 4,2 % au 31 décembre 2023.

### RISQUE DE LIQUIDITÉ

En 2024, la Compagnie de Financement Foncier a poursuivi sa politique de gestion prudente de la liquidité et dispose d'une trésorerie suffisante qu'elle peut mobiliser pour faire face aux échéances contractuelles de l'ensemble de ses dettes privilégiées, pendant six mois, sans ressources nouvelles.

Au 31 décembre 2024, la Compagnie de Financement Foncier dispose d'une trésorerie de 0,56 Md€, dont 0,51 Md€ auprès de la Banque de France, et de 4,57 Md€ prêtés à moins de onze mois à BPCF et principalement garantis par un portefeuille de prêts.

La Compagnie de Financement Foncier détient, en outre, au 31 décembre 2024, 18,2 Md€ (avant *haircut*) d'actifs mobilisables auprès de la BCE.

Le ratio de liquidité de la Compagnie de Financement Foncier (« LCR » – *Liquidity Coverage Ratio*), a toujours été égal ou supérieur à 100 % depuis 2015.

En sa qualité de société de crédit foncier, la Compagnie de Financement Foncier est soumise à des dispositions spécifiques qui figurent aux articles L. 513-2 à L. 513-27 du CMF et dans divers textes d'application (articles R. 513-1 à R. 513-21 du CMF, règlement n° 99-10 du CRBF modifié, etc.).

Ces dispositions prévoient notamment la nomination d'un contrôleur spécifique, après avis conforme de l'ACPR. Ce dernier est en charge du contrôle du respect des dispositions légales : éligibilité des actifs, surdimensionnement, congruence en taux et en maturité, valorisation des biens ou garanties sous-jacents, respect de l'article 129 du règlement CRR.

Le contrôleur spécifique rédige un rapport annuel transmis à l'ACPR et aux organes sociaux.

Le texte structurant le plus récent, la directive *Covered Bonds* du 27 novembre 2019 (directive (UE) 2019/2162), a été transposé en droit français par la publication au Journal Officiel le 1<sup>er</sup> juillet 2021 de l'Ordonnance n° 2021-858 et le 7 juillet 2021 du décret n° 2021-898, pour une entrée en application au 8 juillet 2022.

La Compagnie de Financement Foncier est, en tant que prestataire de services d'investissement, soumise au règlement général de l'Autorité des marchés financiers (AMF). Le directeur de la conformité et de la coordination des contrôles permanents du Crédit Foncier est titulaire de la carte AMF de Responsable de la conformité des services d'investissement (RCSI) pour la Compagnie de Financement Foncier. Le RCSI veille au respect de la réglementation financière et a établi, dans le cadre de son intervention, un corpus de procédures (lanceur d'alertes, information privilégiée, cartes professionnelles AMF, enregistrement des données, conflits d'intérêts...).

Dans le cadre du dispositif mis en œuvre pour renforcer le privilège dont les obligations foncières sont assorties, la majorité des moyens nécessaires à son activité sont fournis par le Crédit Foncier.

La Compagnie de Financement Foncier utilise donc les moyens mis à sa disposition par sa maison mère pour l'exercice de ses activités. Le Crédit Foncier effectue, dans le cadre d'un ensemble de conventions dont l'une concerne le contrôle interne et la conformité, un certain nombre de prestations pour sa filiale.

Le dispositif de contrôle interne déployé pour la Compagnie de Financement Foncier est conforme aux règles et normes du Groupe BPCE, organe central qui organise la filière de contrôle interne pour les établissements. La charte de contrôle interne et la charte des risques, conformité et contrôle permanent sont deux documents clés en la matière.

## LES ACTEURS DU CONTRÔLE INTERNE

Le directeur général de la Compagnie de Financement Foncier assure la responsabilité du contrôle interne de la Compagnie de Financement Foncier. Toutefois, aux termes de la convention relative aux prestations en matière de contrôle interne, la mise en œuvre du dispositif est confiée au Crédit Foncier.

Sur ces bases, l'organisation du dispositif de contrôle interne répond aux obligations fixées par le document-cadre du contrôle permanent Groupe. Elle repose sur deux niveaux de contrôle permanent et un niveau de contrôle périodique.

### LE CONTRÔLE PERMANENT DE PREMIER NIVEAU

Le contrôle permanent de niveau 1 regroupe toutes les natures de contrôles exercés par les entités opérationnelles sous réserve du respect de l'article 12 de l'arrêté du 3 novembre 2014 modifié. Il est assuré par les responsables opérationnels des fonctions concernées.

### LE CONTRÔLE PERMANENT DE SECOND NIVEAU

Le contrôle permanent de niveau 2 regroupe les contrôles de fiabilisation du niveau 1 et tous les contrôles réalisés par des directions indépendantes des structures opérationnelles et rattachées hiérarchiquement ou fonctionnellement au directeur exécutif risques et conformité :

- la direction des Risques du Crédit Foncier assure la mesure, la maîtrise et la surveillance des risques de crédit, de contrepartie et financiers ;
- la direction Conformité et coordination des contrôles permanents du Crédit Foncier a en charge la sécurité financière, le contrôle des risques opérationnels, de non-conformité, le contrôle des services d'investissement et les activités de déontologie bancaires et financières. Elle assure également la fonction de coordination des contrôles permanents ;
- la sécurité des systèmes d'information (RSSI) du groupe Crédit Foncier déléguée à BPCE SA définit la politique de sécurité des systèmes d'information et anime un réseau de correspondants au sein de l'entreprise. Il veille également à la conformité des pratiques de l'entreprise avec la réglementation en vigueur concernant la protection des données personnelles (CNIL, RGPD) ;
- la fonction « Plan d'urgence et de poursuite de l'activité » (PUPA) du groupe Crédit Foncier, déléguée à BPCE SA, veille à la mise à jour et au maintien en conditions opérationnelles du dispositif permettant la poursuite de l'activité de la Compagnie de Financement Foncier après survenance d'un risque majeur ;
- le contrôle financier du Crédit Foncier exerce un contrôle sur les données comptables et réglementaires produites par la Compagnie de Financement Foncier.

Ces directions du Crédit Foncier s'assurent du respect des procédures internes, des exigences législatives et réglementaires, ainsi que de la bonne maîtrise des risques. Elles définissent et mettent en œuvre un plan de contrôle annuel. Elles vérifient que les contrôles permanents de niveau 1 sont mis en œuvre et réalisent des contrôles complémentaires. Les résultats de leurs contrôles sont présentés périodiquement au comité de contrôle interne du groupe Crédit Foncier.

### LE CONTRÔLE PÉRIODIQUE

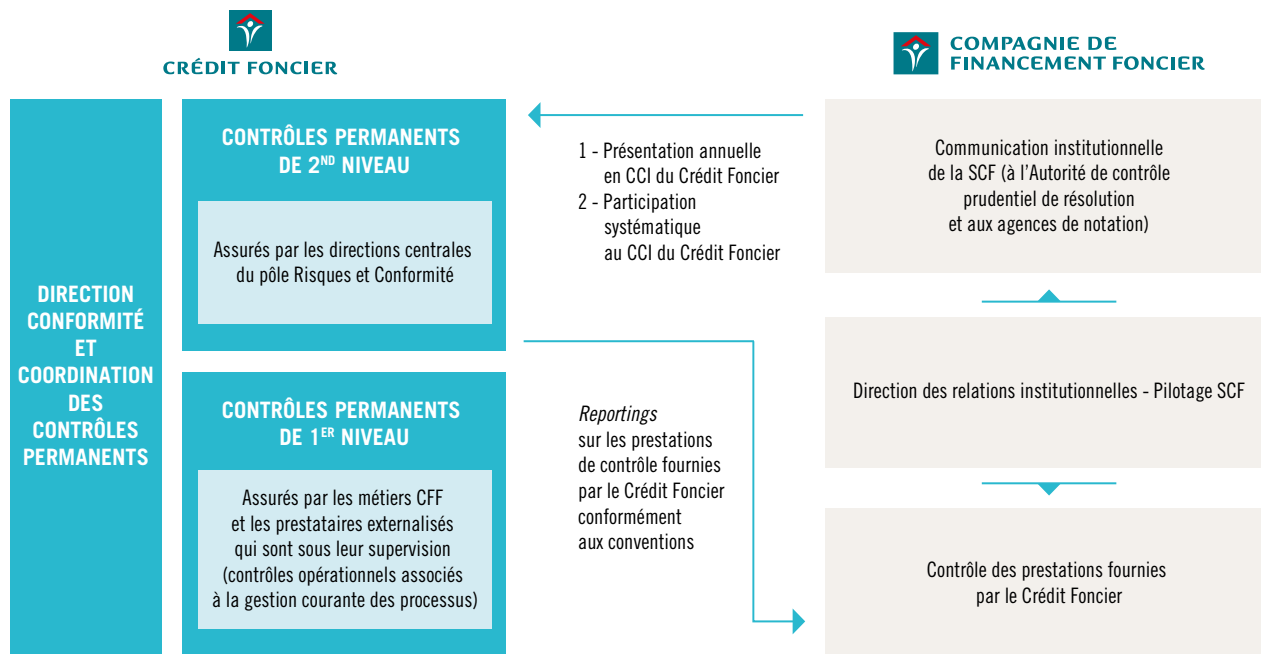
Depuis le 1<sup>er</sup> octobre 2022, la fonction de contrôle périodique du Crédit Foncier, y compris sur le périmètre de la Compagnie de Financement Foncier, est assurée par l'inspection générale Groupe BPCE par l'intermédiaire d'un contrat de prestation.

L'inspection générale Groupe BPCE assure également le suivi de la mise en œuvre des recommandations.



## L'ORGANISATION DU CONTRÔLE INTERNE

L'organisation du contrôle interne de la Compagnie de Financement Foncier s'articule de la manière suivante :



### LE COMITÉ DE CONTRÔLE INTERNE DU GROUPE CRÉDIT FONCIER

Le comité de contrôle interne (CCI) a pour rôle, sur l'ensemble des risques individuels ou consolidés, de définir et mettre en œuvre la politique du groupe Crédit Foncier en matière de contrôle interne et de mesurer la maîtrise globale des risques. Dans ce but, il peut mobiliser des moyens et lancer des plans d'actions dont il suit l'avancement et les résultats.

Il réunit, au minimum quatre fois par an et sous la présidence du directeur général du Crédit Foncier, les responsables du contrôle permanent et du contrôle périodique ainsi que le directeur risques et conformité du Crédit Foncier.

Il a pour missions principales de :

- s'assurer de la bonne organisation et de la complétude des contrôles permanents des activités, de l'efficacité et de la qualité des dispositifs de surveillance et de contrôle des risques ;
- coordonner les actions en vue d'assurer la conformité, la maîtrise des risques des opérations et des procédures internes, la qualité, la disponibilité des informations traités par le SI et la sécurité de ces systèmes ;
- veiller à la résolution des dysfonctionnements identifiés par l'ensemble du dispositif de contrôle (y compris les recommandations émises par les auditeurs) et en effectuer un suivi.

Il assure enfin la fonction de comité *Volcker* en application de la loi américaine dite *Dodd-Frank Wall Street Reform and Consumer Protection Act* qui a ajouté une nouvelle section 13 à la loi américaine *Bank Holding Company Act* de 1956 (la « BHC Act »), section 13, communément dénommée *Volcker Rule*.

Le directeur des Relations institutionnelles est membre permanent du comité de contrôle interne au titre du pilotage de la Compagnie de Financement Foncier.

### LE COMITÉ EXÉCUTIF DES RISQUES

En tant que société de crédit foncier, la Compagnie de Financement Foncier met en œuvre un suivi détaillé de ses risques, notamment à travers un comité exécutif des risques dédié.

Ce comité définit la politique des risques, en contrôle la bonne exécution et assure la surveillance et la maîtrise des risques, en conformité avec la politique générale des risques définie par Groupe BPCE.

Il a pour missions principales :

- de proposer la politique des risques, en cohérence avec celle de BPCE, pour validation par le conseil d'administration ;
- d'assurer le suivi des risques de crédit, des risques financiers et des risques non financiers ;
- de piloter les risques au regard de la revue des ratios prudentiels, de l'élaboration et de l'analyse des stress scénarios réalisés en lien avec BPCE ;
- de valider les principales normes et méthodes et suivre les évolutions liées au système de notation/paramètre risques ;
- de suivre les indicateurs de l'appétence aux risques (*Risk Appetite Framework - RAF*) ;
- de suivre les opérations exceptionnelles (définies par la charte financière du groupe Crédit Foncier), dont en particulier les émissions de la Compagnie de Financement Foncier supérieures à 1 Md€ (ou équivalent en devise).

Le comité exécutif des risques de la Compagnie de Financement Foncier se réunit au minimum une fois par trimestre. Il est présidé par le directeur général de la Compagnie de Financement Foncier et son secrétariat est assuré par la direction Gouvernance des risques du Crédit Foncier.



Le comité assure le suivi des risques :

- de crédit et de contrepartie en donnant une vision globale des risques de crédit sur l'ensemble des expositions ;
- financiers : taux, liquidité, change ;
- opérationnels : déclarations d'incidents, impact au regard de la cartographie des risques, évaluation d'impact (le cas échéant) ;
- réglementaires : ratios réglementaires généraux et spécifiques à la Compagnie de Financement Foncier, impacts des évolutions réglementaires en ce qui concerne la conformité.

Le comité examine les évolutions en matière de contrôle permanent (filière risque) et évalue l'avancement des projets affectant le suivi des risques de la Compagnie de Financement Foncier.

## LA GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

La direction générale de la Compagnie de Financement Foncier assume les responsabilités de la gestion, de la maîtrise des risques et du contrôle interne.

Le conseil d'administration de la Compagnie de Financement Foncier exerce le contrôle de la gestion de la Société et oriente sa stratégie. Il est impliqué dans les décisions les plus importantes et informé régulièrement de l'évolution des indicateurs. Ses travaux sont préparés par le comité d'audit et le comité des risques, lesquels ont pour missions, d'une part, de s'assurer de la pertinence et de la permanence des méthodes comptables et, d'autre part, de porter une appréciation sur la qualité du contrôle interne, notamment les systèmes de mesure, de surveillance et de maîtrise des risques et, enfin, de proposer, si nécessaire, des actions complémentaires à ce titre.

## LA CONFORMITÉ

Partie intégrante du système de contrôle interne requis par la réglementation encadrant les entreprises de crédit et les prestataires de services d'investissement (PSI), le dispositif de contrôle de la conformité désigne l'ensemble des moyens mis en œuvre pour garantir le respect des dispositions propres aux activités bancaires et financières, des normes professionnelles et déontologiques, des règles du Groupe BPCE et des instructions des dirigeants effectifs prises en application des orientations de l'organe de surveillance.

Rattachée hiérarchiquement au directeur exécutif en charge de la direction Risques et Conformité, la direction de la Conformité et coordination des contrôles permanents du Crédit Foncier exerce la fonction conformité de la Compagnie de Financement Foncier en application de la convention relative aux prestations en matière de contrôle interne et de conformité du 22 février 2022 et de la lettre de cadrage du 17 avril 2023. Elle s'appuie sur le corpus des chartes et documents cadres du Groupe BPCE (Contrôle interne, Risques, Conformité et contrôles permanents, Déontologie). Elle a en charge la prévention, la détection, la mesure et la surveillance des risques de non-conformité afin d'en assurer la maîtrise à travers un système de contrôles des opérations et des procédures adapté à leur taille et à leur complexité, une contribution à l'élaboration des politiques des risques et, enfin, l'alerte des dirigeants effectifs et du conseil d'administration.

Elle réalise un suivi des contrôles permanents de premier et second niveaux relatifs aux risques de non-conformité et aux risques généraux liés aux activités (conformité, déontologie, blanchiment, fraudes, SRAB, *Volcker*...).

En déclinaison des principes du Groupe BPCE, ses missions générales portent sur cinq domaines d'activité : la gouvernance de la conformité, la surveillance et le contrôle permanent de la conformité, le pilotage de la conformité, le conseil et appui aux métiers, le développement de la culture conformité.

La direction de la Conformité et coordination des contrôles permanents du Crédit Foncier exerce ainsi l'ensemble des missions dévolues au responsable de la fonction de vérification de la conformité de la Compagnie de Financement Foncier en déclinaison du document cadre Conformité Groupe et de l'arrêté du 3 novembre 2014 modifié.

Ses activités font l'objet de comptes rendus réguliers à la direction générale, au comité de contrôle interne, au comité exécutif des risques, au comité des risques, au conseil d'administration, ainsi qu'à l'organe central.

## LES TRAVAUX DU CONTRÔLE PÉRIODIQUE

### MISSIONS

Depuis le 1<sup>er</sup> octobre 2022, la fonction de contrôle périodique du Crédit Foncier, y compris sur le périmètre de la Compagnie de Financement Foncier, est assurée par l'inspection générale Groupe BPCE par l'intermédiaire d'un contrat de prestation. Dans ce cadre, l'inspection générale Groupe, dans sa fonction d'audit interne du groupe Crédit Foncier, procède à l'évaluation des risques et s'assure de la qualité, de l'efficacité, de la cohérence et du bon fonctionnement de son dispositif de contrôle permanent ainsi que de la maîtrise de ses risques. Le périmètre de l'audit interne couvre tous les risques et toutes les activités du Crédit Foncier et de la Compagnie de Financement Foncier. Elle exerce ses missions de manière indépendante des directions opérationnelles et de contrôle permanent et rend compte au directeur général, au comité des risques et au conseil d'administration :

- de la qualité de la situation financière ;
- du niveau des risques effectivement encourus ;
- de la qualité de l'organisation et de la gestion ;
- de la cohérence, de l'adéquation et du bon fonctionnement des dispositifs d'évaluation et de maîtrise des risques ;
- de la fiabilité et de l'intégrité des informations comptables et des informations de gestion ;
- du respect des lois, des règlements et des règles internes ;
- de la mise en œuvre effective des recommandations des missions antérieures et des régulateurs.

La synthèse du suivi des recommandations est communiquée aux instances précitées, ainsi qu'au comité exécutif où sont notamment passées en revue les recommandations qui posent des difficultés particulières de mise en œuvre.

Les missions sont réalisées par le corps d'inspecteurs de l'inspection générale du Groupe BPCE sous la supervision d'un superviseur dédié, soit un effectif moyen de six collaborateurs.

Un plan annuel d'audit est élaboré par l'inspection générale Groupe BPCE, dans sa fonction d'audit interne du groupe Crédit Foncier, en lien avec la direction générale du Crédit Foncier et de la Compagnie de Financement Foncier. Il est approuvé par la direction générale du Crédit Foncier et soumis pour avis consultatif au comité des risques et pour validation au conseil d'administration du Crédit Foncier. Il couvre le périmètre d'intervention de l'inspection, selon un plan pluriannuel tenant compte d'un cycle d'audit de cinq ans maximum, conformément à l'arrêté A-2014-11-03-modifié. Les activités intrinsèquement risquées font l'objet d'une surveillance plus rapprochée. En cours d'année, des enquêtes ou missions spécifiques peuvent être réalisées sur demande du directeur général du Crédit Foncier.

#### REPRÉSENTATION DANS LES INSTANCES DE GOUVERNANCE ET LES COMITÉS INTERNES

Afin de pouvoir exercer sa mission et contribuer efficacement à la promotion d'une culture du contrôle, le superviseur de l'audit interne du Crédit Foncier et de la Compagnie de Financement Foncier, participe, sans voix délibérative, aux comités clefs relatifs à la maîtrise des risques. Il est membre du comité de contrôle interne et est invité permanent du comité des risques, du comité d'audit, du comité exécutif des risques, du comité de gestion de bilan et de pilotage de la liquidité et du comité de gestion Compagnie de Financement Foncier.

#### SUIVI DES RECOMMANDATIONS

Les missions d'audit donnent lieu à la formulation de recommandations priorisées par ordre d'importance. Le suivi de leur mise en œuvre est effectué trimestriellement à partir des déclarations du management de l'unité auditée, portant sur le pourcentage de réalisation et, le cas échéant, un plan d'actions assorti d'un nouveau délai.

Les recommandations issues des missions de l'ACPR ou de la BCE sont mises en œuvre et suivies dans les mêmes conditions que celles de l'Inspection Générale Groupe ou de la direction de l'audit interne.

Les réponses sont saisies par les unités auditées sur l'outil du Groupe, mis à leur disposition sur l'intranet. Ces réponses s'appuient sur une justification documentée assurée par l'unité auditée et regroupant les éléments probants. Une validation systématique de la mise en œuvre effective des recommandations est réalisée par l'audit interne à travers les vérifications des pièces justificatives communiquées par l'unité auditée.

Une restitution détaillée est élaborée chaque trimestre afin d'assurer une information lisible et synthétique à la direction Générale, au comité exécutif, au comité des risques et au conseil d'administration : celle-ci intègre les demandes éventuelles et argumentées de prorogation. Les recommandations non mises en œuvre dans les délais initiaux font l'objet d'un examen particulier en comité exécutif. De façon générale, et ce fut le cas en 2024, les recommandations sont mises en œuvre dans de bonnes conditions et dans les délais initialement prévus.

Lors des nouveaux audits, l'état des recommandations émises précédemment est systématiquement examiné.

#### TRAVAUX RÉALISÉS EN 2024

Le plan d'audit 2024 a été mis en œuvre dans sa totalité par l'Inspection générale Groupe dans sa fonction d'audit interne du Crédit Foncier et de la Compagnie de Financement Foncier.

Le plan d'audit 2025-2029 a été construit en augmentant l'intensité d'audit sur les zones de risques les plus importantes, grâce à un exercice complet de *risk assessment* qui permet une identification fine des risques du Crédit Foncier et de la Compagnie de Financement Foncier, en combinant les missions par unité auditable et les missions transverses.

Après échanges avec la direction générale, le plan d'audit a été présenté en comité des risques de la Compagnie de Financement Foncier le 5 décembre 2024 et approuvé par le conseil d'administration le 11 décembre 2024.

## 10. Informations prudentielles et réglementaires

La Compagnie de Financement Foncier publie un rapport sur le contrôle et suivi des risques dans lequel figurent les informations et indicateurs applicables aux sociétés de crédit foncier selon la réglementation en vigueur.

Ce rapport intègre par ailleurs des informations complémentaires sur le suivi des risques de la Compagnie de Financement Foncier.

Pour plus d'informations, se référer au chapitre 4 – Facteurs et gestion des risques du présent document d'enregistrement universel (pages 139 à 186).

## 11. Autres informations

### DÉLAI DE RÈGLEMENT FOURNISSEURS (ARTICLE L. 441-14 DU CODE DE COMMERCE)

(en k€)	Factures reçues non réglées à la date de clôture de l'exercice				Total
	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	
<b>A) Tranche de retard de paiement</b>					
Nombre de factures concernées	0	0	0	0	0
Montant total des factures concernées TTC	0	0	0	0	0
Pourcentage du montant total des achats TTC de l'exercice	Au 31 décembre 2024, toutes les factures reçues et échues ont fait l'objet d'un règlement auprès des fournisseurs.				
<b>B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées</b>					
Nombre des factures exclues	0	0	0	0	Néant
Montant total des factures exclues	0	0	0	0	Néant
<b>C) Délais de paiement de référence utilisés (contractuel ou légal – article L. 441-14 ou article L. 443-1 du Code de Commerce)</b>					
Délais de paiement utilisés pour le calcul des retards de paiement	Délais contractuels : 30 jours date de facture				

La Compagnie de Financement Foncier respecte la réglementation sur les délais de paiement aux fournisseurs, conformément à la loi LME (loi de modernisation de l'économie) du 4 août 2008 qui prévoit le règlement des fournisseurs dans le délai maximal de 60 jours à compter de la date d'émission de la facture.

La majorité de la gestion de la Compagnie de Financement Foncier est sous-traitée au Crédit Foncier, et facturée par ce dernier. Aucune dette relative à des factures reçues et non encore réglées au 31 décembre 2024, n'est inscrite au bilan de la Compagnie de Financement Foncier.

### DÉLAI DE RÈGLEMENT CLIENTS (ARTICLE L. 441-14 DU CODE DE COMMERCE) (1)

(en k€)	Factures émises non réglées à la date de clôture de l'exercice				Total
	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	
<b>A) Tranche de retard de paiement</b>					
Nombre de factures concernées	0	0	0	0	0
Montant total des factures concernées TTC	0	0	0	0	0
Pourcentage du montant total des ventes TTC de l'exercice	0				
<b>B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées</b>					
Nombre des factures exclues	0	0	0	0	Néant
Montant total des factures exclues	0	0	0	0	Néant
<b>C) Délais de paiement de référence utilisés (contractuel ou légal – article L. 441-14 ou article L. 443-1 du Code de Commerce)</b>					
Délais de paiement utilisés pour le calcul des retards de paiement	Délais contractuels : Date de facture				

Aucune créance client non bancaire ne figure au bilan de la Compagnie de Financement Foncier au 31 décembre 2024.

1) Les informations ci-dessous n'incluent pas les opérations bancaires et connexes.

### **INFORMATION SUR LES FILIALES ET PARTICIPATIONS**

Sans objet. En tant que société de crédit foncier, la Compagnie de Financement Foncier ne peut pas, légalement, détenir de participations.

### **PARTICIPATION DES SALARIÉS AU CAPITAL SOCIAL**

Sans objet. La Compagnie de Financement Foncier ne dispose pas de salariés en propre.

### **INFORMATIONS SUR LES IMPLANTATIONS ET LES ACTIVITÉS**

Sans objet. La Compagnie de Financement Foncier n'a pas de locaux en propre.

### **INVESTISSEMENTS**

#### **EN 2025**

La Compagnie de Financement Foncier n'a pas réalisé d'investissement significatif (investissement supérieur à 30 M€ nécessitant la majorité qualifiée du conseil d'administration) entre le 1<sup>er</sup> janvier 2025 et la date de dépôt de ce document d'enregistrement universel.

Il n'existe pas, à la connaissance de la Société, d'accord prévoyant une réalisation d'un tel investissement à l'avenir.

#### **EN 2024**

La Compagnie de Financement Foncier n'a pas réalisé d'investissement significatif (investissement supérieur à 30 M€ nécessitant la majorité qualifiée du conseil d'administration) au cours de l'exercice.

## **12. Évènement post-clôture**

Aucun évènement postérieur à la clôture et susceptible d'avoir une incidence significative sur les comptes au 31 décembre 2024 n'est intervenu entre la date de clôture et le 31 janvier 2025, date à laquelle le conseil d'administration a arrêté les comptes 2024.

## **13. Perspectives d'avenir**

Au cours de l'année 2025, la Compagnie de Financement Foncier entend poursuivre son activité au bénéfice, et selon les orientations stratégiques du Groupe BPCE :

- poursuite du développement et de l'animation d'un réseau d'investisseurs en obligations sécurisées notées AAA par les agences de notation ;
- poursuite de l'activité de refinancement de créances originées par les entités du Groupe BPCE, par voie de cessions *true sale* et mise en place de prêts interbancaires collatéralisés ;
- gestion active des encours afin de maintenir un haut niveau de qualité des actifs tout en préservant leur rentabilité ;
- poursuite de l'optimisation des opérations de couverture des risques financiers.

#### **EN 2023**

La Compagnie de Financement Foncier n'a pas réalisé d'investissement significatif (investissement supérieur à 30 M€ nécessitant la majorité qualifiée du conseil d'administration) au cours de l'exercice.

#### **EN 2022**

La Compagnie de Financement Foncier n'a pas réalisé d'investissement significatif (investissement supérieur à 30 M€ nécessitant la majorité qualifiée du conseil d'administration) au cours de l'exercice.

#### **EN 2021**

La Compagnie de Financement Foncier n'a pas réalisé d'investissement significatif (investissement supérieur à 30 M€ nécessitant la majorité qualifiée du conseil d'administration) au cours de l'exercice.

### **ACTIVITÉ EN MATIÈRE DE RECHERCHE ET DÉVELOPPEMENT**

Aucune activité en matière de recherche et de développement n'a été réalisée par la Compagnie de Financement Foncier en 2024.

### **PRINCIPAUX RISQUES ET INCERTITUDES**

Les informations relatives aux principaux risques et incertitudes sont décrites dans le chapitre 4 « Facteurs et gestion des risques ».

## 14. Informations sociales, environnementales et sociétales

La gestion courante de la Compagnie de Financement Foncier est intégralement confiée à sa maison mère, le Crédit Foncier, dans le cadre d'un corpus de conventions d'externalisation et de mise à disposition de moyens. La Compagnie de Financement Foncier ne dispose d'aucun moyen propre (salariés, locaux, etc.). Les enjeux sociaux, environnementaux et sociétaux sont portés par le Crédit Foncier.

Le Crédit Foncier s'inscrit pleinement dans la stratégie RSE du Groupe BPCE.

### UN GROUPE À IMPACT POSITIF

VISION 2030 – le projet stratégique du Groupe BPCE - trace les grandes priorités qu'il se fixe afin de construire un projet de croissance au service de ses clients, dans une société marquée par quatre grandes transitions : environnementale, démographique, technologique et géopolitique.

Pour accompagner ces transitions, le groupe mobilise sa présence territoriale, ses métiers et ses expertises pour permettre à ses clients, ses sociétaires et ses collaborateurs d'affirmer leur pouvoir d'agir et d'aborder leur avenir en confiance.

VISION 2030 – le projet stratégique du Groupe BPCE - trace les grandes priorités qu'il se fixe afin de construire un projet de croissance au service de ses clients, dans une société marquée par quatre grandes transitions : environnementale, démographique, technologique et géopolitique.

Pour accompagner ces transitions, le groupe mobilise sa présence territoriale, ses métiers et ses expertises pour permettre à ses clients, ses sociétaires et ses collaborateurs d'affirmer leur pouvoir d'agir et d'aborder leur avenir en confiance.

### UN IMPACT ENVIRONNEMENTAL POSITIF

Face à l'urgence climatique, le Groupe BPCE et ses métiers se positionnent en facilitateurs des efforts de transition, avec un objectif clair : financer une économie neutre en carbone en 2050 en agissant dès aujourd'hui. Rendre l'impact accessible à tous, c'est sensibiliser et accompagner massivement les clients du groupe dans la transition environnementale via des expertises, des offres de conseil et des solutions globales :

- Des solutions à impact : la démarche vise à mettre en œuvre et déployer rapidement des mesures d'atténuation et d'adaptation aux impacts environnementaux et socio-économiques, en se fondant sur le modèle coopératif qui associe ancrage dans les territoires et engagement dans la société, au service du financement de l'économie :
- Pour les clients particuliers : accompagner la rénovation énergétique et l'adaptation du logement au vieillissement et à la perte d'autonomie en proposant des solutions de financement et en mobilisant notre rôle d'opérateur, de tiers de confiance ainsi que nos partenariats (outil de « Conseils et Solutions durables » en partenariat avec l'ADEME, accompagnement à chaque étape des projets de rénovation énergétique pour les logements individuels et les copropriétés, augmentation du nombre de financements pour la rénovation énergétique des bâtiments,
- Pour les clients BtoB : accompagner la transition des modèles avec un dialogue dédié et un apport d'expertises sectorielles pour intégrer les enjeux ESG selon leurs tailles et secteurs économiques, notamment dans les infrastructures énergétiques, de transport, de gestion et traitement des déchets, etc. ;

- Le soutien à l'évolution du mix énergétique : face à l'urgence climatique la priorité est d'accélérer l'avènement d'un système énergétique soutenable, notamment en augmentant les financements dédiés à la production et au stockage d'électricité verte et en soutenant la réindustrialisation des territoires et la souveraineté énergétique ;
- Le pilotage des trajectoires de décarbonation : le groupe s'est engagé à aligner ses portefeuilles de financement sur une trajectoire de neutralité carbone fixant des jalons à court, moyen et long terme ;
- La préservation du patrimoine naturel : une série d'initiatives territoriales de protection du patrimoine naturel a été lancée avec un objectif inscrit dans le projet stratégique VISION 2030, de plus de 30 écosystèmes naturels protégés.

### « IMPACT INSIDE » UNE TRANSFORMATION INTERNE DE TOUTES LES ENTREPRISES DU GROUPE, A TOUS LES NIVEAUX

Afin d'accompagner ses clients, selon les meilleurs standards, le Groupe BPCE a lancé un plan de transformation interne : « Impact Inside ».

Il mobilise sa gouvernance et ses collaborateurs qu'il s'engage à former aux enjeux ESG, et agit sur ses propres activités en réduisant son bilan carbone.

### L'ENGAGEMENT RSE DE LA COMPAGNIE DE FINANCEMENT FONCIER

L'ensemble des collaborateurs du Crédit Foncier participent à la mise en œuvre de la politique RSE du Groupe BPCE au sein de l'entreprise.

En matière sociale, le Crédit Foncier déploie depuis plusieurs années une politique engagée, inclusive et dynamique. Le Crédit Foncier veille tout particulièrement à promouvoir la qualité de vie et des conditions de travail des collaborateurs et la prévention des risques psychosociaux.

De même, en matière de santé et sécurité au travail, le Crédit Foncier veille à identifier, évaluer et proposer le cas échéant des mesures d'atténuation des risques professionnels dans le cadre notamment de son programme annuel de prévention des risques professionnels et d'amélioration des conditions de travail.

Depuis de nombreuses années, le Crédit Foncier s'engage par ailleurs au travers d'actions concrètes en faveur de l'égalité professionnelle entre les femmes et les hommes dont :

- un système de rémunération dynamique et non discriminant pour l'ensemble des salariés,
- une politique volontariste de formation professionnelle afin d'accompagner l'employabilité et l'évolution des compétences de l'ensemble des salariés,
- des dispositifs facilitant la conciliation entre la vie privée, les responsabilités familiales et la vie professionnelle, etc.

L'entreprise bénéficie à ce titre du label « Égalité professionnelle entre les femmes et les hommes » délivré par l'AFNOR ainsi que du label « Cancer@Work » venant valoriser sa politique d'inclusion de la maladie au travail. L'index d'égalité professionnelle du CFF publié en 2024 est de 94/100.

À noter par ailleurs que le Crédit Foncier veille à ce que chaque collaborateur puisse être acteur de son employabilité et met en place une politique de formation volontariste en faveur du développement de leurs compétences métiers, numériques/digitales et comportementales (soft skills).

Dans le domaine environnemental, chaque année, en collaboration avec le Groupe BPCE, le Crédit Foncier évalue l'impact de ses émissions de gaz à effet de serre en réalisant son bilan carbone. Il collecte des données spécifiques auprès de ses directions et déploie les mesures nécessaires pour réduire les postes les plus émissifs, notamment par la sensibilisation de ses collaborateurs aux écogestes, par l'optimisation de la performance énergétique de son bâtiment et par la mise en place du télétravail pour limiter les déplacements et offrir une meilleure qualité de vie au travail aux collaborateurs.

A travers son activité de refinancement des entités du Groupe BPCE, le Crédit Foncier, via la Compagnie de Financement Foncier, réitère son engagement historique en faveur des grands enjeux de société, comme le financement des hôpitaux ou du logement social. En 2024, la Compagnie de Financement Foncier a ainsi réalisé une nouvelle émission sociale pour des projets de financement d'infrastructure de santé publique et du logement social.

#### **RAPPORT DE DURABILITÉ**

La transcription de la directive européenne sur la publication d'informations en matière de durabilité (*Corporate Sustainability Reporting Directive* – CSRD) adoptée le 14 décembre 2022 a donné lieu à la publication d'une ordonnance remplaçant l'ancien dispositif sur le reporting extra-financier (NFRD). Ces nouveaux textes requièrent pour les grandes entreprises au sens de l'article

L.230-1 du Code de commerce, la publication d'un rapport de durabilité dans leur rapport de gestion (article L.232-6-3 du Code de Commerce).

La Compagnie de Financement Foncier, filiale à 100 % du Crédit Foncier, est consolidée dans les comptes du Crédit Foncier, lui-même filiale à 100 % de BPCE et consolidé dans les comptes de BPCE.

L'article L.233-28-4 du Code de Commerce prévoit que les sociétés qui sont sous le contrôle d'une société qui les inclut dans ses comptes consolidés ne sont pas tenues de publier un rapport de durabilité.

L'article L.22-10-36 du Code de Commerce précise que par exception, toute société qui est une grande entreprise, au sens de l'article L.230-1, dont les titres sont admis aux négociations sur un marché réglementé, ne peut bénéficier des dispenses prévues à l'article L.233-28-4.

La Compagnie de Financement Foncier, qui répond à ce critère, est donc assujettie à la publication d'un rapport de durabilité. Elle bénéficie toutefois de la possibilité de report prévue à l'article 22 du décret n°2023-1394 du 30 décembre 2023. Ainsi, elle publiera son premier rapport de durabilité en 2026 au titre de l'exercice 2025.

Pour l'exercice 2024, les informations en matière de durabilité de la Compagnie de Financement Foncier sont produites via le rapport de durabilité du Groupe BPCE.

Le rapport de durabilité du Groupe BPCE est consultable sur le site de BPCE :

<https://www.groupebpce.fr/Investisseur/Resultats/Documents-de-reference>

# Comptes individuels

## Compte de résultat

(en k€)	Cf. Notes	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2022
Intérêts et produits assimilés	1	1 943 184	1 788 708	1 448 876
Intérêts et charges assimilées	1	- 1 778 491	- 1 569 233	- 1 221 041
<b>Marge nette d'intérêts</b>		<b>164 693</b>	<b>219 475</b>	<b>227 835</b>
Commissions produits	2	9 437	13 372	22 915
Commissions charges	2	- 726	- 734	- 799
Gains ou pertes s/opérations des portefeuilles de négociation	3	- 41	- 4	53
Autres produits d'exploitation bancaire	4	1 851	496	897
Autres charges d'exploitation bancaire	4	- 3 177	- 2 771	- 3 849
<b>Produit net bancaire</b>		<b>172 036</b>	<b>229 835</b>	<b>247 051</b>
Frais de personnel	5	- 47	- 36	- 47
Impôts, taxes et autres contributions	5	- 3 874	- 4 135	- 4 277
Services extérieurs et autres charges	5	- 52 290	- 63 741	- 80 867
Amortissements		0	0	0
<b>Frais généraux</b>		<b>- 56 211</b>	<b>- 67 913</b>	<b>- 85 190</b>
<b>Résultat brut d'exploitation</b>		<b>115 824</b>	<b>161 923</b>	<b>161 860</b>
Coût du risque	6	2 577	2 817	6 597
<b>Résultat d'exploitation</b>		<b>118 401</b>	<b>164 739</b>	<b>168 458</b>
Gains ou pertes sur actifs immobilisés	7	0	0	0
<b>Résultat courant avant impôt</b>		<b>118 401</b>	<b>164 739</b>	<b>168 458</b>
Résultat exceptionnel		0	0	0
Impôt sur les bénéfices	8	- 32 122	- 45 906	- 48 548
<b>RÉSULTAT NET</b>		<b>86 279</b>	<b>118 833</b>	<b>119 910</b>
Résultat par action* (en €)		0,90	1,24	1,25
Résultat dilué par action (en €)		0,90	1,24	1,25

\* Le résultat par action s'obtient en divisant le résultat net par le nombre d'actions de la période.

L'annexe qui figure aux pages suivantes fait partie des comptes individuels annuels.

## Bilan

### ACTIF

(en k€)	Cf. Notes	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2022
Caisse et banques centrales		506 002	472 108	527 000
Effets publics et valeurs assimilées	9	2 424 446	2 751 720	3 020 280
Prêts et créances sur les établissements de crédit	10	21 164 541	19 812 556	18 161 894
■ À vue		53 247	51 680	58 322
■ À terme		21 111 294	19 760 877	18 103 573
Opérations avec la clientèle	11	33 140 528	33 228 352	34 701 588
■ Autres concours à la clientèle		33 140 528	33 228 352	34 701 588
Obligations et autres titres à revenu fixe	9	2 320 353	2 541 080	2 854 731
Participations et autres titres détenus à long terme		0	0	0
Immobilisations incorporelles et corporelles		0	0	0
Autres actifs	12	32 668	25 430	20 390
Comptes de régularisation	13	1 458 033	1 419 046	1 172 979
<b>TOTAL DE L'ACTIF</b>		<b>61 046 572</b>	<b>60 250 293</b>	<b>60 458 864</b>

### PASSIF

(en k€)	Cf. Notes	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2022
Banques centrales		0	0	0
Dettes envers les établissements de crédit	14	5 597 287	4 565 451	4 850 984
■ À vue		0	0	3 570
■ À terme		5 597 287	4 565 451	4 847 414
Opérations avec la clientèle		0	177	0
■ À vue		0	177	0
Dettes représentées par un titre	15	51 468 371	51 699 868	51 644 553
■ Titres du marché interbancaire et titres de créances négociables		0	0	0
■ Emprunts obligataires (obligations foncières)		51 468 371	51 699 868	51 644 553
Autres passifs	16	276 867	232 582	177 757
Comptes de régularisation	17	1 627 261	1 647 299	1 679 473
Provisions	18	16 709	12 285	12 388
Dettes subordonnées		0	0	0
Fonds pour risques bancaires généraux		20 000	20 000	20 000
Capitaux propres hors FRBG	19	2 040 077	2 072 631	2 073 708
Capital souscrit		1 537 460	1 537 460	1 537 460
Primes d'émission		209 867	209 867	209 867
Réserves		151 714	145 772	139 776
Provisions réglementées et subventions d'investissement		0	0	0
Report à nouveau		54 756	60 698	66 694
Résultat en instance d'affectation		0	0	0
Résultat de la période		86 279	118 833	119 910
<b>TOTAL DU PASSIF</b>		<b>61 046 572</b>	<b>60 250 293</b>	<b>60 458 864</b>



## Hors-bilan

(en k€)	Cf. Notes	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2022
<b>TOTAL DES ENGAGEMENTS DONNÉS</b>				
<b>Engagements de financement</b>		<b>718 279</b>	<b>478 711</b>	<b>520 132</b>
■ Engagements en faveur d'établissements de crédit	20 (20.1)	15 000	0	0
■ Engagements en faveur de la clientèle	20 (20.1)	703 279	478 711	520 132
<b>Engagements de garantie</b>		<b>170 825</b>	<b>162 753</b>	<b>175 389</b>
■ Engagements en faveur d'établissements de crédit	20 (20.1)	0	0	0
■ Autres valeurs affectées en garantie	20 (20.1)	170 825	162 753	175 389
<b>Engagements sur titres</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
■ Autres engagements données	20 (20.1)	0	0	0
<b>TOTAL DES ENGAGEMENTS REÇUS</b>				
<b>Engagements de financement</b>		<b>23 628 323</b>	<b>20 797 814</b>	<b>20 524 459</b>
■ Engagements reçus d'établissements de crédit	20 (20.2)	1 690 426	1 710 610	1 723 662
■ Autres valeurs reçues en garantie du Groupe	20 (20.2)	21 937 897	19 087 204	18 800 797
<b>Engagements de garantie</b>		<b>22 707 203</b>	<b>25 069 795</b>	<b>26 741 120</b>
■ Engagements reçus d'établissements de crédit	20 (20.2)	4 480 281	4 888 709	5 211 122
■ Engagements reçus de la clientèle	20 (20.2)	18 226 921	20 181 086	21 529 998
<b>Engagements sur titres</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>TOTAL DES ENGAGEMENTS RÉCIPROQUES</b>				
■ Achats et ventes de devises	21	11 504 758	11 531 148	10 289 029
■ Autres instruments financiers	21	63 141 302	56 903 020	52 545 162

## Annexe aux comptes individuels de la Compagnie de Financement Foncier

### 1. CADRE GÉNÉRAL

La Compagnie de Financement Foncier a été agréée en qualité de société de crédit foncier dans le cadre de la loi du 25 juin 1999 relative à l'épargne et à la sécurité financière. À ce titre, elle est soumise aux articles L. 513-2 à L. 513-27 du Code Monétaire et Financier.

Agréée en qualité d'établissement de crédit spécialisé (ECS) selon l'ordonnance n° 2013-544 du 27 juin 2013 relative aux établissements de crédit et aux sociétés de financement, entrée en vigueur au 1<sup>er</sup> janvier 2014 transposant en droit français un règlement (CRR) et une directive (CRD IV) européens, elle applique le règlement 99-10 du CRBF modifié, propre aux sociétés de crédit foncier et qui porte notamment sur :

- l'évaluation des immeubles financés par des prêts éligibles à l'actif des sociétés de crédit foncier ;
- l'évaluation des éléments d'actif et de passif de ces sociétés ;
- leurs normes de gestion spécifiques.

Filiale du Crédit Foncier de France, la Compagnie de Financement Foncier est affiliée à BPCE. À ce titre, elle bénéficie du mécanisme de garantie et de liquidité du Groupe BPCE. En tant que filiale affiliée, la Compagnie de Financement Foncier ne contribue pas au mécanisme de solidarité du réseau et ne sera pas appelée en cas de défaillance d'une Banque Populaire ou d'une Caisse d'Épargne.

### 2. FAITS SIGNIFICATIFS DE L'EXERCICE 2024

#### 2.1. ACTIVITÉ COURANTE

Au cours de l'année 2024, la Compagnie de Financement Foncier a acquis auprès du Crédit Foncier de France des créances pour un montant de 490 M€, créances rattachées incluses, auquel se rajoutent 50 K€ d'engagements de financement.

L'article L. 211-38 du Code monétaire et financier prévoit la possibilité pour un établissement d'octroyer un prêt à un autre établissement financier, prêt dont le remboursement est sécurisé par la mise en garantie d'un ensemble de créances. La Compagnie de Financement Foncier porte à ce titre des prêts, (principalement avec sa maison mère le Crédit Foncier de France), pour un total de 6 Md€ au 31 décembre 2024. Des concours de nature identique sont également accordés à BPCE SA pour un montant, au 31 décembre 2024, de 4 565 M€ hors créances rattachées, ainsi qu'à d'autres entités du Groupe BPCE pour 9 754 M€. Ces concours sont collatéralisés à hauteur de 22,2 Md€.

Par ailleurs, dans le cadre de son activité de refinancement d'actifs éligibles originés par les établissements du Groupe BPCE, la Compagnie de Financement Foncier a assuré le refinancement de créances au Secteur public (SPT essentiellement) pour un montant de capital restant dû de 4 242 M€ dont 2 064 M€ sous forme de refinancement garanti par des créances publiques, ainsi que des engagements de financement à hauteur de 617 M€. Enfin, un refinancement spécifique de prêts garantis par l'État (PGE) a par ailleurs été réalisé à hauteur de 1 375 M€.

Les actifs sûrs et liquides (nouvelle dénomination des valeurs de remplacement) de la Compagnie de Financement Foncier, définis selon le décret n° 2007-745 du 9 mai 2007, relatif à la solvabilité des établissements de crédit et des entreprises d'investissement et aux sociétés de crédit foncier et modifiant le Code Monétaire et Financier, s'élèvent à 4 684 M€, créances rattachées incluses. Outre les disponibilités, ces actifs sûrs et liquides sont essentiellement composés de prêts octroyés dans le cadre de l'article L. 211-38 du Code Monétaire et Financier.

S'agissant du refinancement, la Compagnie de Financement Foncier a émis pour 5 825 M€ d'obligations garanties (obligations foncières) au cours de l'année 2024.

La Compagnie de Financement Foncier a également la possibilité de souscrire des lignes de refinancement auprès de la Banque de France (gestion globale des garanties – pool 3G). Cette faculté n'a cependant pas été exercée en 2024.

### 2.2. IMPÔTS

En application de la convention d'intégration fiscale signée avec le Crédit Foncier de France, la Compagnie de Financement Foncier a constaté vis-à-vis de sa mère une charge d'impôts de 16,4 M€ du fait de son résultat fiscal bénéficiaire de 36,3 M€. Par ailleurs, une charge d'impôts différés est constatée pour 11,9 M€, ainsi qu'une provision de 3,9 M€ amenant le poste impôts sur les bénéfices à un montant total de 32,1 M€.

### 3. ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS À LA CLÔTURE

Aucun événement postérieur à la clôture et susceptible d'avoir une incidence significative sur les comptes du 31 décembre 2024, n'est intervenu entre la date de clôture et le 31 janvier 2025, date à laquelle le conseil a arrêté les comptes.

### 4. PRINCIPES ET MÉTHODES COMPTABLES GÉNÉRAUX

#### 4.1. MÉTHODES D'ÉVALUATION, PRÉSENTATION DES COMPTES INDIVIDUELS ET DATE DE CLÔTURE

Les comptes individuels annuels de la Compagnie de Financement Foncier sont établis et présentés conformément aux règles définies par BPCE dans le respect du règlement n° 2014-07 de l'Autorité des Normes Comptables (ANC).

Les comptes individuels annuels au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2024 ont été arrêtés par le conseil d'administration du 31 janvier 2025. Ils seront soumis à l'approbation de l'assemblée générale du 7 mai 2025.

Les montants présentés dans les états financiers et dans les notes annexes sont exprimés en milliers d'euros, sauf mention contraire. Les effets d'arrondis peuvent générer, le cas échéant, des écarts entre les montants présentés dans les états financiers et ceux présentés dans les notes annexes.

#### 4.2. CHANGEMENTS DE MÉTHODES COMPTABLES

Le règlement n° 2023-05 du 10 novembre 2023 de l'Autorité des Normes Comptables (ANC) relatif aux solutions informatiques, modifiant le règlement ANC n° 2014-03 du 5 juin 2014 relatif au plan comptable général s'applique obligatoirement à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2024. Il n'a pas d'impact sur les comptes individuels de l'établissement.

Les autres textes adoptés par l'Autorité des Normes Comptables et d'application obligatoire en 2024 n'ont pas d'impact significatif sur les comptes individuels de l'établissement.

L'établissement n'anticipe pas l'application des textes adoptés par l'Autorité des Normes Comptables lorsqu'elle est optionnelle, sauf mention spécifique.

### 4.3. PRINCIPES COMPTABLES GÉNÉRAUX

Les comptes de l'exercice sont présentés sous une forme identique à celle de l'exercice précédent. Les conventions comptables générales ont été appliquées dans le respect du principe de prudence, conformément aux hypothèses de base :

- continuité de l'exploitation ;
- permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre ;
- indépendance des exercices,

et conformément aux règles générales d'établissement et de présentation des comptes annuels.

La méthode retenue pour l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité est la méthode du coût historique et tous les postes du bilan sont présentés, le cas échéant, nets d'amortissements, de provisions et de corrections de valeur.

Les principes comptables spécifiques sont présentés dans les différentes notes annexes auxquelles ils se rapportent.

### 4.4. PRINCIPES APPLICABLES AUX MÉCANISMES DE RÉOLUTION BANCAIRE

Les modalités de constitution du fonds de garantie des dépôts et de résolution ont été modifiées par un arrêté du 27 octobre 2015. L'ensemble des contributions pour les mécanismes dépôts, titres et cautions versées soit sous forme de dépôts remboursables, de certificats d'association ou de certificats d'associé représente un montant non significatif.

Le Fonds de résolution a été constitué en 2015 en application de la directive 2014/59/UE dite BRRD (*Bank Recovery and Resolution Directive*), qui établit un cadre pour le redressement et la résolution des établissements de crédit et des entreprises d'investissement, et du règlement européen 806/2014 (règlement MRU). À compter de 2016, il devient Fonds de résolution unique (FRU) constitué entre les États membres participants au Mécanisme de surveillance unique (MSU). Le FRU est un dispositif de financement à la disposition de l'autorité de résolution (Conseil de résolution unique – CRU) dédié à la mise en œuvre des procédures de résolution.

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 CRU a déterminé les contributions au FRU pour l'année 2024. La cible des fonds à collecter pour le fonds de résolution était atteinte au 31 décembre 2023. Le montant des contributions versées par la Compagnie de Financement Foncier pour l'exercice 2024 est nul en 2024 tant pour la part passant en charge que pour la part sous la forme d'engagement de paiement irrévocable (EPI) garanti par des dépôts en espèces inscrits à l'actif du bilan. Des contributions pourront toutefois être appelées à l'avenir en fonction notamment de l'évolution des dépôts et de l'utilisation éventuelle du fonds. En revanche, un produit de 1,37 M€ a été constaté en 2024, en raison de la révision à la baisse des bases de calculs concernant les exercices 2017 à 2023.

La part des EPI correspond à 15 % des appels de fonds garantis par des dépôts d'espèces jusqu'en 2022 et 22,5 % pour la contribution 2023. Ces dépôts sont rémunérés à €ster-20bp depuis le 1<sup>er</sup> mai 2023. Le cumul du collatéral en garantie inscrit à l'actif du bilan s'élève à 22,7 M€ au 31 décembre 2024. Il est comptabilisé à l'actif du bilan sur la ligne « Autres actifs » et ne fait pas l'objet de dépréciations au 31 décembre 2024. En effet, 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.

**SOMMAIRE AUX NOTES ANNEXES**

<b>NOTE 1</b>	Intérêts, produits et charges assimilés	91	<b>NOTE 12</b>	Autres Actifs	107
<b>NOTE 2</b>	Commissions nettes	93	<b>NOTE 13</b>	Comptes de régularisation actif	107
<b>NOTE 3</b>	Gains ou pertes sur opérations des portefeuilles de négociation	93	<b>NOTE 14</b>	Dettes envers les établissements de crédit	108
<b>NOTE 4</b>	Autres produits et charges d'exploitation bancaire	94	<b>NOTE 15</b>	Dettes représentées par un titre	109
<b>NOTE 5</b>	Charges générales d'exploitation	95	<b>NOTE 16</b>	Autres passifs	109
<b>NOTE 6</b>	Coût du risque	96	<b>NOTE 17</b>	Comptes de régularisation passif	110
<b>NOTE 7</b>	Gains ou pertes sur actifs immobilisés	97	<b>NOTE 18</b>	Provisions	110
<b>NOTE 8</b>	Impôts sur les bénéfices	97	<b>NOTE 19</b>	Évolution des capitaux propres	111
<b>NOTE 9</b>	Effets publics, obligations et autres titres à revenu fixe	98	<b>NOTE 19 BIS</b>	Proposition d'affectation du résultat	112
<b>NOTE 9 BIS</b>	Risque souverain	99	<b>NOTE 20</b>	Engagements donnés et reçus	112
<b>NOTE 9 TER</b>	Évolution des titres d'investissement	99	<b>NOTE 21</b>	Opérations sur instruments financiers à terme	115
<b>NOTE 9 QUATER</b>	Reclassement d'actifs financiers	100	<b>NOTE 22</b>	Opérations avec les établissements de crédit liés (1)	117
<b>NOTE 10</b>	Créances sur les établissements de crédit	100	<b>NOTE 23</b>	État des positions de change	118
<b>NOTE 10 BIS</b>	Répartition des encours de créances à terme sur les établissements de crédit	102	<b>NOTE 24</b>	État des positions : risque de liquidité	119
<b>NOTE 11</b>	Opérations avec la clientèle	102	<b>NOTE 25</b>	Résultats financiers de la Société au cours des cinq derniers exercices	120
<b>NOTE 11 BIS A</b>	Dépréciations et provisions constituées en couverture de risque crédit	105	<b>NOTE 26</b>	Tableau des flux de trésorerie	121
<b>NOTE 11 BIS B</b>	Surcotes – décotes sur créances acquises	105	<b>NOTE 27</b>	Consolidation	123
<b>NOTE 11 TER</b>	Répartition des encours de crédit clientèle	106	<b>NOTE 28</b>	Rémunérations, avances	123
<b>NOTE 11 QUATER</b>	Tableau de répartition des encours douteux de crédit	106	<b>NOTE 29</b>	Implantations dans les pays non coopératifs	123
			<b>NOTE 30</b>	Informations relatives aux honoraires de commissaires aux comptes	123

## Note 1 Intérêts, produits et charges assimilés

### INTÉRÊTS ET ASSIMILÉS – COMMISSIONS

Les intérêts et les commissions assimilables par nature à des intérêts sont enregistrés en compte de résultat *prorata temporis*.

Les intérêts négatifs sont présentés comme suit :

- un intérêt négatif sur un actif est présenté en charges d'intérêts dans le PNB ;
- un intérêt négatif sur un passif est présenté en produits d'intérêts dans le PNB.

Les commissions et coûts liés à l'octroi ou à l'acquisition d'un concours sont notamment assimilés à des compléments d'intérêts et sont étalés sur la durée de vie effective du crédit au prorata du capital restant dû.

Les revenus d'obligations ou des titres de créances négociables sont comptabilisés pour la partie courue dans l'exercice. Il en est de même pour les titres supersubordonnés à durée indéterminée répondant à la définition d'un instrument de fonds propres prudentiels Tier 1. Le Groupe considère en effet que ces revenus ont le caractère d'intérêts.

(en k€)	31/12/2024			31/12/2023	31/12/2022
	Produits	Charges	Net	Net	Net
<b>Opérations interbancaires</b>	<b>708 746</b>	<b>- 170 095</b>	<b>538 652</b>	<b>406 168</b>	<b>173 775</b>
Intérêts sur les comptes Banque Centrale	50	0	50	68	- 2 587
Intérêts sur les comptes ordinaires	42 099	- 3 166	38 933	45 477	5 072
Intérêts sur opérations à terme	660 854	- 142 133	518 721	386 136	177 946
Intérêts sur les prêts subordonnés	0		0	0	0
Intérêts sur créances garanties (Actifs sûrs et liquides)	0	0	0	0	0
Intérêts sur titres reçus/donnés en pension livrée	0	- 23 105	- 23 105	- 26 047	- 2 759
Engagements de financement et de garantie	0		0	0	0
Autres produits et charges d'intérêts	0	0	0	0	0
Opérations de couverture ( <i>netting</i> )	5 744	- 1 691	4 053	534	- 3 895
Pertes couvertes sur créances	0		0	0	0
Pertes non couvertes sur créances	0		0	0	0
Flux net des provisions	0		0	0	0
<b>Opérations avec la clientèle</b>	<b>790 215</b>	<b>- 19 762</b>	<b>770 453</b>	<b>763 639</b>	<b>647 880</b>
Intérêts sur comptes à vue, à terme, et à régime spécial		0	0	0	0
Intérêts sur prêts à la clientèle	775 697	0	775 697	772 561	669 949
Intérêts sur les prêts subordonnés	0		0	0	0
Intérêts sur prêts douteux	13 624		13 624	13 384	19 884
Étalement des accessoires aux crédits	84		84	- 194	2 879
Intérêts sur gages espèces des RMBS	0		0	0	0
Autres produits et charges d'intérêts	810	- 2 223	- 1 413	- 1 961	- 678
Produits sur engagements de financement et de garantie	0		0	0	0
Opérations de couverture ( <i>netting</i> )	0	- 15 656	- 15 656	- 22 074	- 43 023
Pertes couvertes sur créances		- 723	- 723	- 642	- 1 420
Pertes non couvertes sur créances		- 560	- 560	- 838	- 221
Flux net des provisions*		- 601	- 601	3 401	509
<b>Opérations de location financement</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opérations sur portefeuille titres</b>	<b>424 292</b>	<b>- 1 546 738</b>	<b>- 1 122 446</b>	<b>- 965 251</b>	<b>- 430 030</b>
Intérêts sur titres de placement	0		0	0	0
Étalement des décotes/surcotes sur titres de placement	0		0	0	0
Intérêts sur titres d'investissement	254 446		254 446	278 366	273 217
Étalement des décotes/surcotes sur titres d'investissement	0	- 19 368	- 19 368	- 27 717	- 30 001
Intérêts sur BMTN émis		0	0	0	0

### 3. RAPPORT FINANCIER

Comptes individuels

(en k€)	31/12/2024			31/12/2023	31/12/2022
	Produits	Charges	Net	Net	Net
Intérêts sur certificats de dépôts émis		0	0	0	0
Intérêts sur billets hypothécaires émis		0	0	0	0
Intérêts et charges sur emprunts obligataires		- 1 122 526	- 1 122 526	- 988 010	- 895 315
Intérêts sur titres douteux	0		0	0	0
Opérations de couverture ( <i>netting</i> )	169 846	- 404 843	- 234 998	- 227 890	222 069
Pertes sur créances irrécouvrables		0	0	0	0
Flux net des provisions	0		0	0	0
<b>Dettes subordonnées</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Charges sur titres subordonnés à terme		0	0	0	0
Charges sur dettes subordonnées – établissements de crédit		0	0	0	0
Charges sur dettes subordonnées – clientèle		0	0	0	0
<b>Autres intérêts, produits et charges assimilés</b>	<b>19 930</b>	<b>- 41 897</b>	<b>- 21 967</b>	<b>14 919</b>	<b>- 163 790</b>
Produits sur dettes constituées par des titres	19 884		19 884	20 737	20 889
Commissions sur dérivés de crédit		0	0	0	0
Engagements reçus/donnés sur titres	0	- 1 259	- 1 259	- 2 274	- 2 155
Autres produits et charges d'intérêts	0	0	0	0	0
Opérations de macro-couverture ( <i>netting</i> )	0	- 40 638	- 40 638	- 3 609	- 182 566
Flux net des provisions	46	0	46	65	41
<b>TOTAL DES INTÉRÊTS, PRODUITS ET CHARGES ASSIMILÉS</b>	<b>1 943 184</b>	<b>- 1 778 491</b>	<b>164 693</b>	<b>219 475</b>	<b>227 835</b>

\* Impact net des dotations et reprises sur intérêts liés à la clientèle comptabilisés en MNI.

## Note 2 Commissions nettes

### PRINCIPES COMPTABLES

Les commissions assimilables par nature à des intérêts sont comptabilisées en intérêts, produits et charges assimilés (note 1).

Les autres commissions sont enregistrées selon la nature de la prestation :

(en k€)

	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2022
<b>Commissions sur opérations interbancaires et de trésorerie (Net)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>- 7</b>
Produits	0	0	0
Charges	0	0	- 7
<b>Commissions sur opérations avec la clientèle (Net) *</b>	<b>9 184</b>	<b>13 118</b>	<b>22 796</b>
Produits	9 184	13 118	22 796
Charges	0	0	0
<b>Commissions sur opérations sur titres (Net)</b>	<b>- 438</b>	<b>- 493</b>	<b>- 662</b>
Produits	0	0	0
Charges	- 438	- 493	- 662
<b>Autres commissions (Net)</b>	<b>- 36</b>	<b>14</b>	<b>- 11</b>
Produits	253	254	118
Charges	- 289	- 240	- 130
<b>Produits</b>	<b>9 437</b>	<b>13 372</b>	<b>22 915</b>
<b>Charges</b>	<b>- 726</b>	<b>- 734</b>	<b>- 799</b>
<b>COMMISSIONS NETTES</b>	<b>8 711</b>	<b>12 638</b>	<b>22 116</b>

\* Les commissions sur opérations avec la clientèle représentent les indemnités perçues des clients suite aux opérations de remboursement anticipé des crédits. Le niveau de ces commissions est par conséquent directement corrélé au volume des crédits ainsi remboursés. Le taux de remboursement anticipé moyen constaté sur les crédits aux particuliers est de 3,2 % des encours au titre de 2024.

- commissions rémunérant une prestation instantanée : enregistrement lors de l'achèvement des prestations ;
- commissions rémunérant une prestation continue ou discontinuée avec plusieurs échéances successives échelonnées : enregistrement au fur et à mesure de l'exécution de la prestation.

## Note 3 Gains ou pertes sur opérations des portefeuilles de négociation

### PRINCIPES COMPTABLES

Les gains ou pertes sur opérations des portefeuilles de négociation regroupent :

- les gains ou pertes des opérations de bilan et de hors-bilan sur titres de transaction ;
- les gains ou pertes dégagés sur les opérations de change à terme sec, résultant des achats et ventes de devises et de l'évaluation périodique des opérations en devises et des métaux précieux ;

- les gains ou pertes provenant des opérations sur des instruments financiers à terme, notamment de taux d'intérêt, de cours de change et d'indices boursiers, que ces instruments soient fermes ou conditionnels, y compris lorsqu'il s'agit d'opérations de couverture d'opérations des portefeuilles de négociation.

(en k€)

	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2022
Résultat sur opérations de change et d'arbitrage	- 41	- 4	53
Charges sur IFT fermes trading	0	0	0
Produits sur IFT fermes trading	0	0	0
Charges sur IFT conditionnels de taux trading	0	0	0
Produits sur IFT conditionnels de taux trading	0	0	0
Charges sur autres instruments financiers	0	0	0
Produits sur autres instruments financiers	0	0	0
Dotations aux provisions pour risques sur IFT	0	0	0
Reprise des provisions pour risques sur IFT	0	0	0
<b>GAINS/PERTES NETS SUR OPÉRATIONS DES PORTEFEUILLES DE NÉGOCIATION FINANCIERS À LA JUSTE VALEUR PAR RÉSULTAT</b>	<b>- 41</b>	<b>- 4</b>	<b>53</b>



## Note 4 Autres produits et charges d'exploitation bancaire

### PRINCIPES COMPTABLES

Les autres produits et charges d'exploitation bancaire recouvrent notamment la quote-part réalisée sur opérations faites en commun, les refacturations des charges et produits bancaires, les produits et charges des opérations des activités immobilières et des prestations de services informatiques.

(en k€)	31/12/2024			31/12/2023	31/12/2022
	PRODUITS	CHARGES	NET	NET	NET
Charges refacturées, produits rétrocedés, transferts de charges	0	0	0	0	0
<b>Autres produits et charges d'exploitation bancaire <sup>(1)</sup></b>	<b>1 851</b>	<b>- 3 177</b>	<b>- 1 326</b>	<b>- 2 274</b>	<b>- 2 952</b>
Autres produits et charges divers d'exploitation	1 851	- 3 177	- 1 326	- 2 274	- 2 952
Dotations et reprises de provisions aux autres produits et charges d'exploitation	0	0	0	0	0
<b>TOTAL</b>	<b>1 851</b>	<b>- 3 177</b>	<b>- 1 326</b>	<b>- 2 274</b>	<b>- 2 952</b>

#### (1) Détails

<b>Autres produits et charges divers d'exploitation bancaire</b>	<b>1 851</b>	<b>- 3 177</b>	<b>- 1 326</b>	<b>- 2 274</b>	<b>- 2 952</b>
■ Régularisation FRU sur exercices antérieurs	1 368	0	1 368	0	0
■ Autres produits divers d'exploitation	482	0	482	496	897
■ Cotisation organe central*	0	- 2 961	- 2 961	- 2 640	- 3 580
■ Autres charges diverses d'exploitation	0	- 216	- 216	- 131	- 269
■ Dotations aux provisions	0	0	0	0	0

\* Depuis 2020, et en corrélation avec les refacturations des activités « organe central » du Groupe BPCE (listées dans le Code Monétaire et Financier), cette dernière est présentée en PNB.

## Note 5 Charges générales d'exploitation

### PRINCIPES COMPTABLES

Les charges générales d'exploitation comprennent les frais de personnel dont les salaires et traitements, les charges sociales, les impôts et taxes afférents aux frais de personnel. Sont également enregistrés les autres frais administratifs dont les autres impôts et taxes et la rémunération des services extérieurs.

(en k€)	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2022
<b>FRAIS DE PERSONNEL</b>	<b>- 47</b>	<b>- 36</b>	<b>- 47</b>
Salaires et traitements <sup>(1)</sup>	- 47	- 36	- 47
Charges des régimes à prestations et cotisations définies	0	0	0
Autres charges sociales et fiscales	0	0	0
Dotations/reprises sur provisions pour litiges	0	0	0
<b>AUTRES FRAIS ADMINISTRATIFS</b>	<b>- 56 165</b>	<b>- 67 877</b>	<b>- 85 144</b>
<b>Impôts, taxes et autres contributions</b>	<b>- 3 874</b>	<b>- 4 135</b>	<b>- 4 277</b>
CET et CVAE	- 366	- 701	- 1 444
Contribution sociale de solidarité	- 3 210	- 3 151	- 2 604
Autres impôts et taxes	- 298	- 283	- 229
Dotations/reprises de provisions pour litiges sur impôts et taxes	0	0	0
<b>Services extérieurs</b>	<b>- 52 290</b>	<b>- 63 741</b>	<b>- 80 867</b>
Locations	0	0	0
Services extérieurs fournis par le groupe	- 48 311	- 47 305	- 57 561
Contribution aux frais de contrôle de l'ACPR	- 422	- 405	- 609
Contribution au Fonds de Résolution Unique	0	- 12 559	- 18 858
Contribution aux frais de contrôle BCE	- 871	- 1 006	- 1 080
Honoraires, sous-traitance et prestations	- 2 344	- 2 250	- 2 470
Publicité	- 113	- 124	- 158
Rémunérations d'intermédiaires	0	0	0
Transports et déplacements	0	0	0
Entretiens et réparations	0	0	0
Primes d'assurance	0	0	0
Autres services extérieurs	- 230	- 93	- 130
Dotations/reprises de provisions pour litiges sur services extérieurs	0	0	0
Dotations/reprises de provisions pour charges sur services extérieurs	0	0	0
<b>Autres Charges</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Charges refacturées</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>CHARGES GÉNÉRALES D'EXPLOITATION</b>	<b>- 56 211</b>	<b>- 67 913</b>	<b>- 85 190</b>

(1) Au titre de l'exercice 2024 une provision de 47 K€ a été comptabilisée au titre des jetons de présence alloués aux organes de direction. Au 31 décembre 2023 ces derniers se sont élevés à 36 K€. Par décision du conseil d'administration de la Compagnie de Financement Foncier du 9 février 2016, plus aucune rémunération (en dehors des jetons de présence) n'est attribuée aux organes de direction depuis le 1<sup>er</sup> février 2016.

## Note 6 Coût du risque

### PRINCIPES COMPTABLES

Le poste coût du risque comporte uniquement le coût lié au risque de crédit (ou risque de contrepartie). Le risque de crédit est l'existence d'une perte potentielle liée à une possibilité de défaillance de la contrepartie sur les engagements qu'elle a souscrits. Par contrepartie, il s'agit de toute entité juridique bénéficiaire d'un crédit ou d'un engagement par signature, partie à un instrument financier à terme ou émetteur d'un titre de créance.

Le coût du risque de crédit est évalué lorsque la créance est qualifiée de douteuse c'est-à-dire quand le risque est avéré dès lors qu'il est probable que l'établissement ne percevra pas tout ou partie des sommes dues au titre des engagements souscrits par la contrepartie conformément aux dispositions contractuelles initiales, nonobstant l'existence de garantie ou de caution.

Le risque de crédit est également évalué quand le risque de crédit est identifié, sur des encours non douteux mais présentant une augmentation significative du risque de crédit depuis leur comptabilisation initiale (cf. notes 9, 10 et 11).

Le coût de risque de crédit se compose donc de l'ensemble des dotations et reprises de dépréciations de créances sur la clientèle, sur établissements de crédit, sur titres à revenu fixe d'investissement (en cas de risque de défaillance avéré de l'émetteur), des provisions sur engagements hors-bilan (hors instruments financiers de hors-bilan) ainsi que des pertes sur créances irrécouvrables et des récupérations sur créances amorties.

Toutefois, sont classées aux postes Intérêts et produits assimilés et Autres produits d'exploitation bancaire du compte de résultat, les dotations et reprises de provisions, les pertes sur créances irrécupérables ou récupérations de créances amorties relatives aux intérêts sur créances douteuses dont le provisionnement est obligatoire. Pour les titres de transaction, de placement, de l'activité de portefeuille et pour les instruments financiers à terme, le coût du risque de contrepartie est porté directement aux postes enregistrant les gains et les pertes sur ces portefeuilles, sauf en cas de risque de défaillance avéré de la contrepartie où cette composante peut être effectivement isolée et où les mouvements de provision sur risque de contrepartie sont alors inscrits au poste coût du risque.

(en k€)	31/12/2024			31/12/2023	31/12/2022
	Charges	Produits	Net	Net	Net
<b>Dotations/Reprises nettes sur titres d'investissement</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Dotations/Reprises sur opérations sur titres	0	0	0	0	0
<b>Dotations/Reprises nettes sur opérations clientèle</b>	<b>- 3 455</b>	<b>7 433</b>	<b>3 977</b>	<b>5 356</b>	<b>14 313</b>
Dépréciations sur opérations avec la clientèle					
Dépréciations sur opérations avec la clientèle sur encours douteux	- 2 884	5 978	3 094	4 500	17 149
Dépréciations sur opérations avec la clientèle sur encours sains	0	1 454	1 454	818	- 2 831
Provisions pour risques de contrepartie sur encours sains	- 571	0	- 571	38	- 4
Autres provisions pour risques et charges	0	0	0	0	0
<b>Gains/Pertes et récupérations sur opérations clientèle</b>	<b>- 4 456</b>	<b>3 055</b>	<b>- 1 401</b>	<b>- 2 539</b>	<b>- 7 716</b>
Pertes sur créances irrécouvrables couvertes par provisions	- 850	0	- 850	- 1 138	- 6 043
Pertes sur créances irrécouvrables non couvertes par provisions	- 1 254	0	- 1 254	- 2 531	- 5 087
Récupérations sur créances amorties	0	3 055	3 055	3 428	6 872
Frais d'actes et de contentieux	- 2 351	0	- 2 351	- 2 299	- 3 458
<b>Pertes et récupérations sur autres opérations</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Pertes sur créances irrécouvrables couvertes	0	0	0	0	0
<b>COÛT DU RISQUE</b>	<b>- 7 911</b>	<b>10 488</b>	<b>2 577</b>	<b>2 817</b>	<b>6 597</b>

## Note 7 Gains ou pertes sur actifs immobilisés

### PRINCIPES COMPTABLES

Les gains ou pertes sur actifs immobilisés comprennent les gains ou pertes des opérations sur titres d'investissement, issus de la différence entre reprises de provisions et plus-values de cession et dotations aux provisions et moins-values de cession.

(en k€)	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2022
Plus ou moins-values de cessions des titres immobilisés	0	0	0
Plus ou moins-values de cessions des titres d'investissement	0	0	0
Dotations sur dépréciations titres d'investissement	0	0	0
Reprises sur dépréciations titres d'investissement	0	0	0
<b>GAINS OU PERTES SUR AUTRES ACTIFS</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## Note 8 Impôts sur les bénéfices

### IMPÔT SUR LES BÉNÉFICES

La Compagnie de Financement Foncier a opté pour la comptabilisation des impôts différés dans ses comptes sociaux. Cette option s'applique, selon le principe d'universalité, à l'ensemble des différences temporaires générées sur les actifs et les passifs.

La charge d'impôt figurant au compte de résultat comprend donc la charge d'impôt sur les sociétés, la charge d'impôt différé constatée sur les différences temporaires et les mouvements des provisions pour impôts.

La Compagnie de Financement Foncier fait partie du périmètre d'intégration fiscale de BPCE et du sous-groupe conventionnel Crédit Foncier. En application de la convention d'intégration fiscale signée le 18 novembre 2014, la charge d'impôt exigible est calculée et comptabilisée comme en l'absence d'intégration fiscale.

En cas de déficit fiscal, la Compagnie de Financement Foncier percevra du Crédit Foncier un produit d'impôt égal à l'économie d'impôt sur les sociétés procurée au Crédit Foncier du fait de l'utilisation de son déficit fiscal et sera privée, en conséquence, du report de son déficit pour la détermination ultérieure de sa charge d'impôt sur les sociétés.

Au 31 décembre 2024, la Compagnie de Financement Foncier a constaté une charge d'impôt totale de 28,22 M€.

(en k€)	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2022
<b>Composante de la charge d'impôt</b>			
Charge (produit) d'impôt courant <sup>(1)</sup>	- 16 350	- 30 261	- 32 536
Charge (produit) d'impôt différé <sup>(1)</sup>	- 11 874	- 15 645	- 16 012
Provisions pour impôts différés	0	0	0
Provisions sur risques ou litiges fiscaux	- 3 898	0	0
<b>TOTAL</b>	<b>- 32 122</b>	<b>- 45 906</b>	<b>- 48 548</b>
<b>Ventilation des impôts différés de la période</b>			
Soultés de résiliations de swaps	- 7 251	- 12 384	- 13 369
Provisions clientèle y compris provisions risque de crédit	- 170	- 778	1 344
Provisions sur titres d'investissement			
Autres différences temporelles	- 4 452	- 2 483	- 3 987
<b>TOTAL</b>	<b>- 11 874</b>	<b>- 15 645</b>	<b>- 16 012</b>

(1) En application de la convention d'intégration fiscale conclue entre la Compagnie de Financement Foncier, BPCE et le Crédit Foncier, la société enregistre en produit d'impôt l'économie fiscale potentielle liée au déficit constaté sur la période, à percevoir de la société mère intégrante Crédit Foncier (cf note 4). Inversement la société enregistre une charge d'impôt potentiel liée au bénéfice fiscal constaté sur la période, à payer à la société mère intégrante Crédit Foncier.

## Note 9 Effets publics, obligations et autres titres à revenu fixe

### PRINCIPES COMPTABLES

Le terme « titres » recouvre les titres du marché interbancaire, les bons du Trésor et les autres titres de créances négociables, les obligations et les autres valeurs mobilières dites à revenu fixe (c'est-à-dire à rendement non aléatoire), les actions et les autres titres à revenu variable.

Les opérations sur titres sont régies au plan comptable par le règlement n° 2014-07 de l'Autorité des Normes Comptables (ANC) qui définit les règles générales de comptabilisation et de valorisation des titres ainsi que les règles relatives à des opérations particulières de cession comme les cessions temporaires de titres.

Les titres sont classés dans les catégories suivantes : titres de participation et parts dans les entreprises liées, autres titres détenus à long terme, titres d'investissement, titres de l'activité de portefeuille, titres de placement et titres de transaction.

Pour les titres de transaction, de placement, d'investissement ainsi que de l'activité de portefeuille, les risques de défaillance avérés de la contrepartie dont les impacts peuvent être isolés font l'objet de dépréciations. Les mouvements de dépréciations sont inscrits en coût du risque.

La Compagnie de Financement Foncier ne détient pas de titres de transaction, de titres d'activité de portefeuille, ni de titres de placement.

Par ailleurs, en tant que société de crédit foncier, la Compagnie de Financement Foncier ne peut pas détenir de titres de participation. Elle détient seulement une action de la SGFGAS, ce qui lui permet d'acquérir des prêts garantis par l'État, au titre de la SGFGAS. Cette participation a fait l'objet d'une autorisation du régulateur.

Enfin, les cessions de titres sont enregistrées dans les comptes de

la Compagnie de Financement Foncier en date de « livraison/règlement » et non en date de transaction.

### TITRES D'INVESTISSEMENT

Ce sont des titres à revenu fixe assortis d'une échéance fixe qui ont été acquis ou reclassés de la catégorie « Titres de placement » avec l'intention manifeste et la capacité de les détenir jusqu'à l'échéance. Les titres ne doivent pas être soumis à une contrainte existante, juridique ou autre, qui serait susceptible de remettre en cause l'intention de détention jusqu'à l'échéance des titres. Le classement en titres d'investissement ne fait pas obstacle à leur désignation comme éléments couverts contre le risque de taux d'intérêt.

Les titres d'investissement sont enregistrés pour leur prix d'acquisition, frais exclus. Lorsqu'ils proviennent du portefeuille de placement, ils sont inscrits à leur prix d'acquisition et les dépréciations antérieurement constituées sont reprises sur la durée de vie résiduelle des titres concernés. L'écart entre le prix d'acquisition et la valeur de remboursement des titres, ainsi que les intérêts courus attachés à ces derniers, sont enregistrés selon les mêmes règles que celles applicables aux titres de placement à revenu fixe.

Ils peuvent faire l'objet d'une dépréciation s'il existe une forte probabilité que l'établissement ne conserve pas les titres jusqu'à l'échéance en raison de circonstances nouvelles, ou s'il existe des risques de défaillance de l'émetteur des titres. Les plus-values latentes ne sont pas comptabilisées.

Les titres d'investissement ne peuvent pas, faire l'objet de vente ou de transfert dans une autre catégorie de titres, sauf exceptions répertoriées à l'article 2341-2 du règlement n° 2014-07 de l'Autorité des Normes Comptables (ANC).

(en k€)	31/12/2024			31/12/2023			31/12/2022		
	Titres de placement	Titres d'investissement	Total	Titres de placement	Titres d'investissement	Total	Titres de placement	Titres d'investissement	Total
Effets publics et valeurs assimilées <sup>(1)</sup>	0	2 390 144	2 390 144	0	2 711 178	2 711 178	0	2 979 124	2 979 124
Créances rattachées	0	34 302	34 302	0	40 543	40 543	0	41 156	41 156
<b>Sous total</b>	<b>0</b>	<b>2 424 446</b>	<b>2 424 446</b>	<b>0</b>	<b>2 751 720</b>	<b>2 751 720</b>	<b>0</b>	<b>3 020 280</b>	<b>3 020 280</b>
Obligations <sup>(1)</sup>	0	2 294 561	2 294 561	0	2 506 350	2 506 350	0	2 820 361	2 820 361
Titres du marché interbancaire (Billets Hypothécaires) <sup>(1)</sup>	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Titres de créances négociables	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Parts de Titrisation <sup>(1)</sup>	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Créances rattachées	0	25 792	25 792	0	34 731	34 731	0	34 369	34 369
<b>Sous total</b>	<b>0</b>	<b>2 320 353</b>	<b>2 320 353</b>	<b>0</b>	<b>2 541 080</b>	<b>2 541 080</b>	<b>0</b>	<b>2 854 731</b>	<b>2 854 731</b>
<b>Créances douteuses y compris créances rattachées</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>MONTANTS BRUTS</b>	<b>0</b>	<b>4 744 799</b>	<b>4 744 799</b>	<b>0</b>	<b>5 292 801</b>	<b>5 292 801</b>	<b>0</b>	<b>5 875 011</b>	<b>5 875 011</b>
Dépréciations sur titres revenu fixe	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>MONTANTS NETS</b>	<b>0</b>	<b>4 744 799</b>	<b>4 744 799</b>	<b>0</b>	<b>5 292 801</b>	<b>5 292 801</b>	<b>0</b>	<b>5 875 011</b>	<b>5 875 011</b>
(1) dont :									
			31/12/2024			31/12/2023			31/12/2022
Titres cotés			4 545 649			5 072 488			5 633 596
Titres non cotés			199 150			220 312			241 415
<b>TOTAL HORS CRÉANCES RATTACHÉES</b>			<b>4 744 799</b>			<b>5 292 801</b>			<b>5 875 011</b>

Les titres cotés sont pour l'essentiel des titres en euros mobilisables à la BCE, ainsi que les titres cotés en devises. Les titres non cotés sont à présent uniquement constitués d'obligations.

En application du règlement n° 2014-07 de l'ANC, la juste valeur globale du portefeuille d'investissement représente au 31 décembre 2024 un montant de 5 050,75 M€, hors créances rattachées.

Les plus-values latentes sur les titres d'investissement s'élèvent à 420,22 M€ au 31 décembre 2024, avant swaps.

Au 31 décembre 2023, les plus-values latentes sur les titres d'investissement s'élevaient à 454 M€, avant swaps.

Les moins-values latentes sur les titres d'investissement s'élèvent à 54,17 M€ au 31 décembre 2024, avant swaps. Au 31 décembre 2023, les moins-values latentes sur les titres d'investissement s'élevaient à 68,71 M€, avant swaps.

La société n'a procédé à aucun reclassement de titres vers le portefeuille « Titres d'investissement » ni au cours de l'exercice 2024, ni au cours des exercices précédents.

## Note 9 Bis Risque souverain

Au 31 décembre 2024 les expositions nettes de la Compagnie de Financement Foncier au titre du risque souverain sur ces pays sont les suivantes :

Titres d'Investissement (en M€)	31/12/2024			31/12/2023			31/12/2022		
	Valeur comptable	Valeur de marché	Valeur après swap*	Valeur comptable	Valeur de marché	Valeur après swap*	Valeur comptable	Valeur de marché	Valeur après swap*
Italie	1 917,4	2 217,1	1 806,1	2 170,7	2 448,8	1 896,9	2 192,2	2 336,3	1 864,4
Pologne	283,2	296,4	256,2	296,0	316,1	261,1	327,4	351,4	291,0
<b>TOTAL</b>	<b>2 200,6</b>	<b>2 513,5</b>	<b>2 062,3</b>	<b>2 466,7</b>	<b>2 764,9</b>	<b>2 158,0</b>	<b>2 519,6</b>	<b>2 687,7</b>	<b>2 155,4</b>

\* Juste valeur du titre après prise en compte de la valeur du swap de microcouverture.

Les valeurs données ci-dessus sont hors créances rattachées. Les valeurs comptables sont valorisées au cours de clôture lorsque les titres sont en devises.

Les dates de maturité des expositions nettes en valeur comptable au 31 décembre 2024 sont présentées ci-dessous :

	Maturité résiduelle		
	< 8 ans	> 8 ans et < 10 ans	>10 ans
Italie	894,2	398,2	625,0
Pologne	129,6	0,0	153,6
<b>TOTAL</b>	<b>1 023,8</b>	<b>398,2</b>	<b>778,6</b>

L'exposition globale de la Compagnie de Financement Foncier sur le Secteur public international est recensée par ailleurs dans le rapport sur la gestion des risques.

## Note 9 Ter Évolution des titres d'investissement

(en k€)	31/12/2022		Cessions/ Remboursements		Variation courante	Variation cours de change		31/12/2023		Cessions/ Remboursements		Variation courante	Variation cours de change		Brut 31/12/2024
	Brut	Acquisitions	Reclassements	Reclassements		Brut	Acquisitions	Reclassements	Reclassements	Reclassements	Reclassements				
Titres d'investissement	5 799 486	0	0	-454 630	-127 329	5 217 527	0	0	0	-604 663	71 840	4 684 705			
<b>TOTAL</b>	<b>5 799 486</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-454 630</b>	<b>-127 329</b>	<b>5 217 527</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-604 663</b>	<b>71 840</b>	<b>4 684 705</b>			
Créances rattachées	75 525	0	0	-252	0	75 274	0	0	0	-15 179	0	60 095			
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>5 875 011</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0 -454 882</b>	<b>-127 329</b>	<b>5 292 801</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-619 842</b>	<b>71 840</b>	<b>4 744 800</b>			

Ces données sont valorisées avant swap, au cours de change en date de clôture.

## Note 9 Quater Reclassement d'actifs financiers

### PRINCIPES COMPTABLES

Dans un souci d'harmonisation et de cohérence avec les normes IFRS, le règlement n° 2014-07 de l'Autorité des Normes Comptables (ANC) reprend les dispositions de l'avis n° 2008-19 du 8 décembre 2008 relatif aux transferts de titres hors de la catégorie « Titres de transaction » et hors de la catégorie « Titres de placement ».

Le reclassement hors de la catégorie « Titres de transaction », vers les catégories « Titres d'investissement » et « Titres de placement » est possible dans les deux cas suivants :

- dans des situations exceptionnelles de marché nécessitant un changement de stratégie ;
- lorsque des titres à revenu fixe ne sont plus, postérieurement à leur acquisition, négociables sur un marché actif et si l'établissement a l'intention et la capacité de les détenir dans un avenir prévisible ou jusqu'à leur échéance.

Le transfert de la catégorie « Titres de placement » vers la catégorie « Titres d'investissement » est applicable à la date de transfert dans l'une ou l'autre des conditions suivantes :

- dans des situations exceptionnelles de marché nécessitant un changement de stratégie ;

- lorsque les titres à revenu fixe ne sont plus négociables sur un marché actif.

Le règlement autorise les établissements à céder tout ou partie des titres reclassés dans la catégorie des « titres d'investissement » dès lors que sont vérifiées les deux conditions suivantes :

- le reclassement a été motivé par une situation exceptionnelle nécessitant un changement de stratégie ;
- le marché est redevenu actif pour ces titres.

Par ailleurs, un reclassement du portefeuille de titres de placement vers le portefeuille de titres d'investissement demeure possible sauf exception sur simple changement d'intention, si au jour du transfert, tous les critères du portefeuille d'investissement sont remplis. Dans ce cas, la cession de ces titres n'est autorisée que dans des cas très limités.

La Compagnie de Financement Foncier ne détenant pas de titres de transaction ni de titres de placement, aucune opération de reclassement de portefeuille n'est intervenue au cours de l'année 2024.

## Note 10 Créances sur les établissements de crédit

### PRINCIPES COMPTABLES

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

Les créances sur les établissements de crédit sont inscrites au bilan à leur valeur nominale ou à leur coût d'acquisition pour les rachats de créances, augmentés des intérêts courus non échus et nets des dépréciations constituées au titre du risque de crédit.

Les garanties reçues sont enregistrées en comptabilité en hors-bilan. Elles font l'objet de réévaluations périodiques. La valeur comptable de l'ensemble des garanties prises sur un même crédit est limitée à l'encours de ce crédit.

### CRÉANCES RESTRUCTURÉES

Les créances restructurées au sens du règlement n° 2014-07 de l'Autorité des Normes Comptables (ANC) sont des créances douteuses qui font l'objet d'une modification des caractéristiques initiales (durée, taux d'intérêt) des contrats afin de permettre aux contreparties de rembourser les encours dus.

### CRÉANCES DOUTEUSES

Les créances douteuses sont constituées de l'ensemble des encours échus et non échus, garantis ou non, dus par les débiteurs dont un concours au moins présente un risque de crédit avéré, identifié de manière individuelle. Un risque est avéré dès lors qu'il est probable que l'établissement ne percevra pas tout ou partie des sommes

dues au titre des engagements souscrits par la contrepartie, nonobstant l'existence de garantie ou de caution.

La Compagnie de Financement Foncier ne détient pas de créances sur les établissements de crédit relevant des créances restructurées ou des créances douteuses. Les créances, dont le recouvrement est devenu incertain, donnent lieu à la constitution de dépréciations, inscrites en déduction de l'actif, destinées à couvrir le risque de perte. Les dépréciations sont calculées créance par créance en tenant compte de la valeur actuelle des garanties reçues. Elles sont déterminées selon une fréquence au moins trimestrielle et sur la base de l'analyse du risque et des garanties disponibles. Les dépréciations couvrent au minimum les intérêts non encaissés sur encours douteux.

Compte tenu de l'absence de créances douteuses sur les établissements de crédit, aucune dépréciation n'a été constatée au 31 décembre 2024.

### OPÉRATIONS DE PENSION

Les opérations de pension livrée sont comptabilisées conformément aux dispositions du règlement n° 2014-07 de l'Autorité des Normes Comptables (ANC) complété par l'instruction n° 94-07 modifiée de la Commission bancaire.

Les éléments d'actif mis en pension sont maintenus au bilan du cédant, qui enregistre au passif le montant encaissé, représentatif de sa dette à l'égard du cessionnaire. Le cessionnaire enregistre à l'actif le montant versé représentatif de sa créance à l'égard du cédant.

Lors des arrêtés comptables, les actifs mis en pension, ainsi que la dette à l'égard du cessionnaire ou la créance sur le cédant, sont évalués selon les règles propres à chacune de ces opérations.



(en k€)	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2022
<b>Créances à vue sur les établissements de crédit</b>	<b>53 247</b>	<b>51 680</b>	<b>58 322</b>
Comptes ordinaires débiteurs	53 247	51 680	58 322
Comptes et prêts au jour le jour	0	0	0
Valeurs non imputées (à vue)	0	0	0
Créances rattachées	0	0	0
<b>Créances à terme sur les établissements de crédit</b>	<b>21 111 294</b>	<b>19 760 877</b>	<b>18 103 573</b>
Comptes et prêts à terme	666 436	645 435	607 804
Créances garanties par L. 211-38 (voir détail en note 10 bis)	20 328 398	18 975 702	17 475 813
Titres reçus en pension livrée	0	0	0
Prêts subordonnés et prêts participatifs	0	0	0
Créances rattachées	116 460	139 740	19 955
<b>Créances douteuses</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>MONTANT BRUT DES PRÊTS ET CRÉANCES SUR ÉTABLISSEMENTS DE CRÉDIT</b>	<b>21 164 541</b>	<b>19 812 556</b>	<b>18 161 894</b>
Dépréciations des créances douteuses	0	0	0
<b>Dépréciations des créances douteuses</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>MONTANT NET DES PRÊTS ET CRÉANCES SUR ÉTABLISSEMENTS DE CRÉDIT</b>	<b>21 164 541</b>	<b>19 812 556</b>	<b>18 161 894</b>
<b>Détail des créances à terme (Groupe/hors Groupe)</b>			
Comptes et prêts à terme			
■ dont opérations Groupe	27 100	0	0
■ dont opérations Hors Groupe	639 336	645 435	607 804
Créances garanties			
■ dont opérations Groupe	20 328 398	18 975 702	17 475 813
■ dont opérations Hors Groupe	0	0	0
Créances rattachées			
■ dont opérations Groupe	114 942	136 570	18 958
■ dont opérations Hors Groupe	1 518	3 170	997
<b>Créances Groupe</b>	<b>20 470 440</b>	<b>19 112 271</b>	<b>17 494 772</b>
<b>Créances Hors Groupe</b>	<b>640 854</b>	<b>648 605</b>	<b>608 801</b>
<b>TOTAL</b>	<b>21 111 294</b>	<b>19 760 877</b>	<b>18 103 573</b>
<b>Détail des créances à vue (Groupe/Hors Groupe)</b>			
Comptes et prêts à vue			
■ dont opérations Groupe	50 563	49 414	56 634
■ dont opérations Hors Groupe	2 684	2 265	1 688
Créances rattachées			
■ dont opérations Groupe	0	0	0
■ dont opérations Hors Groupe	0	0	0
Valeurs non imputées			
■ dont opérations Groupe (au palier Crédit Foncier)	0	0	0
■ dont opérations Hors Groupe	0	0	0
<b>Créances Groupe</b>	<b>50 563</b>	<b>49 414</b>	<b>56 634</b>
<b>Créances Hors Groupe</b>	<b>2 684</b>	<b>2 265</b>	<b>1 688</b>
<b>TOTAL</b>	<b>53 247</b>	<b>51 680</b>	<b>58 322</b>

## Note 10 Bis Répartition des encours de créances à terme sur les établissements de crédit

(en k€)	31/12/2024			31/12/2023	31/12/2022
	Valeur brute	Dépréciations	Valeur nette	Valeur nette	Valeur nette
<b>Créances à terme</b>					
Refinancement habitat aidé	0	0	0	0	0
Refinancement habitat concurrentiel	0	0	0	0	0
Personnes publiques	667 973	0	667 973	648 605	608 801
Autres prêts aux établissements de crédit <sup>(1)</sup>	20 443 322	0	20 443 322	19 112 271	17 494 772
Créances à terme douteuses	0	0	0	0	0
<b>MONTANT NET DES PRÊTS ET CRÉANCES SUR ÉTABLISSEMENTS DE CRÉDIT</b>	<b>21 111 294</b>	<b>0</b>	<b>21 111 294</b>	<b>19 760 877</b>	<b>18 103 573</b>
<i>(1) dont :</i>					
Actifs sûrs et liquides sous L. 211-38, avec BPCE	4 565 000	0	4 565 000	4 565 000	4 565 000
Prêts garantis par des créances (SPT, Particuliers, Corporates) sous L. 211-38, avec Crédit Foncier	6 036 500	0	6 036 500	7 325 000	8 972 200
Prêts garantis par des créances SPT sous L. 211-38, avec BPCE, Natixis, des CEP et BP	9 726 898	0	9 726 898	7 085 702	3 938 613
Créances rattachées et autres	114 923	0	114 923	136 570	18 958
<b>TOTAL</b>	<b>20 443 322</b>	<b>0</b>	<b>20 443 322</b>	<b>19 112 271</b>	<b>17 494 772</b>

## Note 11 Opérations avec la clientèle

### PRINCIPES COMPTABLES

Les créances sur la clientèle comprennent les concours distribués aux agents économiques autres que les établissements de crédit, à l'exception de ceux matérialisés par un titre, les valeurs reçues en pension et les créances se rapportant à des pensions livrées sur titres. Elles sont ventilées en créances commerciales, comptes ordinaires débiteurs et autres concours à la clientèle. Les crédits à la clientèle émis sont inscrits au bilan à leur valeur nominale ou à leur coût d'acquisition pour les rachats de créances, augmentés des intérêts courus non échus et nets des dépréciations constituées au titre du risque de crédit. Les commissions et coûts marginaux de transaction qui font l'objet d'un étalement sont intégrés à l'encours de crédit concerné.

Les montants non encore payés restent, quant à eux, inscrits au hors-bilan dans la rubrique « Engagements de financement donnés ».

La Compagnie de Financement Foncier acquiert des créances en valeur de marché. L'écart entre la valeur de marché et la valeur nette comptable des crédits, appelé surcote ou décote selon le sens de l'écart, est enregistré dans un sous-compte du compte de créances.

Les surcotes et les décotes des créances acquises sont ensuite reprises au résultat de l'exercice de façon actuarielle sur la durée de vie résiduelle des prêts.

Le montant des échéances non réglées figure à l'actif au niveau de chaque rubrique de créances, sauf si elles revêtent un caractère douteux. Dans ce cas, elles sont regroupées avec les créances douteuses.

Les commissions et coûts marginaux de transaction qui font l'objet d'un étalement sont intégrés à l'encours de crédit concerné.

Les indemnités de remboursement anticipé sont comptabilisées pour leur totalité au compte de résultat lors de l'exercice d'enregistrement de ces opérations. Les indemnités de renégociations, sont quant à elles, étalées sur la durée de vie du prêt renégocié.

La Compagnie de Financement Foncier procède, en application des normes de BPCE, à la comptabilisation des garanties qui sont explicitement ou implicitement attachées à certains types de concours à la clientèle inscrits au bilan, compte tenu de leur caractère significatif, telles les valeurs des hypothèques, les contre garanties reçues de la SGFGAS et reprises par l'État (cf. note 20.2 sur les Engagements reçus). Elles font l'objet de réévaluations périodiques. La valeur comptable de l'ensemble des garanties prises sur un même crédit est limitée à l'encours de ce crédit.

Les garanties reçues sont enregistrées en comptabilité en hors-bilan. Elles font l'objet de réévaluations périodiques. La valeur comptable de l'ensemble des garanties prises sur un même crédit est limitée à l'encours de ce crédit.

## CRÉANCES RESTRUCTURÉES

Les créances restructurées au sens du règlement n° 2014-07 de l'Autorité des Normes Comptables (ANC) sont des créances douteuses qui font l'objet d'une modification des caractéristiques initiales (durée, taux d'intérêt) des contrats afin de permettre aux contreparties de rembourser les encours dus.

Lors de la restructuration, le prêt fait l'objet d'une décote d'un montant égal à l'écart entre l'actualisation des flux contractuels initialement attendus et l'actualisation des flux futurs attendus de capital et d'intérêts issus de la restructuration. Le taux d'actualisation est le taux d'intérêt effectif d'origine pour les prêts à taux fixe ou le dernier taux effectif avant la date de restructuration pour les prêts à taux variable. Le taux effectif correspond au taux contractuel. Cette décote est inscrite, au résultat, en coût du risque et, au bilan, en diminution de l'encours correspondant. Elle est rapportée au compte de résultat, dans la marge d'intérêt, selon un mode actuariel sur la durée du prêt.

Une créance restructurée peut-être reclassée en encours sains lorsque les nouvelles échéances sont respectées. Lorsque la créance ayant fait l'objet d'une première restructuration présente à nouveau une échéance impayée, quelles qu'aient été les conditions de la restructuration, la créance est déclassée en créance douteuse.

## CRÉANCES DOUTEUSES

Les créances douteuses sont constituées de l'ensemble des encours échus et non échus, garantis ou non, dus par les débiteurs dont un concours au moins présente un risque de crédit avéré, identifié de manière individuelle. Un risque est avéré dès lors qu'il est probable que l'établissement ne percevra pas tout ou partie des sommes dues au titre des engagements souscrits par la contrepartie, nonobstant l'existence de garantie ou de caution.

Nonobstant le règlement n° 2014-07 de l'Autorité des Normes Comptables (ANC), l'identification en encours douteux est effectuée notamment en cas de créances impayées depuis plus de trois mois consécutifs au moins en harmonisation avec les événements de défaut définis à l'article 178 du règlement européen n° 575/2013 du 26 juin 2013 relatif aux exigences prudentielles applicables aux établissements de crédit et les orientations de l'EBA (EBA/GL/2016/07) sur l'application de la définition du défaut et le règlement délégué 2018/1845 de la Banque Centrale Européenne relatif au seuil d'évaluation de l'importance des arriérés sur des obligations de crédit. La définition des encours en défaut est ainsi précisée par l'introduction d'un seuil relatif et d'un seuil absolu à appliquer aux arriérés de paiement pour identifier les situations de défaut, la clarification des critères de retour en encours sains avec l'imposition d'une période probatoire et l'introduction de critères explicites pour le classement en défaut des crédits restructurés.

Un encours douteux compromis est un encours douteux dont les perspectives de recouvrement sont fortement dégradées et pour lequel un passage en perte à terme est envisagé. Les créances déchues de leur terme, les contrats de crédit-bail résiliés, les concours à durée indéterminée dont la clôture a été notifiée sont présumés devoir être inscrits en douteux compromis. L'existence de garanties couvrant la quasi-totalité des risques et les conditions d'évolution de la créance douteuse doivent être prises en considération pour qualifier un encours douteux de compromis et pour quantifier la dépréciation. Un an après sa classification en encours douteux, un encours douteux est présumé être compromis sauf si le passage en perte à terme n'est pas envisagé. Le classement d'un encours douteux en douteux compromis n'entraîne pas le classement par « contagion » dans cette dernière catégorie des autres encours et engagements douteux relatifs à la contrepartie concernée.

Les intérêts courus et ou échus non perçus sur créances douteuses sont comptabilisés en produits d'exploitation bancaire et dépréciés à due concurrence. Lorsque la créance est qualifiée de compromise, les intérêts courus non encaissés ne sont plus comptabilisés.

Plus généralement, les créances douteuses sont réinscrites en encours sains quand les règlements reprennent de façon régulière pour les montants correspondant aux échéances contractuelles, et lorsque la contrepartie ne présente plus de risque de défaillance.

## OPÉRATIONS DE PENSION

Les opérations de pension livrée sont comptabilisées conformément aux dispositions du règlement n° 2014-07 de l'Autorité des Normes Comptables (ANC) complété par l'instruction n° 94-07 modifiée de la Commission bancaire.

Les éléments d'actif mis en pension sont maintenus au bilan du cédant, qui enregistre au passif le montant encaissé, représentatif de sa dette à l'égard du cessionnaire. Le cessionnaire enregistre à l'actif le montant versé représentatif de sa créance à l'égard du cédant. Lors des arrêtés comptables, les actifs mis en pension, ainsi que la dette à l'égard du cessionnaire ou la créance sur le cédant, sont évalués selon les règles propres à chacune de ces opérations.

## DÉPRÉCIATION

Les créances, dont le recouvrement est devenu incertain, donnent lieu à la constitution de dépréciations, inscrites en déduction de l'actif, destinées à couvrir le risque de perte. Les dépréciations sont calculées créance par créance en tenant compte de la valeur actuelle des garanties reçues et des coûts de prise de possession et de vente des biens affectés en garantie. Elles sont déterminées selon une fréquence au moins trimestrielle et sur la base de l'analyse du risque et des garanties disponibles. Les dépréciations couvrent au minimum les intérêts non encaissés sur encours douteux.

Les dépréciations pour pertes probables avérées couvrent l'ensemble des pertes provisionnelles, calculées par différence entre les capitaux restant dus et les flux provisionnels actualisés selon le taux effectif. Les flux provisionnels sont déterminés selon les catégories de créances sur la base d'historiques de pertes et/ou à dire d'expert puis sont positionnés dans le temps sur la base d'échéanciers déterminés selon des historiques de recouvrement.

Les dotations et les reprises de dépréciation constatées pour risque de non-recouvrement sont enregistrées en « Coût du risque » à l'exception des dépréciations relatives aux intérêts sur créances douteuses présentées, comme les intérêts ainsi dépréciés, en « Intérêts et produits assimilés ».

Le risque est apprécié créance par créance de manière individualisée pour les créances significatives et de manière automatisée pour les autres en tenant compte de la valeur actuelle des garanties reçues. À l'entrée en contentieux, une décote sur la valeur du gage est appliquée.

Pour les crédits du secteur aidé et ceux garantis par la SGFGAS, au nom de l'État, il est également tenu compte de la part de risque prise en charge par l'État.

Les prêts transférés ou cédés à la Compagnie de Financement Foncier étant inscrits à son bilan pour leur valeur d'acquisition, la dépréciation est déterminée par rapport à ce coût d'entrée.

Dans le cadre de la convention de cession de créances entre le Crédit Foncier et la Compagnie de Financement Foncier, il existe un mécanisme lorsque seule une fraction de la créance est acquise ; mécanisme qui confère un droit de priorité au profit de la Compagnie de Financement Foncier sur la totalité de la garantie. Ainsi, tant que la valeur du gage couvre la fraction de créance douteuse de la Compagnie de Financement Foncier, aucune dépréciation n'est constituée dans les comptes de cette dernière. Cette dépréciation est constatée dans les comptes du Crédit Foncier.

Lorsque l'intégralité de la créance a été acquise par la Compagnie de Financement Foncier, l'éventuelle dépréciation est intégralement constatée dans les comptes de cette dernière.

Quand le risque de crédit porte sur des engagements de financement ou de garantie inscrits en hors-bilan, le risque est pris en compte sous forme de provisions pour risques et charges.

Quand le risque de crédit est identifié, sur des encours non douteux mais présentant une augmentation significative du risque de crédit depuis leur comptabilisation initiale, il est évalué sur la base des pertes de crédit attendues sur leurs durées de vie résiduelles. Ce risque de crédit est constaté soit en diminution des encours à l'actif, soit sous forme de provision au passif si le risque porte sur des engagements pris par la clientèle. À compter du 1<sup>er</sup> janvier 2018, les modalités d'évaluation et de présentation de ces encours non douteux sont ainsi alignées avec celles de la norme IFRS 9 de Statut 2 (S2) retenue pour les comptes consolidés. Les pertes de crédit attendues sont définies comme étant une estimation des pertes de crédit (c'est-à-dire la valeur actuelle des déficits de trésorerie) pondérées par la probabilité d'occurrence de ces pertes au cours de la durée de vie attendue des instruments financiers. Elles sont calculées de manière individuelle, pour chaque exposition.

En pratique, pour les encours classés en Statut 2, les pertes de crédit attendues sont calculées comme le produit de plusieurs paramètres :

- flux attendus sur la durée de vie de l'instrument financier, actualisés en date de valorisation – ces flux étant déterminés en fonction des caractéristiques du contrat de son taux d'intérêt effectif et, pour les crédits immobiliers, du niveau de remboursement anticipé attendu sur le contrat ;
- taux de perte en cas de défaut ;
- probabilités de défaut jusqu'à la maturité du contrat.

Les créances irrécouvrables sont inscrites en pertes et les dépréciations correspondantes font l'objet d'une reprise.

Les paramètres utilisés pour la mesure des pertes de crédit attendues sont ajustés à la conjoncture économique *via* la définition de trois scénarios élaborés en septembre 2024 et définis sur un horizon de trois ans :

- le scénario central correspondant aux prévisions du consensus sur les principales variables économiques ayant un impact sur le calcul des pertes de crédit attendues ;
- un scénario pessimiste, correspondant à une réalisation plus dégradée des variables macro-économiques définies dans le cadre du scénario central ;
- un scénario optimiste, correspondant à une réalisation plus favorable des variables macro-économiques définies dans le cadre du scénario central.

La définition et la revue de ces scénarios suivent la même organisation et gouvernance que celle définie pour le processus budgétaire sur la base de propositions annuelles de la recherche économique de GFS, et une validation en Copil IFRS 9 par le comité de direction Générale des scénarios de déviations par rapport au scénario central. Les probabilités d'occurrence de ceux-ci sont revues trimestriellement par le comité *watchlist* et Provisions Groupe sur proposition de la DRCCP depuis la crise de la Covid-19 pouvant conduire à une révision des projections macroéconomiques en cas de déviation importante de la situation observée. Les paramètres ainsi définis permettent l'évaluation des pertes de crédit attendues de l'ensemble des expositions, qu'elles appartiennent à un périmètre homologué en méthode interne ou traité en standard pour le calcul des actifs pondérés en risques.

(en k€)	Créances saines			Créances douteuses			Dépréciations des créances à la clientèle <sup>(3)</sup>			Montants Nets		
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2022
<b>Comptes ordinaires débiteurs</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Concours à la clientèle</b>	<b>32 549 301</b>	<b>32 632 866</b>	<b>34 092 228</b>	<b>615 239</b>	<b>623 558</b>	<b>646 194</b>	<b>24 012</b>	<b>28 072</b>	<b>36 833</b>	<b>33 140 528</b>	<b>33 228 352</b>	<b>34 701 588</b>
Prêts à la clientèle financière	209 963	212 554	211 543	0	0	0	0	0	0	209 963	212 554	211 543
Crédits à l'exportation	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Crédits de trésorerie	231 503	277 754	310 010	0	0	0	0	0	0	231 503	277 754	310 010
Crédits à l'équipement <sup>(1)</sup>	12 328 513	10 448 628	10 144 475	0	34	34	2 892	2 529	3 888	12 325 621	10 446 133	10 140 622
Crédits à l'habitat	19 663 768	21 575 921	23 321 651	614 436	622 721	645 419	21 120	25 543	32 946	20 257 084	22 173 099	23 934 125
Autres crédits à la clientèle	14 476	16 259	16 352	0	0	0	0	0	0	14 476	16 259	16 352
Valeurs non imputées	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Créances rattachées	101 078	101 750	88 197	803	803	740	0	0	0	101 881	102 554	88 937
<b>GÉNÉRAL<sup>(2)</sup></b>	<b>32 549 301</b>	<b>32 632 866</b>	<b>34 092 228</b>	<b>615 239</b>	<b>623 558</b>	<b>646 194</b>	<b>24 012</b>	<b>28 072</b>	<b>36 833</b>	<b>33 140 528</b>	<b>33 228 352</b>	<b>34 701 588</b>

Parmi les créances, les créances restructurées représentent un montant de 294,43 M€ au 31 décembre 2024 dont 138,91 M€ sont classées en encours sains.

NB : La Compagnie de Financement Foncier ne recense aucune créance intra-groupe sur les concours à la clientèle

(1) Les crédits à l'équipement représentent des prêts aux collectivités territoriales.

(2) Les créances sur la clientèle éligibles au refinancement de la Banque Centrale s'élevaient à 7,76 Md€ au 31 décembre 2024 en capitaux restant dus. Ce montant s'élève à 5,4 Md€ après haircut et contrainte de surdimensionnement.

(3) Les dépréciations des créances à la clientèle regroupent d'une part, les dépréciations sur créances douteuses pour 18,22 M€ et d'autre part, les dépréciations au titre des augmentations significatives du risque crédit sur les créances saines pour 5,79 M€.

## Note 11 Bis A Dépréciations et provisions constituées en couverture de risque crédit

(en k€)	31/12/2022	Reclassement	Dotations	Reprises	31/12/2023	Reclassement	Dotations	Reprises	31/12/2024
<b>Dépréciations inscrites en déduction des éléments d'actif</b>									
Crédits à la clientèle et sur établissements de crédit <sup>(1) (2)</sup>	36 833	0	7 852	- 16 613	28 072	0	9 077	- 13 138	24 012
<b>Provisions inscrites au passif</b>									
Crédits à la clientèle, sur établissements de crédit et sur titres <sup>(3)</sup>	107	0	0	- 38	69	0	571	0	640
<b>TOTAL</b>	<b>36 941</b>	<b>0</b>	<b>7 852</b>	<b>- 16 651</b>	<b>28 141</b>	<b>0</b>	<b>9 649</b>	<b>- 13 138</b>	<b>24 652</b>

(1) Les dépréciations des créances sont évaluées en valeur actualisée, conformément aux dispositions du Règlement n° 2014-07 de l'ANC.

(2) En accord avec le règlement ANC n° 2014-07, la Compagnie de Financement Foncier comptabilise désormais à chaque clôture annuelle ses flux de dépréciations en stock cumulé : reprise intégrale des montants de dépréciations de l'exercice précédent et dotation intégrale des mouvements de l'exercice en cours.

(3) Une provision pour risque est constituée sur le périmètre des engagements non douteux, inscrits au hors-bilan, pour lesquels les informations disponibles permettent d'anticiper un risque de défaillance et de pertes à l'échéance.

3

## Note 11 Bis B Surcotes – décotes sur créances acquises

(en k€)	31/12/2022	Reclassement – Régularisation	Nouvelles entrées	Étalement	31/12/2023	Reclassement – Régularisation	Nouvelles entrées	Étalement	31/12/2024
<b>Créances sur les établissements de crédit</b>									
Surcotes	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Décotes	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Net</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Crédits à la clientèle</b>									
<b>Créances saines</b>									
Surcotes	648 818	- 2 588	18 818	- 100 899	564 149	- 2 130	55 868	- 86 921	530 967
Décotes	- 1 031 694	6 901	- 86 914	116 291	- 995 416	5 722	- 16 133	103 997	- 901 830
<b>Créances douteuses</b>									
Surcotes	14 581	2 588		- 3 479	13 689	2 130		- 3 176	12 643
Décotes	- 20 274	- 6 901		5 411	- 21 764	- 5 722		5 194	- 22 293
<b>Net</b>	<b>- 388 568</b>	<b>0</b>	<b>- 68 096</b>	<b>17 324</b>	<b>- 439 341</b>	<b>0</b>	<b>39 735</b>	<b>19 094</b>	<b>- 380 513</b>
<b>TOTAL</b>	<b>- 388 568</b>	<b>0</b>	<b>- 68 096</b>	<b>17 324</b>	<b>- 439 341</b>	<b>0</b>	<b>39 735</b>	<b>19 094</b>	<b>- 380 513</b>

## Note 11 Ter Répartition des encours de crédit clientèle

(en k€)	31/12/2024			31/12/2023	31/12/2022
	Brut	Dépréciations	Net	Net	Net
<b>Créances Hypothécaires France</b>	<b>18 404 839</b>	<b>2 537</b>	<b>18 402 302</b>	<b>20 159 057</b>	<b>21 777 848</b>
<b>Emprunteurs publics</b>	<b>14 134 496</b>	<b>3 235</b>	<b>14 131 262</b>	<b>12 455 351</b>	<b>12 293 162</b>
■ Secteur public France	12 920 939	3 083	12 917 856	11 188 010	11 000 442
■ Habitat social	1 158 529	191	1 158 337	1 247 054	1 325 583
■ Secteur public territorial (SPT)	11 762 410	2 892	11 759 519	9 940 956	9 674 859
■ Souverain France	0	0	0	0	0
Partenariat Public Privé (PPP)	541 260	58	541 201	562 185	575 145
Emprunteurs publics internationaux	672 297	93	672 204	705 155	717 576
■ Secteur public international (SPI)	672 297	93	672 204	705 155	717 576
■ Souverain International	0	0	0	0	0
<b>Expositions hypothécaires commerciales</b>	<b>9 966</b>	<b>19</b>	<b>9 947</b>	<b>11 214</b>	<b>13 155</b>
<b>Autres</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sous Total créances clientèle saines</b>	<b>32 549 301</b>	<b>5 790</b>	<b>32 543 511</b>	<b>32 625 621</b>	<b>34 084 166</b>
<b>Créances douteuses</b>	<b>615 239</b>	<b>18 222</b>	<b>597 017</b>	<b>602 730</b>	<b>617 423</b>
<b>TOTAL CRÉANCES CLIENTÈLE</b>	<b>33 164 540</b>	<b>24 012</b>	<b>33 140 528</b>	<b>33 228 352</b>	<b>34 701 588</b>

La présentation des encours de crédits a été alignée en 2016 sur la répartition du tableau des expositions au risque de crédit.

L'encours des créances du secteur concurrentiel comprend 11,50 Md€ de prêts garantis par la SGFGAS.

## Note 11 Quater Tableau de répartition des encours douteux de crédit

31/12/2024 (en k€)	Total créances douteuses			Dont créances douteuses compromises		
	Brut	Dépréciations	Net	Brut	Dépréciations	Net
<b>Créances Hypothécaires France</b>	<b>614 667</b>	<b>18 205</b>	<b>596 462</b>	<b>251 339</b>	<b>6 540</b>	<b>244 799</b>
<b>Emprunteurs publics</b>	<b>558</b>	<b>16</b>	<b>541</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Secteur public France	558	16	541	0	0	0
■ Habitat social	558	16	541	0	0	0
■ Secteur public territorial (SPT)	0	0	0	0	0	0
■ Souverain France	0	0	0	0	0	0
Partenariat Public Privé (PPP)	0	0	0	0	0	0
Emprunteurs publics internationaux	0	0	0	0	0	0
■ Secteur public international (SPI)	0	0	0	0	0	0
■ Souverain International	0	0	0	0	0	0
<b>Expositions hypothécaires commerciales</b>	<b>13</b>	<b>0</b>	<b>13</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sous Total créances clientèle douteuses</b>	<b>615 239</b>	<b>18 222</b>	<b>597 017</b>	<b>251 339</b>	<b>6 540</b>	<b>244 799</b>

L'encours des créances douteuses du secteur concurrentiel comprend 429,7 M€ de prêts garantis par la SGFGAS.

Conformément au règlement n° 2014-07 de l'ANC, les encours douteux compromis n'intègrent pas les prêts qui bénéficient d'une garantie couvrant la quasi-totalité des risques. Il s'agit notamment des prêts du secteur aidé et des prêts bénéficiant de la garantie du FGAS.

## Note 12 Autres Actifs

(en k€)	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2022
<b>Instruments conditionnels achetés</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Comptes de règlement relatifs aux opérations sur titres</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Débiteurs divers</b>	<b>32 668</b>	<b>25 430</b>	<b>20 390</b>
Dépôts versés sur opérations de collatéralisation	0	0	0
Autres dépôts et cautionnements <sup>(1)</sup>	22 661	22 661	19 015
Créances d'intégration fiscale <sup>(2)</sup>	8 478	1 892	0
Autres débiteurs divers	1 529	877	1 376
<b>Compte spécial de bonification</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>TOTAL</b>	<b>32 668</b>	<b>25 430</b>	<b>20 390</b>

(1) Au 31 décembre 2024, ce poste comprend principalement les dépôts de garantie au titre de 2015 à 2023 appelés par le Fonds de Résolution Unique (FRU) pour 22 661 K€.

(2) Ce poste représente l'indemnité due par le Crédit Foncier au titre de l'économie d'impôt sur les sociétés à raison du déficit fiscal.

3

## Note 13 Comptes de régularisation actif

(en k€)	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2022
<b>Comptes d'encaissement</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>8</b>
<b>Charges à répartir</b>	<b>420 422</b>	<b>326 977</b>	<b>165 224</b>
Primes d'émission et de remboursement des titres à revenu fixe	420 422	326 977	165 224
Autres charges à répartir	0	0	0
<b>Charges constatées d'avance</b>	<b>85 866</b>	<b>565 843</b>	<b>659 132</b>
Soulttes de swaps payées à étaler <sup>(1)</sup>	79 351	565 843	659 132
Autres charges constatées d'avance	6 515	0	0
<b>Produits à recevoir</b>	<b>505 634</b>	<b>450 384</b>	<b>263 415</b>
Intérêts courus non échus sur contrats d'échange (swaps)	505 275	449 353	262 925
Autres produits à recevoir	358	1 031	490
<b>Autres comptes de régularisation actifs</b>	<b>446 111</b>	<b>75 842</b>	<b>85 199</b>
Domiciliations à encaisser	0	0	0
Actif d'impôts différés	66 269	55 887	71 532
Comptes d'ajustement devises	0	0	0
Autres comptes de régularisation <sup>(1)</sup>	379 842	19 955	13 667
<b>TOTAL</b>	<b>1 458 033</b>	<b>1 419 046</b>	<b>1 172 979</b>

(1) Ces variations s'expliquent par un reclassement de 434 148,11 K€ effectué au 30 juin 2024 pour distinguer les comptes de soulttes sur contrats dénoués de ceux non dénoués.



## Note 14 Dettes envers les établissements de crédit

### PRINCIPES COMPTABLES

Les dettes envers les établissements de crédit sont présentées selon leur durée initiale (à vue ou à terme). Sont incluses, en fonction de leur contrepartie, les opérations de pension matérialisées par des titres ou des valeurs. Les intérêts courus sont enregistrés en dettes rattachées.

### OPÉRATIONS DE PENSION

Les opérations de pension livrée sont comptabilisées conformément aux dispositions du règlement n° 2014-07 de l'Autorité des Normes Comptables (ANC).

Les éléments d'actif mis en pension sont maintenus au bilan du cédant, qui enregistre au passif le montant encaissé, représentatif de sa dette à l'égard du cessionnaire. Le cessionnaire enregistre à l'actif le montant versé représentatif de sa créance à l'égard du cédant. Lors des arrêts comptables, les actifs mis en pension, ainsi que la dette à l'égard du cessionnaire ou la créance sur le cédant, sont évalués selon les règles propres à chacune de ces opérations.

(en k€)	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2022
<b>Dettes à vue sur les établissements de crédit <sup>(1)</sup></b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>3 570</b>
Comptes à vue des établissements de crédit	0	0	3 570
Emprunts au jour le jour auprès des établissements de crédit	0	0	0
Autres sommes dues aux établissements de crédit	0	0	0
Dettes rattachées	0	0	0
<b>Dettes à terme sur les établissements de crédit <sup>(2)</sup></b>	<b>5 597 287</b>	<b>4 565 451</b>	<b>4 847 414</b>
Emprunts et comptes à terme	5 017 960	3 940 129	4 201 567
Valeurs données en pension	0	0	0
Titres donnés en pension	567 284	614 972	642 540
Dettes rattachées	12 043	10 350	3 307
<b>TOTAL</b>	<b>5 597 287</b>	<b>4 565 451</b>	<b>4 850 984</b>
<b>(1) Détail des dettes à vue (Groupe/Hors groupe)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>3 570</b>
<b>Dont Groupe</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
■ Autres sommes dues aux établissements de crédit	0	0	0
■ Emprunts au jour le jour auprès des établissements de crédit	0	0	0
■ Dettes rattachées	0	0	0
<b>Dont Hors Groupe</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>3 570</b>
■ Autres sommes dues aux établissements de crédit	0	0	3 570
<b>(2) Détail des dettes à terme (Groupe/Hors groupe)</b>	<b>5 597 287</b>	<b>4 565 451</b>	<b>4 847 414</b>
<b>Dont Groupe</b>	<b>5 597 287</b>	<b>4 565 451</b>	<b>4 847 415</b>
■ Emprunts et comptes à terme	5 030 002	3 950 479	4 204 875
■ Titres donnés en pension livrée	567 284	614 972	642 540
<b>Dont Hors Groupe</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
■ Emprunts et comptes à terme	0	0	0
■ Refinancement Banque de France (pool 3G)	0	0	0
■ Autres emprunts à terme	0	0	0
■ Titres donnés en pension livrée	0	0	0
■ Dettes rattachées	0	0	0
<b>Sous Total des dettes Groupe</b>	<b>5 597 287</b>	<b>4 565 451</b>	<b>4 847 415</b>
<b>Sous total des dettes hors Groupe</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>3 570</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>5 597 287</b>	<b>4 565 451</b>	<b>4 850 984</b>

## Note 15 Dettes représentées par un titre

### DETTES REPRÉSENTÉES PAR UN TITRE

Les dettes représentées par un titre sont présentées selon la nature de leur support : bons de caisse, titres du marché interbancaire et titres de créances négociables, titres obligataires et assimilés, à l'exclusion des titres subordonnés qui sont classés sur une ligne spécifique au passif.

Le capital restant dû des emprunts émis par la Compagnie de Financement Foncier est enregistré au passif du bilan pour le montant brut. Les emprunts en devises sont évalués en euros aux parités constatées en fin d'exercice.

Les intérêts courus non échus attachés à ces titres sont portés dans un compte de dettes rattachées en contrepartie du compte de résultat.

Les frais d'émission sont pris en charge sur la durée de vie des emprunts correspondants. Les primes d'émission et de remboursement sont étalées sur la durée de la vie de l'emprunt par le biais d'un compte de charge à répartir. L'amortissement des frais et des primes d'émission est rapporté au résultat dans le poste « Intérêts et charges assimilées sur obligations et autres titres à revenu fixe ».

Pour les dettes structurées, en application du principe de prudence, seule la partie certaine de la rémunération ou du principal est comptabilisée. Un gain latent n'est pas enregistré. Une perte latente fait l'objet d'une provision. La Compagnie de Financement Foncier n'a pas émis de dettes structurées au 31 décembre 2024.

(en k€)	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2022
Titres de créances négociables	0	0	0
Dettes rattachées	0	0	0
<b>TCN et dettes rattachées</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Obligations foncières	50 911 701	51 214 106	51 231 517
Dettes rattachées	556 670	485 761	413 036
<b>Obligations foncières et dettes rattachées</b>	<b>51 468 371</b>	<b>51 699 868</b>	<b>51 644 553</b>
<b>TOTAL</b>	<b>51 468 371</b>	<b>51 699 868</b>	<b>51 644 553</b>

La totalité de ces dettes est constituée de ressources bénéficiant du privilège défini à l'article L. 513-11 du CMF (« privilège » des obligations foncières).

## Note 16 Autres passifs

(en k€)	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2022
<b>Instruments conditionnels vendus</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Créditeurs divers</b>	<b>220 872</b>	<b>179 912</b>	<b>137 434</b>
Dépôts reçus sur opérations de collatéralisation	118 251	71 900	38 300
Appels de marge sur opération de pension	0	0	0
Dettes fournisseurs*	0	7 881	847
Dettes d'intégration fiscale <sup>(1)</sup>	0	0	123
Autres dettes fiscales et sociales	44	39	53
Autres créditeurs divers	- 6 295	- 5 443	- 4 559
Compte spécial de bonification	108 871	105 535	102 670
<b>Fonds publics affectés <sup>(2)</sup></b>	<b>55 995</b>	<b>52 670</b>	<b>40 323</b>
<b>TOTAL</b>	<b>276 867</b>	<b>232 582</b>	<b>177 757</b>
	0	0	123
(1) Impôt sur les sociétés dû au Crédit Foncier (intégration fiscale)	55 843	52 435	39 911

\* Au 31 décembre 2024, toutes les factures reçues et échues ont fait l'objet d'un règlement auprès des fournisseurs.

## Note 17 Comptes de régularisation passif

(en k€)	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2022
<b>Comptes d'encaissement</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Produits constatés d'avance</b>	<b>403 639</b>	<b>480 073</b>	<b>590 206</b>
Subventions PAS et anciens PTZ	989	2 004	3 252
Soulttes de <i>swaps</i> perçues à étaler	339 449	395 393	483 541
Autres produits constatés d'avance	63 201	82 676	103 413
<b>Charges à payer</b>	<b>467 752</b>	<b>427 714</b>	<b>215 351</b>
Intérêts courus non échus sur dérivés ( <i>swaps</i> )	435 455	420 117	206 540
Autres charges à payer	32 297	7 597	8 811
<b>Autres comptes de régularisation passif</b>	<b>755 870</b>	<b>739 512</b>	<b>873 916</b>
Comptes d'ajustement devises <sup>(1)</sup>	710 479	665 484	831 574
Divers	45 390	74 028	42 342
<b>TOTAL</b>	<b>1 627 261</b>	<b>1 647 299</b>	<b>1 679 473</b>

(1) Cette rubrique permet de rétablir l'équilibre entre les actifs et les passifs, suite à la constatation au compte de résultat de gains ou de pertes relatifs à l'évaluation des opérations de hors-bilan en devises. Une rubrique similaire figure en note 13.

## Note 18 Provisions

### PROVISIONS

Ce poste recouvre les provisions destinées à couvrir des risques et des charges non directement liés à des opérations bancaires au sens de l'article L. 311-1 du Code Monétaire et Financier et des opérations connexes définies à l'article L. 311-2 de ce même code, nettement précisés quant à leur objet, et dont le montant ou l'échéance ne peuvent être fixés de façon précise. À moins d'être

couverte par un texte spécifique ou de relever des opérations bancaires ou connexes, la constitution de telles provisions est subordonnée à l'existence d'une obligation envers un tiers à la clôture et à l'absence de contrepartie équivalente attendue de ce tiers, conformément aux dispositions du règlement n° 2014-03 de l'Autorité des Normes Comptables (ANC).

Ce poste comprend notamment les provisions pour risques de contrepartie sur encours sains évoquées note 11.

(en k€)	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2022
<b>Provisions pour risques de contrepartie</b>	<b>640</b>	<b>69</b>	<b>107</b>
Provisions pour risques de contrepartie sur encours sains	640	69	107
Provisions sectorielles	0	0	0
Provisions pour risques d'exécution des engagements par signature	0	0	0
<b>Provisions pour litiges</b>	<b>15 957</b>	<b>12 059</b>	<b>12 059</b>
Litiges fiscaux	3 898	0	0
Autres litiges*	12 059	12 059	12 059
<b>Autres provisions</b>	<b>111</b>	<b>158</b>	<b>222</b>
Autres provisions <sup>(1)</sup>	111	158	222
<b>TOTAL</b>	<b>16 709</b>	<b>12 285</b>	<b>12 388</b>

\* Le stock de provision, concernant un seul dossier a été reclassé en 2020 en déduction des encours concernés.

(1) Il s'agit d'une provision correspondant à une estimation d'un amortissement accéléré de plusieurs soulttes de résiliation.

Mouvements de la période (en k€)	Mouvements 2024					31/12/2024
	31/12/2023	Dotations	Reprises		Autres mouvements	
			Utilisées	Non utilisées		
<b>Provisions pour risques de contrepartie</b>	<b>69</b>	<b>571</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>640</b>
Provisions pour risques de contrepartie sur encours sains	69	571	0	0	0	640
Provisions sectorielles	0	0	0	0	0	0
Provisions pour risques d'exécution des engagements par signature	0	0	0	0	0	0
<b>Provisions pour litiges</b>	<b>12 059</b>	<b>3 898</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>15 957</b>
Litiges fiscaux	0	3 898	0	0		3 898
Autres litiges	12 059	0	0	0		12 059
<b>Autres provisions</b>	<b>158</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>46</b>	<b>0</b>	<b>111</b>
Autres provisions	158	0	0	46	0	111
<b>TOTAL</b>	<b>12 285</b>	<b>4 470</b>	<b>0</b>	<b>46</b>	<b>0</b>	<b>16 709</b>

## Note 19 Évolution des capitaux propres

### FONDS POUR RISQUES BANCAIRES GÉNÉRAUX

Ces fonds sont destinés à couvrir les risques inhérents aux activités de l'entité, conformément aux conditions requises par l'article 3 du règlement n° 90-02 du CRBF.

(en k€)	Variations de capital et de réserves					Variations de capital et de réserves				
	À nouveau 01/01/2023	Affectations	Dividendes payés en actions		Montant au 31/12/2023	Affectations	Dividendes payés en actions		Montant au 31/12/2024	
			Autres variations	Autres variations						
Capital social*	1 537 460	0	0	0	1 537 460	0	0	0	1 537 460	
Primes d'apport*	209 867	0	0	0	209 867	0	0	0	209 867	
<b>Réserves</b>										
■ Réserve légale	84 259	5 996	0	0	90 255	5 942	0	0	96 197	
■ Réserve générale	55 517	0	0	0	55 517		0	0	55 517	
■ Réserves réglementées	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
■ dont	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
■ Réserves réglementées de réévaluation	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
■ Réserves spéciales des plus-values long terme	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Report à nouveau	66 694	- 5 996	0	0	60 698	- 5 942	0	0	54 756	
<b>Situation nette avant résultat de l'exercice</b>	<b>1 953 798</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1 953 797</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1 953 798</b>	
Résultat de l'exercice avant répartition	119 910	- 119 910	0	0	118 833	- 118 833	0	0	86 279	
<b>Situation nette après résultat de l'exercice</b>	<b>2 073 708</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2 072 631</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2 040 077</b>	
Dividendes distribués	0	119 910	0	0	0	118 833	0	0	0	

### 3. RAPPORT FINANCIER

Comptes individuels

(en k€)	À nouveau 01/01/2023	Variations de provisions			Montant au 31/12/2023	Variations de provisions			Montant au 31/12/2024
		Affectations	Dotations	Reprises		Affectations	Dotations	Reprises	
Provision spéciale de réévaluation									
Autres provisions réglementées									
Provisions réglementées									
<b>Montant des capitaux propres avant répartition</b>	<b>2 073 708</b>				<b>2 072 631</b>				<b>2 040 077</b>

(en k€)	À nouveau 01/01/2023	Variations de FRBG			Montant au 31/12/2023	Variations de FRBG			Montant au 31/12/2024
		Affectations	Dotations	Reprises		Affectations	Dotations	Reprises	
Fonds pour risques bancaires généraux	20 000				20 000				20 000
<b>TOTAL</b>	<b>2 093 708</b>				<b>2 092 631</b>				<b>2 060 077</b>

\* Le capital social est composé de 96 091 246 actions ordinaires d'une valeur nominale de 16 €, qui confèrent toutes à leurs détenteurs les mêmes droits. Aucune réévaluation libre n'a été pratiquée à ce jour.

## Note 19 Bis Proposition d'affectation du résultat

(en k€)	Au 31/12/2024	
<b>Origines</b>		
Report à Nouveau	0	54 756
Résultat de l'exercice	0	86 279
Acompte sur dividendes	0	0
Prélèvement sur les réserves	0	0
<b>Affectations</b>		
Affectation aux réserves		
■ Réserve légale	4 314	0
■ Réserve spéciale des plus-values à long terme	0	0
■ Autres réserves	0	0
Dividendes	86 482	
Autres répartitions	0	0
Report à nouveau	50 240	0
<b>TOTAUX</b>	<b>141 036</b>	<b>141 036</b>

## Note 20 Engagements donnés et reçus

### PRINCIPES GÉNÉRAUX

#### ENGAGEMENTS DE FINANCEMENT

Les engagements de financement en faveur d'établissements de crédit et assimilés comprennent notamment les accords de refinancement, les acceptations à payer ou les engagements de payer, les confirmations d'ouvertures de crédits documentaires et les autres engagements donnés à des établissements de crédit et assimilés.

Les engagements de financement en faveur de la clientèle comprennent notamment les ouvertures de crédits confirmés, les lignes de substitution des billets de trésorerie, les engagements sur facilités d'émission de titres et les autres engagements en faveur d'agents économiques autres que des établissements de crédit et assimilés.

Les engagements de financement reçus recensent notamment les accords de refinancement et les engagements divers reçus d'établissements de crédit et assimilés.

#### ENGAGEMENTS DE GARANTIE

Les engagements de garantie d'ordre d'établissements de crédit recouvrent notamment les cautions, avals et autres garanties d'ordre d'établissements de crédit et assimilés.

Les engagements de garantie d'ordre de la clientèle comprennent notamment les cautions, avals et autres garanties d'ordre d'agents économiques autres que des établissements de crédit et assimilés.

Les engagements de garantie reçus recensent notamment les cautions, avals et autres garanties reçus d'établissements de crédit et assimilés.

## 20.1 ENGAGEMENTS DONNÉS

(en k€)	31/12/2024		31/12/2023		31/12/2022	
	Prêts autorisés non encore mis en place	Montants non débloqués sur prêts autorisés partiellement mis en place	Prêts autorisés non encore mis en place	Montants non débloqués sur prêts autorisés partiellement mis en place	Prêts autorisés non encore mis en place	Montants non débloqués sur prêts autorisés partiellement mis en place
<b>ENGAGEMENTS DE FINANCEMENT</b>	<b>718 279</b>	<b>0</b>	<b>478 711</b>	<b>0</b>	<b>520 114</b>	<b>18</b>
Engagements secteur aidé	0	0	0	0	0	0
Engagements secteur concurrentiel	718 279	0	478 711	0	520 114	18
<b>Engagements hors groupe</b>	<b>718 279</b>	<b>0</b>	<b>478 711</b>	<b>0</b>	<b>520 114</b>	<b>18</b>
Établissements de crédit	15 000	0	0	0	0	0
Clientèle <sup>(1)</sup>	703 279	0	478 711	0	520 114	18
Engagements groupe	0	0	0	0	0	0
<b>ENGAGEMENTS DE GARANTIE</b>	<b>170 825</b>	<b>0</b>	<b>162 753</b>	<b>0</b>	<b>175 389</b>	<b>0</b>
<b>Engagements hors groupe</b>	<b>170 825</b>		<b>162 753</b>		<b>175 389</b>	
Autres valeurs affectées en garanties <sup>(2)</sup>	170 825		162 753		175 389	
<b>ENGAGEMENTS SUR TITRES</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>TOTAL <sup>(3)</sup></b>	<b>889 104</b>		<b>641 464</b>		<b>695 521</b>	

(1) Concernant les engagements de financement donnés à la clientèle, les principales variations sont les suivantes :

(en k€)	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2022
Ouvertures de crédit sur des dossiers Corporate	703 279	478 711	520 114
État (financement de primes d'épargne logement)	0	0	0

(2) Ce poste représente les actifs et titres déposés en garantie à la Banque de France, dans le cadre du pool de Gestion Globale des Garanties, dont :

(en k€)	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2022
Titres	138 376	123 972	130 492
Créances	32 449	38 782	44 897

Les créances présentées et acceptées par la Banque de France sont valorisées à la valeur comptable ; les titres le sont à la valeur BCE avant déduction du « haircut ».

(3) Dont :

(en k€)	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2022
Engagements douteux	0	0	18

## 20.2 ENGAGEMENTS REÇUS

(en k€)	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2022
<b>ENGAGEMENTS DE FINANCEMENT</b>	<b>23 628 323</b>	<b>20 797 814</b>	<b>20 524 459</b>
<b>Engagements hors groupe</b>	<b>690 426</b>	<b>710 610</b>	<b>723 662</b>
Établissements de crédit <sup>(1)</sup>	690 426	710 610	723 662
<b>Engagements groupe</b>	<b>22 937 897</b>	<b>20 087 204</b>	<b>19 800 797</b>
Garantie de rachat	0	0	0
Établissements de crédit	1 000 000	1 000 000	1 000 000
Autres valeurs reçues en garantie du groupe <sup>(2)</sup>	21 937 897	19 087 204	18 800 797
<b>ENGAGEMENTS DE GARANTIE</b>	<b>22 707 203</b>	<b>25 069 795</b>	<b>26 741 120</b>
<b>Engagements hors groupe</b>	<b>22 257 620</b>	<b>24 533 463</b>	<b>26 166 284</b>
Établissements de crédit et assimilés <sup>(3)</sup>	4 056 753	4 381 790	4 669 715
Clientèle <sup>(4)</sup>	18 200 868	20 151 674	21 496 568
<b>Engagements groupe</b>	<b>449 582</b>	<b>536 332</b>	<b>574 837</b>
Établissements de crédit et assimilés	423 529	506 920	541 407
Clientèle	26 053	29 412	33 430
<b>ENGAGEMENTS SUR TITRES</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Autres titres à recevoir	0	0	0
<b>TOTAL</b>	<b>46 335 525</b>	<b>45 867 610</b>	<b>47 265 579</b>

(1) Les engagements de financement hors groupe comprennent un engagement reçu de la Banque de France au titre du pool de Gestion Globale des Garanties dont le montant au 31 décembre 2024 s'élève à 148,24 M€ contre 153,72 M€ au 31 décembre 2023.

(2) Garanties relatives à des créances et titres détenus et mises en place sur des prêts qui lui sont consentis dans le cadre de l'article L. 211-38 et de billets hypothécaires.

(en k€)	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2022
■ Garanties reçues du Crédit Foncier au titre de prêts SPT (L. 211-38) :	6 208 285	7 759 213	9 256 301
■ Garanties reçues de BPCE SA au titre des actifs sûrs et liquides (L. 211-38 – VR) :	3 474 207	3 775 528	5 190 289
■ Garanties reçues des Caisses d'Épargne, SOCFIM, des Banques Populaires, de BPCE au titre de prêts SPT (L. 211-38) :	12 255 405	7 552 463	4 354 207
■ Garanties reçues du Crédit Foncier au titre des billets hypothécaires :	0	0	0

(3) Dont principalement :

(en k€)	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2022
■ Garanties reçues du Crédit Logement notés Aa3 (Moody's) :	4 056 753	4 217 608	4 490 765
■ Garanties reçues de Créserfi :	7	155 133	174 020

(4) La Compagnie de Financement Foncier procède à la comptabilisation des garanties attachées à certains types de concours à la clientèle inscrits au bilan, compte tenu de leur caractère significatif.

Ces garanties comprennent notamment :

(en k€)	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2022
■ Garanties de l'État sur les prêts notamment du secteur aidé	1 616	4 540	11 981
■ Garanties de la SGFGAS sur les prêts éligibles au FGAS et apportées par l'État	11 503 871	12 480 298	13 325 934
■ Garanties hypothécaires pour les prêts hypothécaires ne bénéficiant que de cette garantie	3 958 773	4 494 114	4 946 770
■ Garanties accordées par des collectivités locales et divers	1 108 637	1 152 427	1 114 348
■ Garanties de rehaussement de titres accordés par des États	1 293 204	1 538 318	1 569 370
■ Garanties de rehaussement de titres reçues de sociétés d'assurance	334 767	481 976	1 166 633



## Note 21 Opérations sur instruments financiers à terme

### OPÉRATIONS EN DEVICES

Les résultats sur opérations de change sont déterminés conformément au règlement n° 2014-07 de l'Autorité des Normes Comptables (ANC).

Les créances, les dettes et les engagements hors-bilan libellés en devises sont évalués au cours de change à la clôture de l'exercice. Les produits ou les charges correspondants sont, quant à eux, convertis immédiatement en euros au cours du jour de leur inscription au compte de résultat.

Les opérations de change au comptant non dénouées sont valorisées au cours de clôture de l'exercice.

Les *swaps* cambistes s'enregistrent comme des opérations couplées d'achats au comptant et de ventes à terme de devises. Les reports et déports sur les contrats de change à terme de couverture sont étalés *prorata temporis* en compte de résultat.

Les gains et pertes latents ou définitifs de change, sont enregistrés en résultat de change dans la catégorie « gains ou pertes sur opérations des portefeuilles de négociation ».

### INSTRUMENTS FINANCIERS À TERME

Les opérations de couverture et de marché sur des instruments financiers à terme de taux d'intérêt, de change ou d'actions sont enregistrées conformément aux dispositions des règlements n° 2014-07 de l'Autorité des Normes Comptables (ANC).

Les engagements relatifs à ces opérations sont inscrits dans les comptes de hors-bilan pour la valeur nominale des contrats. À la date de clôture, le montant de ces engagements représente le volume des opérations non dénouées à la clôture.

Les instruments détenus par la Compagnie de Financement Foncier sont principalement des contrats d'échange de taux ou de devises (*swaps*), des contrats d'échange de taux futurs (*swaps forward*) et des garanties de taux plafond ou plancher. Tous ces instruments sont traités de gré à gré, (y compris les opérations traitées en Chambre de Compensation – LCH).

La Compagnie de Financement Foncier ne détient pas de contrat ferme sur des marchés organisés ou assimilés.

Les principes comptables appliqués diffèrent selon la nature des instruments et les intentions des opérateurs à l'origine.

### OPÉRATIONS FERMES

Les contrats d'échange de taux et assimilés (accords de taux futurs, garantie de taux plancher et plafond) sont classés selon le critère de l'intention initiale dans les catégories suivantes :

- micro-couverture (couverture affectée) ;
- macro-couverture (gestion globale de bilan) ;
- positions spéculatives/positions ouvertes isolées ;
- gestion spécialisée d'un portefeuille de transaction.

Les montants perçus ou payés concernant les deux premières catégories sont comptabilisés *prorata temporis* dans le compte de résultat.

Les charges et produits d'instruments utilisés à titre de couverture d'un élément ou d'un ensemble d'éléments homogènes sont enregistrés en résultat de manière symétrique à la prise en compte des produits et charges sur les éléments couverts. Les éléments de résultat de l'instrument de couverture sont comptabilisés dans le même poste que les produits et charges concernant les éléments couverts en « Intérêts et produits assimilés » et « Intérêts et charges assimilées ». Le poste « Gains ou pertes sur opérations des portefeuilles de négociation » est utilisé lorsque les éléments couverts sont inclus dans le portefeuille de négociation.

Les *swaps* de couverture affectée sur crédits sont systématiquement reclassés en position ouverte isolée lorsque le crédit devient douteux.

Les charges et produits relatifs aux instruments financiers à terme ayant pour objet de couvrir et de gérer un risque global de taux sont inscrits *prorata temporis* en compte de résultat au poste « Intérêts et produits assimilés » et « Intérêts et charges assimilées ». Les gains et les pertes latents ne sont pas enregistrés.

Les charges et les produits relatifs à certains contrats constituant des positions ouvertes isolées sont enregistrés dans les résultats au dénouement des contrats ou *prorata temporis* selon la nature de l'instrument. La comptabilisation des plus ou moins-values latentes est fonction de la nature des marchés concernés (organisés et assimilés ou de gré à gré) :

- sur les marchés de gré à gré, les pertes latentes éventuelles, constatées par rapport à la valeur de marché, font l'objet d'une provision. Les plus-values latentes ne sont pas enregistrées ;
- sur les marchés organisés ou assimilés, les instruments bénéficient d'une cotation permanente et d'une liquidité suffisante pour justifier leur valorisation au prix de marché. Les plus-values latentes ne sont pas enregistrées.

La Compagnie de Financement Foncier ne détient pas de contrats relevant de la gestion spécialisée d'un portefeuille de transaction ou de position ouverte isolée.

Les soultes de résiliation ou d'assignation sont comptabilisées comme suit :

- pour les opérations classées en gestion spécialisée ou en position ouverte isolée, les soultes sont rapportées immédiatement en compte de résultat ;
- pour les opérations de microcouverture et de macrocouverture, les soultes sont soit amorties sur la durée de vie résiduelle de l'élément anciennement couvert, soit rapportées immédiatement en compte de résultat.

Lors d'une cession d'un élément micro couvert ; la soulte de résiliation du *swap* associé et, le cas échéant, la soulte de conclusion non amortie sont inscrites en résultat dans le même agrégat comptable que celui qui a enregistré le résultat de cession de l'élément couvert.

### OPÉRATIONS CONDITIONNELLES

Le montant notionnel de l'instrument sous-jacent sur lequel porte l'option ou le contrat à terme est enregistré en distinguant les contrats de couverture des contrats négociés dans le cadre d'opérations de marché.

Pour les opérations sur options de taux d'intérêt, de change ou sur actions, les primes payées ou encaissées sont enregistrées en compte d'attente. À la clôture de l'exercice, ces options font l'objet d'une valorisation portée en compte de résultat dans le cas de produits cotés sur un marché organisé ou assimilé. Pour les marchés de gré à gré, seules les moins-values font l'objet d'une provision et les plus-values latentes ne sont pas enregistrées. Lors de la revente, du rachat, de l'exercice ou à l'expiration, les primes sont enregistrées immédiatement en compte de résultat.

Pour les opérations de couverture, les produits et charges sont rapportés de manière symétrique à ceux afférents à l'élément couvert. Les instruments conditionnels vendeurs ne sont pas éligibles au classement en macro-couverture.

Les marchés de gré à gré peuvent être assimilés à des marchés organisés lorsque les établissements qui jouent le rôle de mainteneurs de marchés garantissent des cotations permanentes dans des fourchettes réalistes ou lorsque des cotations de l'instrument financier sous-jacent s'effectuent elles-mêmes sur un marché organisé.

Au 31 décembre 2024, la Compagnie de Financement Foncier n'a enregistré aucune garantie de taux en position ouverte isolée.

(en k€)	31/12/2024		31/12/2023		31/12/2022	
	Euros	Devises <sup>(1)</sup>	Euros	Devises <sup>(1)</sup>	Euros	Devises <sup>(1)</sup>
<b>MARCHÉS DE GRÉ À GRÉ</b>						
<b>Opérations conditionnelles (montants nominaux)</b>	<b>139 500</b>	<b>0</b>	<b>172 524</b>	<b>0</b>	<b>684 024</b>	<b>0</b>
<b>Opérations de couverture (achats)</b>						
■ Instruments de taux	139 500	0	172 524	0	684 024	0
■ Instruments de change						
■ Autres instruments						
<b>Autres opérations conditionnelles</b>						
<b>Opérations conditionnelles (juste valeur)</b>	<b>324</b>	<b>0</b>	<b>682</b>	<b>0</b>	<b>9 115</b>	<b>0</b>
<b>Opérations fermes (montants nominaux)</b>	<b>67 884 037</b>	<b>6 622 523</b>	<b>61 657 086</b>	<b>6 604 557</b>	<b>56 177 996</b>	<b>5 972 170</b>
<b>Opérations de couverture</b>						
■ Instruments de taux	62 653 266	348 536	56 392 145	338 350	51 534 406	326 732
■ Instruments de change <sup>(2)</sup>	5 230 771	6 273 987	5 264 941	6 266 207	4 643 590	5 645 439
■ Autres instruments	0	0	0	0	0	0
<b>Autres Opérations</b>						
<b>Opérations fermes (juste valeur) <sup>(3)</sup></b>	<b>- 545 938</b>	<b>- 815 135</b>	<b>- 711 527</b>	<b>- 987 851</b>	<b>27 389</b>	<b>- 2 060 575</b>
<b>Opérations fermes et conditionnelles</b>	<b>68 023 537</b>	<b>6 622 523</b>	<b>61 829 611</b>	<b>6 604 557</b>	<b>56 862 021</b>	<b>5 972 170</b>
<b>TOTAL <sup>(1)</sup> (MONTANTS NOMINAUX)</b>	<b>74 646 060</b>		<b>68 434 167</b>		<b>62 834 191</b>	
<b>TOTAL (JUSTE VALEUR)</b>	<b>- 1 360 749</b>		<b>- 1 698 696</b>		<b>- 2 024 071</b>	

La Compagnie de Financement Foncier n'a aucun dérivé traité sur le marché organisé.

(1) Contrevaleur euros des notionnels en date d'arrêt.

(2) Ces positions correspondent à des swaps financiers de devises. Elles sont représentatives d'une position de change à terme, une position strictement inverse existe au bilan au sein des positions de change comptant (cf. note 23).

(3) Données communiquées en application du règlement ANC n° 2014-07.

## Note 22 Opérations avec les établissements de crédit liés <sup>(1)</sup>

(en k€)	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2024 Évaluation des actifs reçus en garantie <sup>(2)</sup>
<b>BILAN</b>				
<b>Éléments d'actif</b>				
<b>Créances sur les établissements de crédit</b>				
À vue	50 563	49 414	56 634	0
À terme*	18	0	0	0
Créances à terme garanties par des valeurs reçues en pension	20 470 422	19 112 271	17 494 771	22 251 409
■ Prêts L. 211-38 garantis par des créances SPT	12 371 201	10 816 202	8 778 813	15 190 973
■ au Crédit Foncier	2 896 000	3 730 500	4 840 200	2 935 568
■ à BPCE	0	0	0	0
■ à d'autres entités du Groupe	9 475 201	7 085 702	3 938 613	12 255 405
■ Prêts L. 211-38 garantis par des prêts immobiliers	3 419 297	3 594 500	4 132 000	3 586 229
■ au Crédit Foncier :				
aux particuliers	2 790 000	3 164 000	3 593 000	2 920 843
aux professionnels	350 500	430 500	539 000	351 874
■ à d'autres entités du Groupe :	0	0	0	0
aux particuliers	0	0	0	0
aux professionnels	278 797	0	0	313 512
■ Prêts L. 211-38 inscrits en actifs sûrs et liquides	4 565 000	4 565 000	4 565 000	3 474 207
■ à BPCE	4 565 000	4 565 000	4 565 000	3 474 207
■ Créances rattachées	114 923	136 570	18 958	0
<b>Opérations avec la clientèle</b>				
Créances	0	0	0	
<b>Opérations sur titres</b>				
Obligations et autres titres à revenu fixe	0	0	0	0
■ BILLETS hypothécaires	0	0	0	0
■ au Crédit Foncier	0	0	0	0
■ Autres titres à revenu fixe	0	0	0	0
■ Créances rattachées	0	0	0	0
<b>Autres actifs <sup>(2)</sup></b>				
Débiteurs divers	8 478	1 892	0	0
<b>TOTAL DES ÉLÉMENTS D'ACTIF</b>	<b>20 529 481</b>	<b>19 163 578</b>	<b>17 551 405</b>	<b>22 251 409</b>

\* Hors créances à termes garanties par des valeurs reçues en pension.

### 3. RAPPORT FINANCIER

Comptes individuels

(en k€)	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2022
<b>Éléments de passif</b>			
<b>Dettes envers les établissements de crédit</b>			
À vue	0	0	0
À terme	5 028 851	3 946 133	4 203 168
Titres donnés en pension livrée	568 436	619 318	644 247
<b>Opérations avec la clientèle</b>			
À vue	0	0	0
<b>Opérations sur titres</b>			
Dettes représentées par un titre	0	0	0
Dettes subordonnées	0	0	0
<b>Autres passifs</b>			
Créditeurs divers	0	7 881	277
<b>TOTAL DES ÉLÉMENTS DE PASSIF</b>	<b>5 597 287</b>	<b>4 573 332</b>	<b>4 847 691</b>

La Compagnie de Financement Foncier n'effectue pas de transactions non conclues aux conditions de marché entre parties liées (règlement 2014-07).

(1) La notion d'établissements de crédit liés fait référence au périmètre de consolidation du Groupe BPCE auquel appartient la Compagnie de Financement Foncier.

(2) Les actifs reçus en garantie sont évalués à hauteur de leur capital restant dû déterminé en date d'arrêté.

## Note 23 État des positions de change

AU 31/12/2024

Rubriques (en k€)	\$ Australien	\$ Canadien	\$ US	Livres sterling	Francs suisses	Yen	Florint Hongrois	\$ Néo zélandais	Couronne Norvégienne	Couronne Danoise	TOTAL
<b>BILAN</b>											
Actifs financiers	28	11	1 528 597	66 684	1 207 854	615 056	8	32	2 755	7 342 031	
Passifs financiers	0	0	565 758	689 774	1 532 762	3 570			138 799	2 930 663	
<b>Différentiel bilan (I)</b>	<b>28</b>	<b>11</b>	<b>962 839</b>	<b>- 623 091</b>	<b>- 324 908</b>	<b>611 486</b>	<b>8</b>	<b>32</b>	<b>- 136 043</b>	<b>7</b>	<b>490 369</b>
<b>HORS-BILAN</b>											
Engagements reçus	0	0	588 348	665 444	1 502 440	0			0 136 043	2 892 275	
Engagements donnés	0	0	1 551 171	42 346	1 176 733	611 462			0	3 381 712	
<b>Différentiel hors-bilan (II)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>- 962 823</b>	<b>623 098</b>	<b>325 706</b>	<b>- 611 462</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>136 043</b>	<b>0</b>	<b>- 489 437</b>
<b>DIFFÉRENTIEL GLOBAL (I)+(II)</b>	<b>28</b>	<b>11</b>	<b>16</b>	<b>7</b>	<b>798</b>	<b>24</b>	<b>8</b>	<b>32</b>	<b>0</b>	<b>7</b>	<b>931</b>

Les actifs financiers sont constitués des créances sur les établissements de crédit et sur la clientèle.

Les passifs financiers comprennent des dettes envers les établissements de crédit, les comptes créditeurs de la clientèle et les dettes représentées par un titre.

## Note 24 État des positions : risque de liquidité

Rubriques (en k€)	Au 31/12/2024					Total <sup>(2)</sup>
	Durée résiduelle					
	< 3 mois	3M<D<6M	6M<D<1A	1A<D<5A	>5ans	
<b>BILAN</b>						
<b>Actifs financiers <sup>(1)</sup></b>	<b>1 902 268</b>	<b>1 933 147</b>	<b>5 113 976</b>	<b>19 285 555</b>	<b>29 868 377</b>	<b>58 103 322</b>
Créances sur les établissements de crédit	1 212 982	1 286 443	3 617 208	8 335 552	6 542 650	20 994 834
Créances sur la clientèle	636 755	586 999	1 391 631	8 964 003	20 844 395	32 423 784
Obligations et autres titres à revenu fixe	52 531	59 705	105 137	1 986 000	2 481 332	4 684 704
Prêts subordonnés à terme	0	0	0	0	0	0
<b>Passifs financiers</b>	<b>5 771 833</b>	<b>1 953 647</b>	<b>2 898 316</b>	<b>23 931 374</b>	<b>21 941 775</b>	<b>56 496 945</b>
Dettes envers les établissements de crédit	4 458 877	912 508	417	1 363	212 079	5 585 244
Comptes créditeurs de la clientèle	0	0	0	0	0	0
Dettes représentées par un titre :	1 312 956	1 041 139	2 897 899	23 930 011	21 729 697	50 911 701
■ Bons de caisse	0	0	0	0	0	0
■ Titres du marché interbancaire	0	0	0	0	0	0
■ Titres des créances négociables	0	0	0	0	0	0
■ Obligations	1 312 956	1 041 139	2 897 899	23 930 011	21 729 697	50 911 701
■ Autres dettes constituées par des titres	0	0	0	0	0	0
Dettes subordonnées à terme	0	0	0	0	0	0
<b>DIFFÉRENTIEL BILAN (I)</b>	<b>- 3 869 565</b>	<b>- 20 500</b>	<b>2 215 659</b>	<b>- 4 645 819</b>	<b>7 926 602</b>	<b>1 606 377</b>
<b>HORS-BILAN</b>						
Engagements donnés	20 000	275	4 229	152 104	541 670	718 279
Engagements reçus	148 240	0	0	1 000 000	0	1 148 240
<b>DIFFÉRENTIEL HORS-BILAN (II)</b>	<b>128 240</b>	<b>- 275</b>	<b>- 4 229</b>	<b>847 896</b>	<b>- 541 670</b>	<b>429 961</b>
<b>DIFFÉRENTIEL GLOBAL (I) + (II)</b>	<b>- 3 741 325</b>	<b>- 20 776</b>	<b>2 211 430</b>	<b>- 3 797 923</b>	<b>7 384 931</b>	<b>2 036 338</b>
Positions conditionnelles	0	6 000	1 500	36 000	96 000	139 500

(1) Parmi les actifs financiers de la Compagnie de Financement Foncier figurent 9,66 Md€ de titres et créances répondant aux critères d'éligibilité au refinancement de la Banque Centrale Européenne (BCE) et non encombrés.

(2) La différence avec les montants figurant au bilan s'explique essentiellement par les créances impayées, les créances douteuses et les créances rattachées.

## Note 25 Résultats financiers de la Société au cours des cinq derniers exercices

Nature des indications (en euros)	2020	2021	2022	2023	2024
<b>I) Situation financière en fin d'exercice</b>					
a) Capital social	2 537 459 936	2 537 459 936	1 537 459 936	1 537 459 936	1 537 459 936
b) Nombre d'actions émises	158 591 246	158 591 246	96 091 246	96 091 246	96 091 246
c) Nombre d'obligations convertibles en actions	Néant	Néant	Néant	Néant	Néant
<b>II) Résultat global des opérations effectuées</b>					
a) Chiffre d'affaires hors taxes	1 831 359 717	1 689 453 649	1 440 922 945	1 774 592 799	1 931 309 146
b) Résultat avant impôt, incidence de la participation et de l'intéressement au titre de l'exercice et dotations nettes aux amortissements, dépréciations et provisions	52 079 307	147 791 688	153 594 570	155 917 397	118 876 746
c) Impôt sur les bénéfices	- 30 783 931	- 26 347 900	- 48 547 653	- 45 905 787	- 32 121 710
d) Incidence de la participation et de l'intéressement au titre de l'exercice	Néant	Néant	Néant	Néant	Néant
e) Résultat après impôt, incidence de la participation au titre de l'exercice et dotations nettes aux amortissements, dépréciations et provisions	47 140 925	106 004 329	119 910 205	118 833 456	86 279 458
f) Montant des bénéfices distribués	47 139 662	106 003 975	119 910 344	118 833 456	86 279 458
<b>III) Résultat des opérations réduit à une seule action <sup>(1)</sup></b>					
a) Résultat après impôt, incidence de la participation et de l'intéressement au titre de l'exercice mais avant dotations nettes aux amortissements, dépréciations et provisions	0,13	0,62	0,88	1,14	0,90
b) Résultat après impôt, incidence de la participation et de l'intéressement au titre de l'exercice et dotations nettes aux amortissements, dépréciations et provisions	0,30	0,67	1,00	1,24	0,90
c) Dividende versé à chaque action	0,30	0,67	1,25	1,24	0,90
<b>IV) Personnel</b>					
a) Nombre de salariés	Non significatif	Non significatif	Non significatif	Non significatif	Non significatif
■ Catégorie cadres	Non significatif	Non significatif	Non significatif	Non significatif	Non significatif
■ Catégorie employés et maîtrise	Néant	Néant	Néant	Néant	Néant
b) Montant de la masse salariale	Non significatif	Non significatif	Non significatif	Non significatif	Non significatif
c) Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux (sécurité sociale, œuvres sociales, etc.)	Non significatif	Non significatif	Non significatif	Non significatif	Non significatif

(1) Le résultat par action est déterminé en fonction du nombre moyen d'actions de l'exercice concerné.

## Note 26 Tableau des flux de trésorerie

### 26.1 PRINCIPES

Le tableau des flux de trésorerie analyse l'évolution de la trésorerie, provenant des opérations d'exploitation, d'investissement et de financement, entre deux périodes.

Le tableau des flux de trésorerie de la Compagnie de Financement Foncier est présenté selon la recommandation 2004-R-03 du Conseil national de la comptabilité, relative au format des documents de synthèse des entreprises relevant du comité de la réglementation bancaire et financière.

Il est établi selon la méthode indirecte : le résultat de l'exercice est retraité des éléments non monétaires : dotations aux amortissements des immobilisations corporelles et incorporelles, dotations nettes aux dépréciations, provisions, autres mouvements sans décaissement de trésorerie, comme les charges à payer et les produits à recevoir. Les flux de trésorerie liés aux opérations d'exploitation, d'investissement et de financement sont déterminés par différence entre les postes des comptes annuels de l'exercice précédent et de l'exercice en cours.

Les opérations sur le capital sans flux de trésorerie ou sans incidence sur le résultat, sont neutres : paiement du dividende en actions, dotation d'une provision par imputation sur le report à nouveau.

La répartition des activités de la Compagnie de Financement Foncier entre les catégories d'exploitation, d'investissement et de financement tient compte de son statut de société de crédit foncier.

Les activités d'exploitation comprennent :

- l'acquisition de prêts éligibles ;
- l'acquisition de parts de titrisation, de titres d'entités publiques ;
- l'émission d'obligations foncières et d'autres ressources à long terme, non subordonnées.

Les activités de financement incluent :

- les dividendes versés en numéraire ;
- l'émission et le remboursement d'emprunts subordonnés.

La trésorerie est définie selon les normes du Conseil national de la comptabilité. Elle comprend les fonds en caisse et les dépôts à vue à la Banque de France, aux Comptes Courants Postaux et chez les établissements de crédit.



## 26.2 TABLEAU DES FLUX DE TRÉSORERIE

(en k€)	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2022
<b>Activités d'exploitation</b>			
Résultat de l'exercice	86 279	118 833	119 910
Retraitements du résultat, liés aux opérations d'exploitation	0	0	0
Dotations aux amortissements des immobilisations corporelles et incorporelles	0	0	0
Dotations nettes aux dépréciations / clientèle et établissements de crédit	- 4 060	- 8 762	- 14 827
Dotations nettes aux dépréciations / titres de placement	0	0	0
Dotations nettes aux dépréciations / titres d'investissement	0	0	0
Dotations nettes aux provisions / crédits	525	- 103	- 37
Gains nets sur la cession d'immobilisations	0	0	0
Autres mouvements sans décaissement de trésorerie	- 1 796	- 52 134	172 403
Flux de trésorerie sur prêts aux établissements de crédit et à la clientèle	- 1 282 486	- 41 905	3 039 391
Flux de trésorerie sur titres de placement	0	0	0
Flux de trésorerie sur titres d'investissement	588 199	261 421	271 025
Flux sur autres actifs	25 236	4 325	- 591
Flux sur dettes / établissements de crédit et clientèle	1 029 966	- 292 399	- 162 177
Émissions nettes d'emprunts	- 302 405	- 17 411	- 1 973 876
Flux sur autres passifs	14 836	86 511	- 357 268
<b>Trésorerie nette utilisée par les activités d'exploitation</b>	<b>154 294</b>	<b>58 376</b>	<b>1 093 953</b>
<b>Activités d'investissement</b>			
Flux liés à la cession de :			
■ Actifs financiers	0	0	0
■ Immobilisations corporelles et incorporelles	0	0	0
Décaissements pour l'acquisition de :			
■ Actifs financiers	0	0	0
■ Immobilisations corporelles et incorporelles	0	0	0
Flux net provenant d'autres activités d'investissement	0	0	0
<b>Trésorerie nette utilisée par les activités d'investissement</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Activités de financement</b>			
Flux de trésorerie due à l'émission d'actions	0	0	0
Dividendes versés	- 118 833	- 119 910	- 106 004
Émissions nettes de dettes subordonnées	0	0	0
Autres	0	0	0
<b>Trésorerie nette due aux activités de financement</b>	<b>- 118 833</b>	<b>- 119 910</b>	<b>- 106 004</b>
<b>VARIATION NETTE DE LA TRÉSORERIE</b>	<b>35 461</b>	<b>- 61 534</b>	<b>987 949</b>
Trésorerie à l'ouverture	523 788	585 322	730 508
Trésorerie à la clôture	559 249	523 788	585 322
<b>Net</b>	<b>35 461</b>	<b>- 61 534</b>	<b>- 145 186</b>
Caisse : dépôts en Banque de France	506 002	472 108	527 000
Créances à vue établissements de crédit <sup>(1)</sup>	53 247	51 680	58 322
<b>TOTAL</b>	<b>559 249</b>	<b>523 788</b>	<b>585 322</b>
(1) dont : BPCE	50 563	49 414	56 634

## Note 27 Consolidation

En référence à l'article 4111-1 du règlement n° 2014-07 de l'Autorité des Normes Comptables (ANC), la Compagnie de Financement Foncier n'établit pas de comptes consolidés.

Les comptes individuels de la Compagnie de Financement Foncier sont intégrés dans les comptes consolidés du groupe Crédit Foncier (SIREN, 542 029 848) sis au 182 Avenue de France – 75013 Paris et dans ceux du Groupe BPCE (SIREN 493 455 042) sis au 7 promenade Germaine Sablon, 75013 Paris.

## Note 28 Rémunérations, avances

La rubrique « frais de personnel » correspond exclusivement aux rémunérations allouées aux administrateurs.

## Note 29 Implantations dans les pays non coopératifs

L'article L. 511-45 du Code Monétaire et Financier et l'arrêté du ministre de l'économie du 6 octobre 2009 imposent aux établissements de crédit de publier en annexe à leurs comptes annuels des informations sur leurs implantations et leurs activités dans les États ou territoires qui n'ont pas conclu avec la France de convention d'assistance administrative en vue de lutter contre la fraude et l'évasion fiscales permettant l'accès aux renseignements bancaires.

Ces obligations s'inscrivent dans le contexte mondial de lutte contre les territoires non fiscalement coopératifs, issu des différents travaux et sommets de l'OCDE, mais participent également à la prévention du blanchiment des capitaux et du financement du terrorisme.

Au 31 décembre 2024, la Compagnie de Financement Foncier n'exerce pas d'activité et n'a pas recensé d'implantation dans les territoires non fiscalement coopératifs.

## Note 30 Informations relatives aux honoraires de commissaires aux comptes

	Deloitte		Mazars		PricewaterhouseCoopers		Total									
	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023								
(en k€)	Montant	%	Montant	%	Montant	%	Montant	%								
<b>Audit</b>																
Mission de certification des comptes	150	75 %	0	0 %	152	74 %	133	72 %	156	78 %	223	72 %	308	76 %	356	72 %
Services autres que la certification des comptes*	50	25 %	0	0 %	54	26 %	51	28 %	43	22 %	86	28 %	97	24 %	137	28 %
<b>TOTAL</b>	<b>200</b>	<b>100 %</b>	<b>0</b>	<b>0 %</b>	<b>206</b>	<b>100 %</b>	<b>184</b>	<b>100 %</b>	<b>199</b>	<b>100 %</b>	<b>309</b>	<b>100 %</b>	<b>405</b>	<b>100 %</b>	<b>493</b>	<b>100 %</b>

Les montants indiqués représentent les charges comptables tenant compte de la TVA non déductible.

(1) Les services autres que la certification des comptes ont trait à la rédaction des lettres de confort dans le cadre des émissions d'obligations, ainsi qu'aux honoraires du contrôleur spécifique de la Compagnie de Financement Foncier.

### 3. RAPPORT FINANCIER

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels

# Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels

(Exercice clos le 31 décembre 2024)

À l'assemblée générale

**Compagnie de Financement Foncier**

182 avenue de France

75013 PARIS

## 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 Compagnie de Financement Foncier relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2024, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

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

## FONDEMENT DE L'OPINION

### RÉFÉRENTIEL D'AUDIT

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

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

## INDÉPENDANCE

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le Code de Commerce et par le Code de Déontologie de la profession de commissaire aux comptes sur la période du 1er janvier 2024 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par l'article 5, paragraphe 1, du règlement (UE) n° 537/2014.

## JUSTIFICATION DES APPRÉCIATIONS – POINTS CLÉS DE L'AUDIT

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

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

**RISQUE DE CRÉDIT : DÉPRÉCIATION DES CRÉDITS À LA CLIENTÈLE****Risque identifié**

La Compagnie de Financement Foncier comptabilise des dépréciations pour couvrir les risques de pertes résultant de l'incapacité de ses clients à faire face à leurs engagements financiers. Ces dépréciations sont enregistrées au titre des pertes attendues sur les encours en défaut (encours douteux) ainsi que sur les encours non douteux identifiés comme sensibles ou dégradés.

Depuis le 31 décembre 2018, les modalités d'estimation des dépréciations pour ces deux catégories d'encours convergent avec les calculs de pertes attendues réalisés selon la norme IFRS 9 pour les comptes consolidés du groupe Crédit Foncier.

L'évaluation des dépréciations requiert l'exercice de jugement pour la classification des expositions (encours non douteux, sensibles ou dégradés, ou douteux) ou pour la détermination des flux futurs recouvrables et des délais de recouvrement.

Compte tenu de l'importance du jugement dans la détermination de ces dépréciations d'une part, et de la complexité des estimations réalisées conformément aux dispositifs de la norme IFRS 9 d'autre part, nous avons considéré que l'estimation des pertes attendues sur les crédits à la clientèle, constituait un point clé de notre audit.

Au 31 décembre 2024, les prêts et créances auprès de la clientèle s'élèvent à 33 165 M€ d'encours bruts dont 615 M€ d'encours douteux bruts. Les dépréciations et provisions constituées en couverture de risques de crédit s'élèvent à 24 M€, dont 4,6 M€ de dépréciations au titre des augmentations significatives du risque de crédit sur les créances saines.

Le coût du risque sur l'exercice 2024 s'élève à 2,6 M€ (contre 2,8 M€ sur l'exercice 2023).

Pour plus de détails sur les principes comptables et les expositions, se référer aux notes 6 (Coût du risque) et 11 (Opérations avec la clientèle) de l'annexe aux comptes annuels.

**Notre réponse**

Nous avons examiné le dispositif mis en place par la direction des Risques pour catégoriser les créances (non douteuses, sensibles ou dégradées, ou douteuses) et évaluer le montant des pertes attendues ou avérées sur ces créances.

Nous avons testé les contrôles mis en œuvre par la direction pour l'identification des encours sensibles ou dégradés ou douteux, l'évaluation des probabilités de défaut ou pertes en cas de défaut et des espoirs de recouvrement et dépréciations. Nous avons également pris connaissance des principales conclusions des comités spécialisés en charge du suivi de ces créances.

S'agissant des dépréciations sur encours non douteux identifiés comme sensibles ou dégradés :

- nous avons examiné les méthodologies retenues pour déterminer les différents paramètres et modèles de calcul des pertes attendues ;
- nous avons également pris connaissance du dispositif de revue périodique des principaux paramètres des modèles utilisés ;
- nous avons réalisé des contrôles sur le dispositif informatique dans son ensemble mis en place par Groupe BPCE avec notamment une revue des contrôles généraux informatiques, des interfaces et des contrôles automatisés ;
- nous avons enfin réalisé des calculs indépendants de pertes attendues sur base d'échantillon.

Compte tenu de l'organisation de Groupe BPCE, certains des travaux ci-dessus ont été menés avec le support du collège des commissaires aux comptes de BPCE. Nous avons effectué une revue critique de ces travaux.

S'agissant des encours douteux, nous avons :

- examiné les modalités de mise à jour des valeurs recouvrables ou de réévaluation de la valeur des gages pour les crédits aux particuliers provisionnés sur base individuelle ou par catégorie de créances homogènes ;
- vérifié les calculs de provisions sur la base d'un échantillon.

Nous avons enfin apprécié le caractère approprié des informations présentées dans les notes annexes.

### 3. RAPPORT FINANCIER

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels

#### VÉRIFICATIONS SPÉCIFIQUES

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

#### INFORMATIONS DONNÉES DANS LE RAPPORT DE GESTION ET DANS LES AUTRES DOCUMENTS SUR LA SITUATION FINANCIÈRE ET LES COMPTES ANNUELS ADRESSÉS AUX ACTIONNAIRES

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

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

#### RAPPORT SUR LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE

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

#### AUTRES VÉRIFICATIONS OU INFORMATIONS PRÉVUES PAR LES TEXTES LÉGAUX ET RÉGLEMENTAIRES

#### FORMAT DE PRÉSENTATION DES COMPTES ANNUELS INCLUS DANS LE RAPPORT FINANCIER ANNUEL

Nous avons également procédé, conformément à la norme d'exercice professionnel sur les diligences du commissaire aux comptes relatives aux comptes annuels et consolidés présentés selon le format d'information électronique unique européen, à la vérification du respect de ce format défini par le règlement européen délégué n° 2019/815 du 17 décembre 2018 dans la présentation des comptes annuels inclus dans le rapport financier annuel mentionné au I de l'article L. 451-1-2 du Code Monétaire et Financier, établis sous la responsabilité du directeur général.

Sur la base de nos travaux, nous concluons que la présentation des comptes annuels inclus dans le rapport financier annuel respecte, dans tous ses aspects significatifs, le format d'information électronique unique européen.

#### DÉSIGNATION DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

Nous avons été nommés commissaires aux comptes de la société Compagnie de Financement Foncier par votre assemblée générale du 17 mai 2002 pour le cabinet PricewaterhouseCoopers Audit, du 9 mai 2022 pour le cabinet Forvis Mazars SA et du 6 mai 2024 pour le cabinet Deloitte & Associés.

Au 31 décembre 2024, le cabinet PricewaterhouseCoopers Audit était dans la 23e année de sa mission sans interruption, le cabinet Forvis Mazars SA dans la 3e année et le cabinet Deloitte & Associés dans sa 1re année.

#### RESPONSABILITÉS DE LA DIRECTION ET DES PERSONNES CONSTITUANT LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE RELATIVES AUX COMPTES ANNUELS

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

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

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

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

## RESPONSABILITÉS DES COMMISSAIRES AUX COMPTES RELATIVES À L'AUDIT DES COMPTES ANNUELS

### OBJECTIF ET DÉMARCHE D'AUDIT

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

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

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

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;

- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la Société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

### RAPPORT AU COMITÉ D'AUDIT

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

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

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

Fait à Neuilly-sur-Seine et Paris-La-Défense, le 19 mars 2025

#### Les commissaires aux comptes

PricewaterhouseCoopers Audit  
Aurore PRANDI

Forvis Mazars SA  
Laurence KARAGULIAN

Deloitte & Associés  
Charlotte VANDEPUTTE

### 3. RAPPORT FINANCIER

Procédures de contrôle de l'information comptable et financière

## Procédures de contrôle de l'information comptable et financière

### Rôle de l'organe central

La direction comptable de BPCE assure les missions de normalisation, d'animation, d'expertise, de surveillance, de prospective, de veille réglementaire et de représentation du Groupe en matière prudentielle et comptable.

À ce titre, elle définit et tient à jour le référentiel comptable du Groupe, constitué du Plan comptable Groupe et des règles et méthodes comptables applicables à tous les établissements. Ces règles et méthodes comprennent les schémas comptables génériques des opérations et sont récapitulées dans un manuel mis à disposition des établissements. Ce manuel fait l'objet de mises à jour en fonction de l'évolution de la réglementation comptable. Par ailleurs, les règles en matière d'arrêté des comptes semestriels et annuels font l'objet d'une communication spécifique favorisant l'harmonisation des traitements entre les différentes entités et la préparation des arrêtés.

### Comité d'audit de l'établissement

L'information comptable et financière (comptes consolidés annuels et semestriels) est présentée au comité d'audit qui examine ces informations, reçoit les conclusions des commissaires aux comptes et rend compte de ses travaux au conseil d'administration.

### Organisation de la fonction comptable dans le groupe Crédit Foncier

La fonction comptable et fiscale dans le groupe Crédit Foncier est assurée par la direction de la comptabilité et de la fiscalité. Celle-ci a directement en charge l'établissement des comptes et déclarations réglementaires de l'ensemble des entités composant le groupe Crédit Foncier. La direction comptabilité et fiscalité est rattachée à la direction exécutive financière.



La direction de la comptabilité et de la fiscalité du Crédit Foncier est organisée comme suit :

Services	Principales responsabilités dans le fonctionnement du système comptable	Principales responsabilités dans l'élaboration d'une information de synthèse
<b>Reporting et synthèse</b>	<b>Comptes sociaux :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ tenue de la comptabilité du Crédit Foncier et de la Compagnie de Financement Foncier, et élaboration des comptes sociaux ;</li> <li>■ déclarations fiscales.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ bilans, comptes de résultat et annexes de ces entités ;</li> <li>■ états mensuels de synthèse sur les résultats des deux principaux établissements de crédit du Groupe (Crédit Foncier, Compagnie de Financement Foncier).</li> </ul>
	<b>Filiale non bancaire :</b> Contrôle de la prestation de tenue comptable des filiales non bancaires par BPCE Achats et Services.	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ bilans, comptes de résultat et annexes de ces entités.</li> </ul>
	<b>Comptes consolidés :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ centralisation des liasses de consolidation ;</li> <li>■ élaboration des comptes consolidés ;</li> <li>■ mise en œuvre des procédures de consolidation (utilisation du progiciel BFC du Groupe BPCE).</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ bilans, comptes de résultat, annexes du groupe Crédit Foncier ;</li> <li>■ résultats consolidés trimestriels du groupe Crédit Foncier ;</li> <li>■ résultats consolidés mensuels en référentiel français.</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ <b>déclarations réglementaires sur base sociale (RUBA, etc.) ;</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ <i>reporting</i> à l'ACPR et à la BCE.</li> </ul>
<b>Déclarations réglementaires et prudentielles</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ calculs des ratios spécifiques de la Compagnie de Financement Foncier ;</li> <li>■ déclarations prudentielles sur base consolidée à l'ACPR et/ou à la BCE (<i>via</i> BPCE, organe central), en collaboration avec la direction des Risques.</li> </ul>	
<b>Comptabilités opérationnelles et charges du risque</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ surveillance et contrôle du fonctionnement des interfaces entre les chaînes de gestion prêts, le progiciel comptable et les bases de <i>reporting</i> en collaboration avec la société informatique BPCE-SI ;</li> <li>■ tenue de la comptabilité des chaînes de prêts et des chaînes périphériques.</li> <li>■ contrôle du coût du risque du groupe Crédit Foncier.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ <i>reporting</i> sur les encours et les flux de prêts ;</li> <li>■ <i>reporting</i> sur la charge du risque consolidé.</li> </ul>
<b>Comptabilité des opérations financières</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ surveillance et contrôle de l'application SUMMIT en lien avec BPCE-SF.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ <i>reporting</i> sur la comptabilité des opérations financières (Titres, obligation, <i>swap</i>, etc.).</li> </ul>
<b>Fiscalité, norme et projets</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ établissement des déclarations fiscales ;</li> <li>■ suivi des projets comptables et fiscaux ;</li> <li>■ veille sur les nouvelles normes comptables.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ liasses fiscales et déclaration des impôts et taxes.</li> </ul>

## Contrôle financier

Les principes d'organisation du contrôle comptable, dans un contexte de décentralisation des travaux, sont formalisés au sein du « Cadre du contrôle de la qualité de l'information comptable et financière » revu par le comité de coordination du contrôle interne Groupe du 30 septembre 2022.

Le Cadre du contrôle de la qualité de l'information comptable et financière porte notamment sur le dispositif de contrôle de second niveau et son renforcement du rattachement hiérarchique et fonctionnel.

Le contrôle financier est rattaché hiérarchiquement à la direction des Risques financiers, au sein du pôle Risques et Conformité et est également fonctionnellement rattaché à la Direction de la conformité et de la coordination des contrôles permanents.

Les contrôles comptables opérationnels sont de la responsabilité des services concourant directement à la production comptable.

Les contrôles à réaliser font l'objet d'un plan de contrôle annuel, proposé par le service « Contrôle Financier » et validé par le comité de contrôle interne.

Ces contrôles comprennent :

- d'une part des vérifications approfondies à l'occasion des arrêts trimestriels portant notamment sur la correcte justification des comptes (comptes de bilan et hors-bilan) ;
- d'autre part des contrôles réguliers portant sur les principales déclarations réglementaires et fiscales et points relatifs aux états de synthèse.

### 3. RAPPORT FINANCIER

Procédures de contrôle de l'information comptable et financière

Ils donnent lieu à l'établissement de notes de synthèse diffusées à la direction de la Comptabilité, à la direction de la conformité et de la coordination des contrôles permanents et aux commissaires aux comptes.

Les liasses de consolidation, établies par les filiales et certifiées par leurs commissaires aux comptes respectifs, font l'objet d'une revue détaillée et de contrôles de cohérence par l'unité de consolidation.

L'ensemble des déclarations réglementaires et prudentielles est centralisé par BPCE qui pratique des contrôles de cohérence automatisés avant envoi à l'ACPR.

## Contrôle de l'information financière

L'information financière communiquée à l'extérieur (restitutions réglementaires à l'intention notamment de l'ACPR, documents d'enregistrement universel destinés à l'Autorité des Marchés Financiers) fait l'objet de vérifications approfondies de la part des services compétents.

Conformément à la mise à jour du « Cadre du contrôle de qualité de l'information comptable et financière », le contrôle financier contribue à une revue indépendante de la qualité des reports réglementaires et/ou de pilotage sur son périmètre d'intervention.

Le contrôle financier est un interlocuteur des commissaires aux comptes dans le cadre de l'exercice de leur mission de contrôle. En outre, cette unité s'assure de la mise en œuvre des recommandations émises par les commissaires aux comptes.

Pour la Compagnie de Financement Foncier c'est plus particulièrement la direction Relations institutionnelles qui a en charge la vérification des documents destinés au contrôleur spécifique et aux agences de notation.

# Éléments de calcul du ratio de couverture et de contrôle des limites

	Valeurs nettes comptables ou montants éligibles au refinancement (en k€)	Pondération (en %)	Montants pondérés retenus dans le ratio de couverture (en k€)
ÉLÉMENTS D'ACTIF VENANT EN COUVERTURE DES RESSOURCES PRIVILÉGIÉES	1	2	3
<b>1 PRÊTS BÉNÉFICIAIRE D'UNE HYPOTHÈQUE de 1<sup>er</sup> rang ou d'une garantie équivalente (y compris lorsqu'ils sont reçus à titre de garantie, en nantissement ou en pleine propriété)</b>	18 634 127	100 %	18 634 127
<b>2 PRÊTS CAUTIONNÉS (y compris lorsqu'ils sont reçus à titre de garantie, en nantissement ou en pleine propriété)</b>	4 507 907		4 507 907
dont :			
2.1 Répondant aux conditions du 1 a) de l'annexe au règlement n° 99-10 : la Société de caution extérieure au périmètre de consolidation de la Société de crédit foncier ou de la Société de financement de l'habitat bénéficie au moins du 2 <sup>e</sup> meilleur échelon de qualité de crédit	4 507 907	100 %	4 507 907
2.2 Répondant aux conditions du 1-b) de l'annexe au règlement n° 99-10 : la Société de caution qui entre dans le périmètre de consolidation de la Société de financement de l'habitat bénéficie au moins du 2 <sup>e</sup> meilleur échelon de qualité de crédit.		80 %	
<b>3 EXPOSITIONS SUR LES PERSONNES PUBLIQUES (y compris lorsqu'elles sont reçues à titre de garantie, en nantissement ou en pleine propriété)</b>	33 227 573	100 %	33 227 573
dont :			
3.1 Expositions visées au 5° de l'article L. 513-4 I du Code Monétaire et Financier	374 045		374 045
<b>4 IMMOBILISATIONS RÉSULTANT DE L'ACQUISITION DES IMMEUBLES AU TITRE DE LA MISE EN JEU D'UNE GARANTIE</b>		50 %	
<b>5 TITRES, EXPOSITIONS ET DÉPÔTS SUFFISAMMENT SÛRS ET LIQUIDES RELEVANT DE L'ARTICLE R. 513-6</b>	4 683 624	100 %	4 683 624
5.1 Créances et titres sur des établissements de crédit et entreprises d'investissement répondant au 1 <sup>er</sup> alinéa de l'article R. 513-6	4 565 724	100 %	4 565 724
5.2 Créances et garanties liées à la gestion des instruments financiers à terme relevant du 3 <sup>e</sup> alinéa de l'article R. 513-6	117 900	100 %	117 900
5.3 Créances et titres sur des établissements de crédit et entreprises d'investissement répondant au 2 <sup>e</sup> alinéa de l'article R. 513-6	0	100 %	0
<b>6 SOMMES NETTES À RECEVOIR AU TITRE DES INSTRUMENTS FINANCIERS À TERMES BÉNÉFICIAIRE DU PRIVILÈGE DÉFINI À L'ARTICLE L. 513-11 DU CODE MONÉTAIRE ET FINANCIER</b>	- 786 592	100 %	- 786 592
<b>7 AUTRES ÉLÉMENTS D'ACTIF</b>	1 277 459	100 %	1 277 459
7.1 Autres éléments de la classe 1	506 002	100 %	506 002
7.2 Autres éléments de la classe 2	- 213 969	100 %	- 213 969
7.3 Autres éléments de la classe 3	985 426	100 %	985 426
7.4 Autres éléments de la classe 4		100 %	

### 3. RAPPORT FINANCIER

Éléments de calcul du ratio de couverture et de contrôle des limites

	Valeurs nettes comptables ou montants éligibles au refinancement (en k€)	Pondération (en %)	Montants pondérés retenus dans le ratio de couverture (en k€)
ÉLÉMENTS D'ACTIF VENANT EN COUVERTURE DES RESSOURCES PRIVILÉGIÉES	1	2	3
<b>8 OPÉRATIONS VENANT EN DÉDUCTION DES ACTIFS</b>	<b>1 770 063</b>	<b>100 %</b>	<b>1 770 063</b>
8.1 Sommes reçues de la clientèle en attente d'imputation, portées au passif du bilan	0	100 %	0
8.2 Opérations de pensions livrées : titres donnés en pension	580 002	100 %	580 002
8.3 Créances mobilisées dans les conditions dans les conditions fixées par les articles L 313-23 à L 313-34 du Code Monétaire et Financier		100 %	
8.4 Actifs déduits en application du dernier alinéa de l'article 9 du règlement CRBF n° 99-10			1 190 061
<b>TOTAL DES MONTANTS PONDÉRÉS DES ÉLÉMENTS D'ACTIF (1+2+3+4+5+6+7-8) A</b>			<b>59 774 034</b>
<b>RATIO DE COUVERTURE</b> (avec 2 décimales) (A/P x 100)			<b>115,93 %</b>
			<b>Montants (en M€)</b>
<b>RESSOURCES BÉNÉFICIAIRE DU PRIVILÈGE DÉFINI À L'ARTICLE L. 513-11 du Code Monétaire et Financier :</b>			<b>1</b>
<b>éléments du passif et coûts prévus de maintenance et de gestion</b>			
<b>1 Ressources privilégiées provenant d'établissements de crédit</b>			
1.1 dont montant nominal			
<b>2 Ressources privilégiées provenant de la clientèle</b>			
2.1 Clientèle financière			
2.2 Clientèle non financière			
2.3 dont montant nominal			
<b>3 Titres bénéficiant du privilège</b>			<b>51 468 371</b>
3.1 Obligations foncières ou obligations de financement de l'habitat <sup>i</sup>			50 911 701
3.2 Titres de créances négociables			
3.3 Autres titres bénéficiant du privilège			
3.4 Dettes rattachées à ces titres			556 670
3.5 À déduire : obligations foncières ou obligations de financement de l'habitat émises et souscrites par l'établissement assujetti lorsqu'elles ne sont pas affectées en garantie d'opérations de crédit de la Banque de France			
3.6 Sous-total			51 468 371
3.7 dont montant nominal			50 911 701
<b>4 Coûts prévus de maintenance et de gestion pour mettre fin au programme d'obligations foncières ou de financement de l'habitat</b>			<b>96 360</b>
<b>5 Sommes dues au titre du contrat prévu à l'article L. 513-15 du Code Monétaire et Financier</b>			<b>23 615</b>
<b>6 Sommes nettes dues au titre des instruments financiers à terme bénéficiant du privilège défini à l'article L. 513-11 DU Code Monétaire et Financier</b>			<b>- 28 034</b>
6.1 dont impact des variations de change sur le nominal des ressources privilégiées			- 169 330
<b>7 Dettes résultant des frais annexes mentionnés au dernier alinéa de l'article L. 513-11 du Code Monétaire et Financier</b>			
<b>8 Ressources privilégiées et coûts prévus de maintenance et de gestion (1 + 2 + 3 + 4 + 5 + 6 + 7) P</b>			<b>51 560 312</b>
<b>9 Montant nominal des ressources privilégiées (« 1.1 »+ « 2.3 »+ « 3.6 »+ « 6.1 »)</b>			<b>50 742 372</b>

<b>CONTRÔLE DES LIMITES APPLICABLES AUX CLASSES D'ACTIFS</b>		<b>Montants retenus pour le calcul des limites (hors expositions sur établissements de crédit contribuant au surnantissement) (en k€)</b>	<b>Expositions contribuant au surnantissement exclues du calcul des limites</b>	<b>Montants total (y compris expositions exclues du calcul des limites) (en k€)</b>	<b>Ratio (avec 2 décimales)</b>
<b>1</b>	<b>Total de l'actif (A)</b>	<b>61 046 572</b>			
2	Montant nominal des ressources privilégiées (N)	50 742 372			
3	Total des expositions visées aux 5° du I de l'article L. 513-4 du Code Monétaire et Financier	374 045			
4	Ratio : Total des expositions visées aux 5° du I de l'article L. 513-4 du Code Monétaire et Financier/montant nominal des ressources privilégiées ( $\leq 20\%$ ) (3/N)				0,74 %
5	Titres, expositions et dépôts suffisamment sûrs et liquides		4 683 624	4 683 624	
	dont :				
5.1	Total des expositions sur des établissements de crédit qui relèvent du premier échelon de qualité de crédit		3	3	
5.2	Total des expositions sur des établissements de crédit qui relèvent du deuxième échelon de qualité de crédit		4 683 621	4 683 621	
5.3	Total des expositions sur des établissements de crédit qui relèvent du troisième échelon de qualité de crédit et qui prennent la forme de dépôts à court terme ou de contrats de dérivés				
5.4	Total des expositions sur des établissements de crédit qui relèvent du deuxième ou du troisième échelon de qualité de crédit		4 683 621	4 683 621	
6	Contrôle des limites applicables aux titres, expositions et dépôts suffisamment sûrs et liquides				
6.1	Ratio : Titres, expositions et dépôts suffisamment sûrs et liquides/montant nominal des ressources privilégiées ( $\leq 15\%$ ) (5/N)				0,00 %
6.2	Ratio : Total des expositions sur des établissements de crédit qui relèvent du premier échelon de qualité de crédit/montant nominal des ressources privilégiées ( $\leq 15\%$ ) (5.1/N)				0,00 %
6.3	Ratio : Total des expositions sur des établissements de crédit qui relèvent du deuxième échelon de qualité de crédit/montant nominal des ressources privilégiées ( $\leq 10\%$ ) (5.2/N)				0,00 %
6.4	Ratio : Total des expositions sur des établissements de crédit qui relèvent du troisième échelon de qualité de crédit et qui prennent la forme de dépôts à court terme ou de contrats de dérivés/montant nominal des ressources privilégiées ( $\leq 8\%$ ) (5.3/N)				0,00 %
6.5	Ratio : Total des expositions sur des établissements de crédit qui relèvent du deuxième ou du troisième échelon de qualité de crédit/montant nominal des ressources privilégiées ( $\leq 10\%$ ) (5.4/N)				0,00 %

### 3. RAPPORT FINANCIER

Éléments de calcul du ratio de couverture et de contrôle des limites

	Montants (en k€)	Pondération (en %)	Montants pondérés (en k€)
	1	2	3
<b>ÉLÉMENTS DE CALCUL DE LA LIMITE DES 25 % DE L'EXPOSITION À L'ACTIF SUR LES ENTREPRISES LIÉES EN APPLICATION DU DERNIER ALINÉA DE L'ARTICLE 9 DU RÈGLEMENT N° 99-10</b>			
<b>1</b>	<b>Expositions sur les entreprises mentionnées au troisième alinéa de l'article R. 513-8 du Code Monétaire et Financier</b>		
	4 790 118	100 %	4 790 118
	dont :		
1.1	Créances et titres sur des établissements de crédit répondant au 1 <sup>er</sup> et au 2 <sup>e</sup> alinéa de l'article R. 513-6 du Code Monétaire et Financier	100 %	4 563 041
1.2	Créances et garanties relevant du 3 <sup>e</sup> alinéa de l'article R. 513-6 du Code Monétaire et Financier (y compris créances et garanties liées à la gestion des instruments à terme)	100 %	117 900
1.3	Autres actifs	100 %	109 178
1.3.1	Intérêts courus sur <i>swaps</i>	100 %	43 793
1.3.2	Produits à recevoir	100 %	0
1.3.3	Autres	100 %	65 384
<b>2</b>	<b>Ressources non privilégiées</b>		
	8 290 752	100 %	8 290 752
2.1	Montant de la limite de 25 % des ressources non privilégiées prévue par l'article 9 du règlement CRBF n° 99-10		2 072 688
<b>3</b>	<b>Éventuels actifs reçus en garantie, nantissement ou pleine propriété au titre du 1 en application des articles L. 211-36 à L. 211-40, L. 313-23 à L. 313-35 et L. 313-42 à L. 313-49 du Code Monétaire et Financier</b>		
	1 527 369		1 527 369
3.1	Actifs bénéficiant d'une pondération à 100 %	100 %	1 527 369
3.2	Actifs bénéficiant d'une pondération à 80 %	80 %	
3.3	Actifs bénéficiant d'une pondération à 50 %	50 %	
<b>4</b>	<b>Montant à déduire de l'actif</b>		
	1 190 061		

Éléments de calcul des quotités éligibles au refinancement par des ressources privilégiées	Code poste	Valeurs nettes comptables <i>(en k€)</i>	Valeur des biens financés ou apportés en garantie <i>(en k€)</i>	Montant éligibles au refinancement <i>(en k€)</i>
	1	2	3	
<b>Prêts hypothécaires</b> <b>(y compris lorsqu'ils sont reçus à titre de garantie, en nantissement ou en pleine propriété)</b>		19 055 700	0	18 769 023
dont :				
montant des prêts pour lesquels la quotité de refinancement est le capital restant dû		15 665 814	0	15 665 814
montant des prêts pour lesquels la quotité de refinancement est le produit de la valeur des biens apportés en garantie et des quotités visées à l'article R. 513-1 du Code Monétaire et Financier		3 388 676	3 869 749	3 103 209
dont :				
Prêts relevant de l'article R. 513-1 II.1 ou R. 313-20 II. 1 dont la quotité éligible au refinancement représente 60 % de la valeur des biens apportés en garantie		11 896	13 374	8 024
Prêts relevant de l'article R. 513-1 II.2 ou R. 313-20 II. 2 dont la quotité éligible au refinancement représente 80 % de la valeur des biens apportés en garantie		3 374 311	3 854 802	3 093 611
Prêts relevant de l'article R. 513-1 II.3 ou R. 313-20.II.3 dont la quotité éligible au refinancement représente 100 % de la valeur des biens apportés en garantie pour la portion des prêts bénéficiant de la garantie du FGAS		2 469	1 573	1 573
dont :				
prêts hypothécaires relevant de l'article R. 513-1 II.3		2 469	1 573	1 573
prêts hypothécaires également garantis par une caution délivrée par un établissement de crédit ou une entreprise d'assurance (article L. 513-3 du Code Monétaire et Financier)				
prêts hypothécaires également garantis par une personne publique (article L. 513-3 du Code Monétaire et Financier)		0	0	0
<b>Prêts cautionnés</b> <b>(y compris lorsqu'ils sont reçus à titre de garantie, en nantissement ou en pleine propriété)</b>		4 559 233		4 507 907
dont :				
montant des prêts pour lesquels la quotité de refinancement est le capital restant dû		3 891 576		3 891 576
montant des prêts pour lesquels la quotité de refinancement est le produit de la valeur des biens financés et des quotités visées à l'article R. 513-1 du Code Monétaire et Financier		665 931	770 414	616 331
dont :				
prêts relevant de l'article R. 513-1 II.2 ou R. 313-20 II. 2 dont la quotité éligible au refinancement représente 80 % de la valeur des biens financés		665 931	770 414	616 331
Prêts relevant de l'article R. 513-1 II.3 ou R 313-20.II.3 dont la quotité éligible au refinancement représente 100 % de la valeur des biens financés pour la portion des prêts bénéficiant de la garantie du FGAS				

### 3. RAPPORT FINANCIER

Éléments permettant l'octroi et le contrôle du label « obligation garantie européenne de qualité supérieure »

## Éléments permettant l'octroi et le contrôle du label « obligation garantie européenne de qualité supérieure »

	Valeurs nettes comptables ou montants éligibles (en k€)	dont expositions contribuant au surnantissement § 3 bis (en k€)	Valeurs nettes comptables ou montants éligibles hors expositions contribuant au surnantissement (en k€)
	(A)	(B)	(C)=(A)-(B)
<b>Respect des exigences de l'article 129 du règlement (UE) n° 575/2013 du 26 juin 2013</b>			
<b>OBLIGATIONS GARANTIES PAR L'UN DES ACTIFS ÉLIGIBLES SUIVANTS :</b>			
<b>a) Expositions sur ou garanties par des entités de l'Union européenne</b>	<b>30 221 581</b>	<b>0</b>	<b>30 221 581</b>
administrations centrales, banques centrales du SEBC, entités du Secteur public, administrations régionales et administrations locales			
<b>b) Expositions sur ou garanties par des entités de pays tiers</b>	<b>2 008 930</b>		<b>2 008 930</b>
administrations centrales, banques centrales, banques multilatérales de développement, organisations internationales, entités du Secteur public, administrations régionales et administrations locales			
b1 relevant du 1 <sup>er</sup> échelon de qualité de crédit	1 729 272		1 729 272
b2 relevant du 2 <sup>e</sup> échelon de qualité de crédit	279 658		279 658
<b>c) Expositions sur des établissements de crédit</b>	<b>4 618 246</b>	<b>4 618 246</b>	<b>0</b>
c1 relevant du 1 <sup>er</sup> échelon de qualité de crédit	3	3	0
c2 relevant du 2 <sup>e</sup> échelon de qualité de crédit	4 618 243	4 618 243	0
c3 relevant du 3 <sup>e</sup> échelon de qualité de crédit	0		0
c3.1 dépôts à court terme dont la durée initiale n'excède pas 100 jours			
c3.2 contrats dérivés conformes à l'article 11 § 1 de la directive UE 2019/2162			
<b>d) Prêts garantis par un bien immobilier résidentiel</b>	<b>17 601 925</b>		<b>17 601 925</b>
Dans la limite de la plus basse des valeurs entre le principal des hypothèques correspondantes combinées à toutes les hypothèques antérieures et 80 % de la valeur des biens nantis	17 601 925		17 601 925
<b>e) Prêts immobiliers résidentiels pleinement garantis par un fournisseur de protection éligible au sens de l'article 201 du règlement UE relevant au minimum du 2<sup>e</sup> échelon de qualité de crédit</b>	<b>4 507 907</b>		<b>4 507 907</b>
Montant retenu dans la limite de la plus basse des valeurs entre la part de chacun des prêts qui est utilisée pour satisfaire à l'exigence de constitution de garantie et 80 % de la valeur du bien immobilier résidentiel correspondant situé en France et que le ratio emprunt/revenus atteint au maximum 33 % lors de l'octroi du prêt.	4 507 907		4 507 907
<b>f) Prêts garantis par un bien immobilier commercial</b>	<b>665 386</b>		<b>665 386</b>
Montant retenu dans la limite de la plus basse des valeurs entre le principal des hypothèques correspondantes combinées à toutes les hypothèques intérieures et 60 % de la valeur des biens nantis	665 386		665 386
<b>A Total des actifs éligibles (a + b + c + d + e + f)</b>	<b>59 623 975</b>	<b>4 618 246</b>	<b>55 005 729</b>
<b>N Montant nominal des ressources privilégiées</b>	<b>50 742 372</b>		
<b>(A/N) - 1 Sur-nantissement – § 3 bis</b>		<b>17,50 %</b>	



RESPECT DES LIMITES DÉFINIES AUX POINTS 1B ET 1 BIS L'ARTICLE 129 DU RÈGLEMENT (UE) N° 575/2013 DU 26 JUIN 2013 – HORS EXPOSITIONS SUR LES ÉTABLISSEMENTS DE CRÉDIT CONTRIBUANT AU SURNANTISSEMENT § 3 BIS		Ratio basé sur la valeur nette comptable des expositions (A)	Ratio basé sur les valeurs nettes comptables des expositions hors expositions contribuant au surnantissement (C)
<b>Limite 1 b)</b>	b2/N inférieur ou égal à 20 %	0,55 %	
<b>Limite 1 bis a)</b>	c1/N inférieur ou égal à 15 %		0,00 %
<b>Limite 1 bis b)</b>	c2/N inférieur ou égal à 10 %		0,00 %
<b>Limite 1 bis c)</b>	c3/N inférieur ou égal à 8 %		0,00 %
<b>Limite 1 bis d)</b>	(c2 + c3)/N inférieur ou égal à 10 %		0,00 %
<b>Limite 1 bis d)</b>	(c1 + c2 + c3)/N inférieur ou égal à 15 %		0,00 %

*Les encours résiduels de prêts hypothécaires et prêts cautionnés transférés à la création de la Compagnie de Financement Foncier en 1999 constituent des actifs entièrement refinançables par des ressources privilégiées, en application de la clause dite du « grand-père ».*

### 3. RAPPORT FINANCIER



## 4. FACTEURS ET GESTION DES RISQUES

<b>FACTEURS DE RISQUE</b>	<b>140</b>	5.3. Technique de réduction des risques	165
1. Risques de crédit et de contrepartie	140	Annexe 1	169
2. Risques financiers	142	Annexe 2	170
3. Risques stratégiques, d'activité et d'écosystème	143	Annexe 3	176
4. Risques non financiers	144	Annexe 4	177
<b>GESTION DES RISQUES</b>	<b>147</b>	<b>ANALYSE DES RISQUES FINANCIERS</b>	<b>178</b>
<b>GOVERNANCE ET DISPOSITIF DE GESTION DES RISQUES</b>	<b>147</b>	6.1. Méthodologie utilisée dans le cadre de l'évaluation des risques de liquidité, de taux et de change	178
1.1. Organisation des filières risques, conformité et contrôles permanents	147	6.2. Suivi du risque de liquidité	179
1.2. Dispositif de sélection des créances	151	6.3. Suivi du risque de taux d'intérêt global	180
<b>ÉVOLUTION DE L'ACTIF</b>	<b>154</b>	6.4. Suivi du risque de change	181
<b>ÉVOLUTION DU PASSIF</b>	<b>155</b>	6.5. Suivi du risque de règlement	181
<b>RATIOS PRUDENTIELS</b>	<b>156</b>	<b>LES RISQUES OPÉRATIONNELS</b>	<b>182</b>
4.1. Ratios spécifiques	156	7.1. Dispositif général	182
4.2. Gestion du capital	157	7.2. Environnement de gestion	182
<b>ANALYSE DU RISQUE DE CRÉDIT ET DE CONTREPARTIE</b>	<b>158</b>	7.3. Organisation de la continuité d'activité	182
5.1. Répartition des engagements de la Compagnie de Financement Foncier	158	7.4. Le risque informatique	183
5.2. Sinistralité	164	7.5. La protection des données personnelles	183
		7.6. Les assurances	183
		7.7. Les risques juridiques	183
		<b>LE RISQUE DE NON-CONFORMITÉ</b>	<b>184</b>
		8.1. Dispositif général	184
		8.2. Sécurité financière	184
		8.3. Conformité	185
		8.4. Déontologie	186

## Facteurs de risque

L'environnement bancaire et financier dans lequel la Compagnie de Financement Foncier évolue l'expose à différents risques et la conduit à mettre en œuvre une politique de maîtrise et de gestion de ces risques toujours plus exigeante et rigoureuse.

Le modèle économique de la Compagnie de Financement Foncier est, par construction, très sécurisé. Le cadre législatif lui interdit en particulier de posséder un portefeuille de *trading* et de détenir des participations, ce qui l'immunise contre tout risque de marché lié aux opérations pour compte propre.

Les risques considérés comme les plus significatifs au regard de leur probabilité d'occurrence et de leur impact potentiel auxquels la Compagnie de Financement Foncier est exposée sont identifiés ci-dessous.

Les principales catégories de facteurs de risques propres à l'activité de la Compagnie de Financement Foncier sont présentées ci-après. Ces risques peuvent être appréhendés au travers des actifs pondérés ou d'autres indicateurs, quantitatifs ou qualitatifs (risques de crédit et de contrepartie, risques de liquidité, par exemple).

Actifs pondérés (en M€)	2024	2023
Expositions pondérées au risque de crédit	4 598	6 798
Expositions pondérées au risque de marché	0	0
Expositions pondérées au risque opérationnel	406	455
Ajustement de l'évaluation de crédit	49	51
<b>TOTAL</b>	<b>5052</b>	<b>7 304</b>

### 1. Risques de crédit et de contrepartie

#### 1.1 RISQUES DE DÉFAUT ET DE CONTREPARTIE

**Une augmentation substantielle des charges pour dépréciations d'actifs comptabilisées au titre du portefeuille de prêts et de créances de la Compagnie de Financement Foncier, est susceptible de peser sur ses résultats et sa situation financière.**

Dans le cadre de ses activités, la Compagnie de Financement Foncier peut être amenée à enregistrer des dépréciations d'actifs pour refléter les pertes réelles ou potentielles au titre de son portefeuille de prêts et de créances ; ces dépréciations sont comptabilisées dans son compte de résultat au poste « coût du risque ». Le niveau global des dépréciations d'actifs repose principalement sur la valorisation des garanties associées aux prêts et créances, l'évaluation de l'historique des pertes sur ces actifs, les volumes et les types de prêts accordés, les normes du secteur, les arriérés, la conjoncture économique et d'autres facteurs liés au degré de recouvrement des créances.

La Compagnie de Financement Foncier est exposée à toute augmentation substantielle des charges pour pertes sur prêts ou évolution significative de son estimation du risque de pertes inhérent à son portefeuille de créances non dépréciées, ainsi qu'à toute perte supérieure aux charges enregistrées. Ces variations pourraient avoir un effet défavorable sur les résultats et la rentabilité de la Compagnie de Financement Foncier.

Néanmoins, ce risque est limité par le statut de société de crédit foncier de la Compagnie de Financement Foncier qui impose des règles strictes de sélection des actifs qu'elle acquiert en s'assurant, notamment, de la qualité de crédit des contreparties et de la présence des garanties.

Au-delà de ces dispositifs de gestion des risques, la Compagnie de Financement Foncier pourrait, dans certaines conditions extrêmes, être amenée à constater des pertes significatives :

- sur son portefeuille de prêts immobiliers aux Particuliers (22,4 Md€) en cas de forte hausse des défaillances conjuguée à une baisse brutale et significative de la valeur des biens immobiliers apportés en garantie ;
- en cas de défaillance d'une entité publique sur laquelle la Compagnie de Financement Foncier détient une exposition significative, notamment en Italie, aux États-Unis ou en Suisse.

La charge du risque de la Compagnie de Financement Foncier est en reprise de 2,6 M€ au 31 décembre 2024. Pour plus d'information, se référer au présent document d'enregistrement universel 2024 de la Compagnie de Financement Foncier (page 75).

**La dégradation de la solidité financière ou de la performance d'autres institutions financières et acteurs du marché pourrait avoir un effet défavorable sur la Compagnie de Financement Foncier.**

La capacité de la Compagnie de Financement Foncier à effectuer ses opérations pourrait être affectée par la dégradation de la solidité financière d'autres institutions financières et acteurs du marché. Les établissements financiers sont étroitement interconnectés, en raison notamment de leurs activités de compensation, de contrepartie et de financement. La défaillance d'un acteur du secteur, voire de simples rumeurs ou interrogations concernant un ou plusieurs établissements financiers ou l'industrie financière de manière plus générale, peuvent conduire à une contraction généralisée de la liquidité sur le marché et entraîner par la suite des pertes ou défaillances supplémentaires.

La Compagnie de Financement Foncier est exposée à diverses contreparties financières, telles que des banques d'investissement ou des contreparties centrales, avec lesquelles elle conclut de manière habituelle des transactions et dont la défaillance ou le manquement à l'un de ses engagements aurait un effet défavorable sur la situation financière de la Compagnie de Financement Foncier. Ce risque serait exacerbé si les actifs qu'elle détient en garantie ne pouvaient pas être cédés ou si leur prix de vente ne permettait pas de couvrir l'intégralité de ses charges au titre des expositions ou produits dérivés en défaut.

Au 31 décembre 2024, le total du bilan de la Compagnie de Financement s'établit à 61,0 Md€. Les encours Actif/Passif de la Compagnie de Financement Foncier envers les établissements de crédit et les banques centrales se répartissent comme suit :

## ACTIF

<i>Dont :</i>	<i>(en M€)</i>
Caisse et banques centrales	506
Prêts et créances sur les établissements de crédit	21 165

## PASSIF

<i>Dont :</i>	<i>(en M€)</i>
Banques centrales	0
Dettes envers les établissements de crédit	5 597

## 1.2 RISQUE DE CONCENTRATION

Les expositions de la Compagnie de Financement Foncier sur le secteur public sont majoritairement concentrées sur la France et présentent, sur son portefeuille international dont le développement a cessé depuis plusieurs années, quelques concentrations unitaires importantes, notamment sur le souverain italien.

Les prêts immobiliers inscrits au bilan de la Compagnie de Financement Foncier sont principalement des prêts résidentiels (actifs à forte granularité) finançant des biens en France. Dans l'hypothèse où le secteur immobilier français subirait une dégradation importante, des conséquences défavorables sur la qualité du portefeuille de ces actifs seraient possibles.

## 1.3 RISQUE PAYS

**La Compagnie de Financement Foncier pourrait être vulnérable aux environnements politiques, sociétaux, macroéconomiques et financiers ou aux situations particulières des pays.**

La Compagnie de Financement Foncier est exposée au risque pays, c'est-à-dire au risque que les conditions économiques, financières, politiques ou sociales d'un pays étranger affectent ses intérêts financiers. Du fait de la répartition géographique de ses actifs, la Compagnie de Financement Foncier est particulièrement sensible à l'environnement économique en France et sur quelques pays spécifiques.

Les marchés européens peuvent connaître des perturbations qui affectent les perspectives de croissance économique et peuvent impacter les marchés financiers.

Une perturbation économique grave pourrait avoir un impact significatif négatif sur les activités de la Compagnie de Financement Foncier, en particulier si elle était caractérisée par une forte baisse de la liquidité sur les marchés financiers, rendant plus difficile l'exercice de l'activité de refinancement assurée par la Compagnie de Financement Foncier pour le compte du Crédit Foncier et des établissements du Groupe BPCE.

La Compagnie de Financement Foncier détient des expositions significatives sur des entités publiques internationales notamment l'Italie, les États-Unis et la Suisse. Celles-ci sont soumises à des influences macroéconomiques diverses (actions des banques centrales locales, réformes structurelles...), susceptibles, sur le long terme, d'affecter la qualité des encours concernés.

La revue régulière des contreparties internationales permet toutefois d'envisager une probabilité d'occurrence faible de ce risque, avec un impact final direct modéré sur la Compagnie de Financement Foncier.

L'exposition de la Compagnie de Financement Foncier à l'international est de 6,5 Md€ au 31 décembre 2024, contre 7,1 Md€ au 31 décembre 2023, et se répartit entre :

- les Souverains italien et polonais pour 2,2 Md€ (avant *swaps* de couverture). L'intégralité des encours du portefeuille Souverain international de la Compagnie de Financement Foncier bénéficie d'une note interne au moins égale à A- ;
- l'encours du portefeuille international (hors souverain) et « Grandes entreprises » pour 3,2 Md€, en baisse de 0,1 Md€ par rapport au 31 décembre 2023 (3,5 Md€). À noter que 74 % de ce portefeuille bénéficie d'une note interne au moins égale à A ;
- un encours du portefeuille contre-garanti par des *monolines* sur des expositions secteur public international, Grandes entreprises et Souverains pour 0,9 Md€. La Compagnie de Financement Foncier ne détient pas d'exposition directe sur des *monolines* mais elle bénéficie de rehaussements acquis auprès de ces derniers sur certains actifs en portefeuille.

## 2. Risques financiers

### 2.1 RISQUES DE TAUX ET OPTIONNEL

**D'importants volumes de remboursements anticipés pourraient impacter défavorablement le produit net bancaire et la rentabilité de la Compagnie de Financement Foncier.**

Afin de se prémunir contre le risque de taux, les actifs et passifs de la Compagnie de Financement Foncier sont, si nécessaire, transformés en éléments à taux variable en euros par la mise en place de dérivés de taux (*swaps*).

Concernant le risque optionnel, avec la remontée des taux depuis plusieurs mois, les remboursements anticipés et renégociations sur les encours de crédits aux Particuliers au bilan de la Compagnie de Financement Foncier ont continué à baisser sur 2024 pour atteindre 3,2 % au 31 décembre 2024 contre 4,2 % au 31 décembre 2023.

### 2.2 RISQUES DE SPREAD DE CRÉDIT

**Le coût de refinancement de la Compagnie de Financement Foncier pourrait être impacté par une baisse des niveaux de notation de crédit de ses actifs, de ses obligations garanties ou de sa maison mère.**

Afin de maintenir un coût de refinancement compétitif, la Compagnie de Financement Foncier s'efforce de maintenir une notation AAA de ses obligations garanties. Dans cet objectif, elle sélectionne avec soin ses actifs (acquis ou mobilisés) et pilote son niveau de surdimensionnement par rapport à l'encours d'obligations garanties.

En cas de crise financière d'ampleur, la dégradation des notations de crédit des actifs au bilan ou apportés en garantie à la Compagnie de Financement Foncier pourrait remettre en cause la notation AAA de ses obligations garanties. Par ailleurs, la dégradation de la notation de crédit du Crédit Foncier ou du Groupe BPCE pourrait aussi *in fine* impacter cette notation.

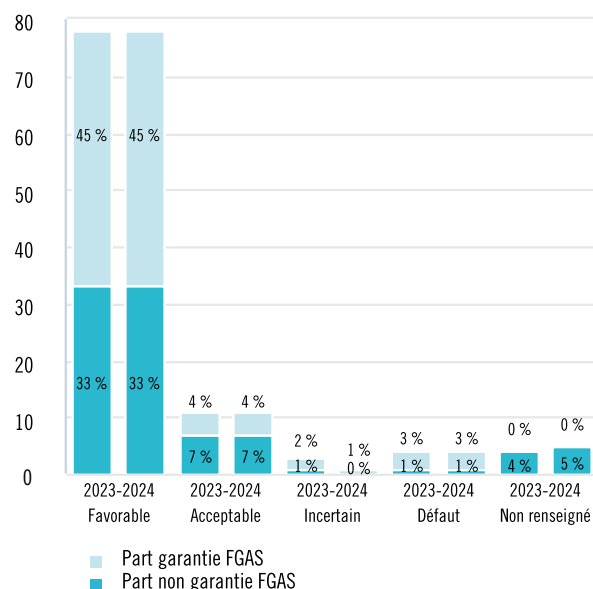
La baisse de notation de crédit de ses obligations garanties renchérirait le coût de refinancement de la Compagnie de Financement Foncier et altérerait sa rentabilité.

Au 31 décembre 2024, les obligations garanties de la Compagnie de Financement Foncier sont notées AAA/Aaa/AAA avec des perspectives stables par trois agences de notation (S&P, Moody's et Scope Ratings).

Les encours de la Compagnie de Financement Foncier présentent un bon niveau d'actifs de qualité.

### ENCOURS DE PRÊTS HYPOTHÉCAIRES AUX PARTICULIERS (NOTATION INTERNE)

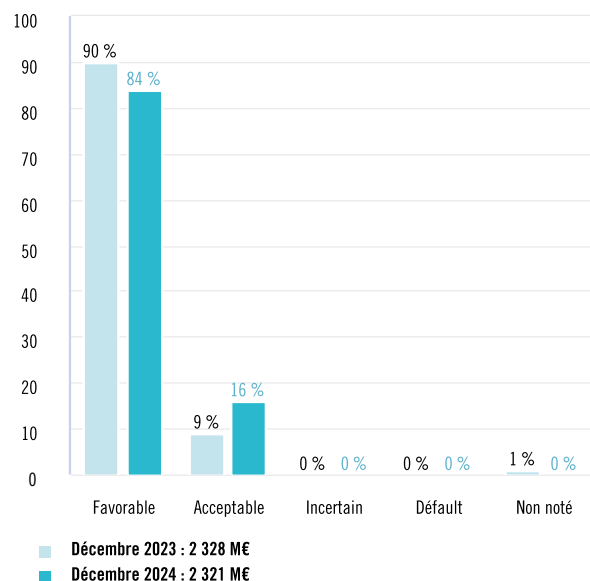
31 DÉCEMBRE 2024



Décembre 2024 : 22 369 M€    Décembre 2023 : 24 630 M€

### PORTFEUILLE DE L'HABITAT SOCIAL\* (NOTATION BÂLE II)

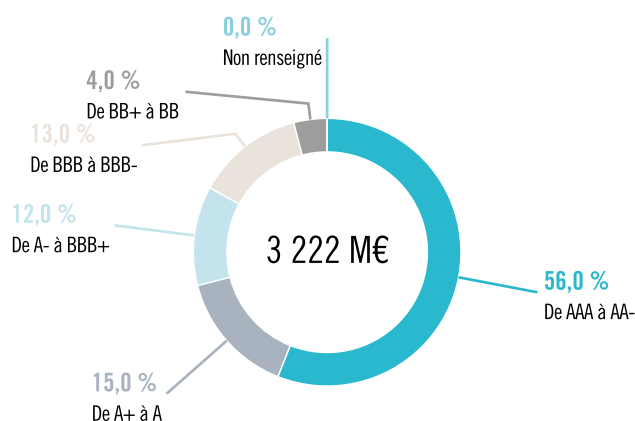
31 DÉCEMBRE 2024



\* Associations incluses

## EXPOSITIONS SUR LE SECTEUR PUBLIC INTERNATIONAL (HORS SOUVERAIN) ET LES GRANDES ENTREPRISES (NOTATION INTERNE)

31 DÉCEMBRE 2024



### 2.3 RISQUE DE LIQUIDITÉ

La liquidité de la Compagnie de Financement Foncier pourrait être impactée en cas de crise financière majeure.

La Compagnie de Financement Foncier peut tirer sa liquidité de plusieurs sources :

- l'émission d'obligations garanties sur les marchés ;
- la mobilisation d'actifs éligibles au refinancement BCE et/ou opérations de Repo ;
- les lignes de liquidité accordées par le Crédit Foncier et/ou Groupe BPCE.

En cas de crise financière majeure, les sources de liquidité susmentionnées pourraient se tarir :

- fermeture des marchés obligataires ;
- dégradation de la notation de crédit des actifs acquis ou apportés en garantie à la Compagnie de Financement Foncier les rendant inéligibles au refinancement BCE et/ou aux opérations de Repo ;
- réduction des lignes de liquidité accordées par le Crédit Foncier et/ou le Groupe BPCE.

La Compagnie de Financement Foncier détient au 31 décembre 2024 18,2 Md€ (avant *haircut*) d'actifs mobilisables auprès de la BCE.

Afin de faire face aux échéances contractuelles de l'ensemble de ses dettes privilégiées pendant au moins 180 jours, la Compagnie de Financement Foncier détient 19,4 Md€ de titres et créances liquides de haute qualité (HQLA).

L'observation de la position excédentaire de liquidité de la Compagnie de Financement Foncier peut également être appréhendée par le biais du *Liquidity Coverage Ratio* (LCR), qui traduit la capacité de l'établissement à faire face à une situation de *stress* de liquidité à court terme.

Le LCR de la Compagnie de Financement Foncier a toujours respecté le seuil réglementaire de 100 % applicable depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2018.

## 3. Risques stratégiques, d'activité et d'écosystème

### 3.1 RISQUES STRATÉGIQUE ET D'ACTIVITÉ

La Compagnie de Financement Foncier pourrait être impactée par un risque opérationnel lié au non-respect par le Crédit Foncier des conventions signées.

Étant donné son statut de société de crédit foncier, la Compagnie de Financement Foncier est dépendante des ressources fournies par sa société mère pour la conduite de ses activités courantes et, notamment, pour la gestion des prêts portés à son bilan.

Conformément aux conventions conclues entre le Crédit Foncier et la Compagnie de Financement Foncier (gestion et recouvrement des créances, gestion administrative et comptable, prestations de contrôle interne et de conformité, mise en œuvre des outils informatiques, prestation de banque de règlement, gestion actif-passif et prestations financières), le Crédit Foncier est en charge, pour la Compagnie de Financement Foncier, de la surveillance des risques de crédit, de contrepartie, de taux et de change, des risques structurels ALM, des risques opérationnels, de liquidité et de règlement.

En théorie, la Compagnie de Financement Foncier pourrait être exposée au risque de non-respect par le Crédit Foncier desdites conventions. En cas de survenance de ce risque, l'impact pour la Compagnie de Financement Foncier pourrait être significatif (arrêt des activités, risque d'image lié).

Toutefois, dans le cadre des relations entre les deux établissements, ce risque est bien encadré. Les risques opérationnels, tels que définis par l'arrêté du 3 novembre 2014, sont suivis par le Crédit Foncier au nom et pour le compte de la Compagnie de Financement Foncier. Celle-ci est représentée au comité risques opérationnels. Les incidents « significatifs » de risque opérationnel la concernant, et portant sur un montant supérieur à 300 k€, sont présentés le cas échéant au comité exécutif des risques de la Compagnie de Financement Foncier.

La réalisation de ces prestations par le Crédit Foncier fait l'objet de contrôles définis en début d'année par chaque direction opérationnelle du Crédit Foncier. Ces plans de contrôle sont validés par le comité de contrôle interne présidé par le directeur général du Crédit Foncier. Les résultats de ces contrôles sont régulièrement présentés à ce comité de contrôle interne.

Par ailleurs, le contrôleur spécifique de la Compagnie de Financement Foncier réalise des contrôles qui s'ajoutent à ceux précités, et à ceux effectués par les commissaires aux comptes.

Enfin, le pôle Risques et Conformité du Crédit Foncier et les collaborateurs en charge du suivi de la Compagnie de Financement Foncier échangent très régulièrement.

Les taux d'impayés et de défaut sont également suivis dans les comités exécutifs des risques et demeurent à date très stables.



### 3.2 RISQUES D'ÉCOSYSTÈME

#### RISQUES MACROÉCONOMIQUES

**En Europe, le contexte économique et financier pourrait avoir un impact défavorable sur les activités de la Compagnie de Financement Foncier et les marchés sur lesquels elle intervient.**

Si la conjoncture économique ou les conditions de marché en France, ou ailleurs en Europe, venaient à se dégrader, les marchés sur lesquels la Compagnie de Financement Foncier opère pourraient connaître des perturbations et son activité, ses résultats et sa situation financière pourraient en être affectés défavorablement.

Une dégradation de la conjoncture macroéconomique, de l'environnement international, ou de la situation politique nationale pourrait impacter le modèle de refinancement en modifiant le comportement des investisseurs qui adopteraient une allocation d'actifs plus prudente : la Compagnie de Financement Foncier émettrait alors potentiellement des volumes d'obligations garanties plus limités à des niveaux plus élevés, ce qui réduirait son produit net bancaire. Une telle dégradation fragiliserait certains emprunteurs qui pourraient être confrontés à des situations d'impayés ou de défaut, ce qui affecterait à la baisse le produit net bancaire de la Compagnie de Financement Foncier.

## 4. Risques non financiers

Le risque opérationnel est défini au sein du Groupe BPCE comme le risque de perte liée à une inadaptation, une défaillance ou un dysfonctionnement des processus, des systèmes d'information, des hommes ou à la suite à des événements extérieurs. Il inclut la fraude interne et externe, les risques liés aux modèles et le risque d'image.

La gestion des risques opérationnels pour la Compagnie de Financement Foncier est confiée au Crédit Foncier dans le cadre des conventions de prestation établies entre les deux établissements. L'essentiel des risques opérationnels est lié aux prestations externalisées confiées à la maison mère. Dans ce cadre, les conséquences d'un incident opérationnel détecté lors d'un traitement du Crédit Foncier relatif à un élément du bilan de la Compagnie de Financement Foncier sont portées par le Crédit Foncier.

Ces risques incluent notamment les risques comptable, juridique, réglementaire, fiscal, ainsi que les risques liés à la sécurité des personnes, des biens, des systèmes d'information et aux modèles.

En ce qui concerne plus spécifiquement les risques opérationnels générés par l'activité propre de la Compagnie Foncier, limitée aux missions de la direction des Relations institutionnelles, leur gestion s'appuie également sur le dispositif du Crédit Foncier, selon les règles du Groupe BPCE.

Ces risques opérationnels font l'objet d'une cartographie et de déclarations présentées trimestriellement au comité des risques opérationnels.

La surveillance et la maîtrise des risques opérationnels sont déléguées aux managers des différentes directions. Chaque manager s'appuie sur un réseau de correspondants animé par un « Responsable risque », en liaison avec la direction Conformité et coordination des contrôles permanents.

#### RISQUE RÉGLEMENTAIRE

L'activité de la Compagnie de Financement Foncier, tournée essentiellement vers l'émission d'obligations garanties, est réglementairement très encadrée. Le risque réglementaire pourrait peser sur les perspectives d'activité et de rentabilité de la Compagnie de Financement Foncier.

Des textes et mesures législatifs ou réglementaires sont régulièrement proposés et mis en œuvre pour éviter ou limiter les effets de nouvelles crises financières, pour encadrer l'activité bancaire et financière (nouvelles méthodologies de pondération des risques de crédit, création d'organes de réglementation ou renforcement des moyens des organes existants, taxes sur les transactions financières...), ou encore pour harmoniser et structurer certains marchés (directive *covered bonds*...).

Certaines de ces mesures pourraient être défavorables pour la Compagnie de Financement Foncier (augmentation des charges, du niveau de fonds propres requis, du niveau de provisionnement, des obligations de *reporting*...).

La directive *covered bonds* (directive EU 2019-2162), transposée en droit français mi 2021 et d'application à compter du 8 juillet 2022 avait généré quelques impacts très modérés sur le ratio de surdimensionnement de la Compagnie de Financement Foncier : quelques actifs ont vu leur éligibilité réduite et les frais de gestion et de maintenance sommés jusqu'à extinction des passifs privilégiés ont dû être ajoutés au dénominateur dudit ratio. Les ajustements sont faibles et le Crédit Foncier fournit les actifs éligibles supplémentaires permettant de maintenir le ratio de surdimensionnement à un niveau prudent.

La méthode repose sur trois piliers qui s'intègrent dans une approche itérative et interactive :

- Cartographie des événements de risque opérationnel : identification et évaluation faites par chaque métier de sa vulnérabilité aux principaux risques opérationnels, actualisée à chaque modification des processus et de l'organisation et a minima, une fois par an ;
- Déclaration des incidents dans une base de données dédiée : alimentation de la base des incidents par le réseau de gestion, au fur et à mesure de leur apparition et de leur évolution ; suivi des plans d'actions correctifs ; analyse de l'évolution des expositions au risque et des pertes résultantes ;
- Mise en place d'indicateurs (KRI – *Key Risks Indicators* et RAF – *Risk Appetite Framework*) sur les principales zones de risque, alertant de l'entrée probable dans une phase critique.

Il est précisé que dans le cadre du calcul des exigences de fonds propres, le groupe Crédit Foncier applique la méthode standard Bâle III.

En 2024, le coût du risque opérationnel du groupe Crédit Foncier est resté maîtrisé (4,4 M€) se situant à 30% de la VaR. Aucun incident grave au sens de l'article 98 n'a été enregistré.



## 4.1 RISQUES DE SÉCURITÉ ET SYSTÈME INFORMATIQUE

À l'instar des autres acteurs bancaires, le groupe Crédit Foncier, en ce compris la Compagnie de Financement Foncier, dépend fortement de ses systèmes d'information et de communication ainsi que de ceux de tiers, tels que ses prestataires, fournisseurs et contreparties.

Les activités de la Compagnie de Financement Foncier exigent de traiter, de manière industrielle, des opérations complexes, pour lesquelles toute panne ou défaillance des systèmes d'information ou de communication sont susceptibles d'entraîner :

- des dysfonctionnements ou interruptions au niveau des opérations de gestion de la clientèle, de la comptabilité, des transactions et/ou de traitements des prêts ;
- un manque à gagner, voire des pertes ou charges additionnelles pour l'établissement.

La Compagnie de Financement Foncier confie ainsi au Crédit Foncier un certain nombre de missions qui nécessitent le recours à des prestations informatiques.

Au travers de la convention de prestations informatiques, le Crédit Foncier intervient en tant que sous-traitant pour le compte de la Compagnie de Financement Foncier, par la mise à disposition de moyens et ressources permettant à la Compagnie de Financement Foncier de bénéficier de l'ensemble du dispositif de sécurité des systèmes d'information du Groupe BPCE, *via* les plateformes informatiques communes à plusieurs entités du Groupe BPCE (BPCE-SI et BPCE-IT).

Dans un contexte général dans lequel le risque « cyber » est évalué à fort, la Compagnie de Financement Foncier bénéficie ainsi de tous les moyens mis en œuvre par le Groupe BPCE pour en réduire la probabilité de survenance et ses effets négatifs éventuels.

Le responsable de la sécurité de BPCE SA, également RSSI du Crédit Foncier, a en charge la sécurité du système d'information au périmètre du groupe Crédit Foncier ; ce dernier bénéficie d'une équipe d'experts et des meilleures pratiques en matière de sécurité des systèmes d'information (SSI).

La gouvernance en matière de sécurité des systèmes d'information du groupe Crédit Foncier s'articule principalement autour :

- d'une politique de sécurité des systèmes d'information (PSSI) propre au Crédit Foncier, dont les déclinaisons thématiques sont adossées à la politique de sécurité et aux règles du Groupe BPCE ;
- d'une instance de gouvernance dédiée, avec le comité interne de la sécurité et de la continuité (CISC) présidé par un directeur général adjoint ;
- d'un plan de sensibilisation et de formation aux risques « cyber » et à la sécurité informatique destiné à l'ensemble des collaborateurs du Crédit Foncier, tant internes qu'externes intervenant pour le compte de la Compagnie de Financement Foncier ;
- d'un dispositif de contrôle permanent en matière de SSI, combiné à la production semestrielle d'un rapport sécurité (indicateurs sécurité) ;
- d'indicateurs sur l'état du niveau de sécurité du SI du Crédit Foncier et par extension de la Compagnie de Financement Foncier.

Les ressources du Groupe BPCE viennent renforcer ce dispositif avec :

- le recours au Centre de sécurité opérationnel (SOC) de BPCE-IT qui dispose des outils et dispositifs de surveillance pour superviser les événements de sécurité atypiques ou menaçants ;
- le dispositif VIGIE, communauté des acteurs de la sécurité SI du Groupe BPCE ;

- le CERT (Centre d'alerte et de réaction aux attaques informatiques) du Groupe BPCE qui surveille et intervient sur les menaces externes identifiées.

Ainsi, les principaux facteurs de risques SSI sont traités au travers des items suivants (DICP) :

- **Disponibilité du SI et des ressources** : un dispositif de plan d'urgence et de poursuite d'activité (PUPA) est intégré au plan de continuité d'activité (PCA) et déployé. Il est en phase de maintien en conditions opérationnelles (MCO) et fait l'objet de tests *a minima* annuels. Le plan de reprise de l'activité informatique (PRA) est quant à lui organisé par les opérateurs du Groupe (BPCE-SI et BPCE-IT).

***Le risque résiduel relatif à la disponibilité du service est coté comme moyen compte tenu des mesures mises en place et testées régulièrement. Les tests menés, tant au périmètre du groupe Crédit Foncier qu'au périmètre du Groupe BPCE au travers de sa participation aux tests de place organisés par la Banque de France, sont de nature à renforcer la maîtrise de ce risque.***

- **Intégrité du SI, des traitements et des données** : avec l'externalisation de son informatique au sein du Groupe BPCE, l'intégrité du système d'information du Crédit Foncier est assurée par ses deux prestataires informatiques (BPCE-SI et BPCE-IT). Par ailleurs, le RSSI exerce un contrôle régulier sur les traitements et les actions menées en matière de sécurité SI de ces deux prestataires. La synthèse de ce suivi est présentée dans les instances de gouvernance appropriées.

***Le risque résiduel en matière d'intégrité est coté comme moyen** : les dispositifs de garantie d'intégrité mis en œuvre par BPCE-SI et BPCE-IT sont de nature à apporter une assurance raisonnable en matière de robustesse et de couverture de ce facteur. Les tests menés et dispositifs de contrôle restitués par ces opérateurs, confirment cette évaluation.*

- **Confidentialité des traitements et des données** : ce facteur fait l'objet d'une action et d'une surveillance permanente, tant de façon opérationnelle, par des mesures de restrictions d'accès aux données et aux traitements, qu'en matière de contrôle, avec des revues régulières d'habilitations donnant accès aux traitements et aux données. Ce suivi est effectué par un comité spécifique présidé par un directeur général adjoint.

***Le risque résiduel en matière de confidentialité est coté comme moyen compte tenu des dispositions présentées ci-avant. La maîtrise des revues de droits d'accès (principe de moindre privilège et de séparation des fonctions) comme les dispositions de maîtrise des fuites de données (fermeture des ports USB, renforcement des politiques de gestion des mots de passe, gestion des comptes à hauts privilèges, classification des messages et documents, dispositif de surveillance des sorties externes de données...) sont également de nature à mieux maîtriser ce risque.***

- **Dispositif de preuve** : ce risque est traité au travers de la mise en œuvre, par les deux prestataires informatiques, de dispositifs de traçabilité et d'historisation des opérations réalisées sur le système d'information du Crédit Foncier et donc de la Compagnie de Financement Foncier.

***Le risque résiduel relatif à la preuve est coté comme moyen** : les mécanismes d'historisation des opérations, tant techniques que métiers, sont testés régulièrement pour des besoins opérationnels. À noter que les aspects relatifs au règlement général sur la protection des données (RGPD) sont de nature à accentuer la maîtrise de ce risque.*

**En synthèse, compte tenu des mesures mises en œuvre et du suivi en place, le risque résiduel présente une faible probabilité d'occurrence. Il est coté comme moyen pour le Crédit Foncier et donc, par extension, pour la Compagnie de Financement Foncier.**

### 4.2 RISQUES JURIDIQUE ET DE RÉPUTATION

**Les risques de réputation, de mauvaise conduite et juridique pourraient peser sur la rentabilité et les perspectives d'activité de la Compagnie de Financement Foncier.**

La réputation de la Compagnie de Financement Foncier est essentielle pour assurer son activité de refinancement. À ce titre, une gestion inadéquate des conflits d'intérêts potentiels, des exigences légales et réglementaires, des problèmes éthiques, des lois en matière de blanchiment d'argent, de lutte contre le financement du terrorisme, de prévention de la corruption, des exigences de sanctions économiques, des politiques en matière de sécurité de l'information et des pratiques liées aux modalités de gestion de son activité, ou toute autre mauvaise conduite, pourraient entacher la réputation de la Compagnie de Financement Foncier.

Pourraient également nuire à sa réputation tout comportement inapproprié d'un collaborateur du Crédit Foncier (dans le cadre des prestations réalisées), toute fraude, détournement de fonds ou

autre malversation commise par des acteurs du secteur financier auxquels la Compagnie de Financement Foncier est exposée, toute diminution, retraitement ou correction des résultats financiers ou toute action juridique ou réglementaire à l'issue potentiellement défavorable.

Tout préjudice porté à la réputation de la Compagnie de Financement Foncier pourrait s'accompagner d'une perte d'activité, susceptible d'impacter ses résultats et sa situation financière.

L'activité de la Compagnie de Financement Foncier repose sur la confiance des marchés et des investisseurs. Une gestion inadéquate du risque de réputation pourrait impacter les conditions dans lesquelles elle réalise ses émissions d'obligations garanties.

Une gestion inadéquate de ces aspects pourrait également accroître le risque juridique pour la Compagnie de Financement Foncier ou l'exposer à des sanctions.

Pour plus d'information, se référer au Document d'enregistrement universel 2024 de la Compagnie de Financement Foncier (page 183).

# Gestion des risques

## 1. Gouvernance et dispositif de gestion des risques

### 1.1. Organisation des filières risques, conformité et contrôles permanents

La direction Risques et conformité du Crédit Foncier s'insère dans le dispositif risques du Groupe BPCE. La Compagnie de Financement Foncier s'appuie sur le dispositif et l'organisation des filières mis en place au Crédit Foncier.

La direction Risques et conformité du Crédit Foncier assure les fonctions de contrôle permanent et de conformité pour la Compagnie de Financement Foncier. Elle est composée :

- de la direction Risques de crédit ;
- de la direction Risques financiers (incluant le contrôle financier) ;
- de la direction Gouvernance des risques (incluant la sécurisation des activités) ;
- de la direction *Reportings* des risques ;
- de la direction Conformité et coordination des contrôles permanents (DCCP) ;

Cette direction est placée sous l'autorité d'un directeur exécutif du Crédit Foncier.

#### 1.1.1. ORGANISATION DE LA FILIÈRE RISQUES DU GROUPE CRÉDIT FONCIER

La direction des Risques du Crédit Foncier, rattachée fonctionnellement à la direction des Risques de BPCE, couvre la Compagnie de Financement Foncier. La politique des risques de l'établissement est formalisée dans une circulaire qui décrit ses différentes missions, son organisation et qui sert de cadre pour le développement des activités, dont celles qui sont réalisées pour le compte de la Compagnie de Financement Foncier et le pilotage des fonds propres des entités du groupe Crédit Foncier.

Dans le cas spécifique de la Compagnie de Financement Foncier, la direction des Risques exerce ses activités dans le cadre des conventions signées entre le Crédit Foncier et sa société de crédit foncier. La direction des Risques rend compte de ses missions au comité exécutif des risques, au comité des risques et à la direction générale de la Compagnie de Financement Foncier.

La direction des Relations institutionnelles, qui a en charge le contrôle des prestations externalisées de la Compagnie de Financement Foncier et donc de la bonne application des conventions avec le Crédit Foncier, fait partie du dispositif de contrôle permanent du groupe Crédit Foncier.

#### PRINCIPALES ATTRIBUTIONS DES COMITÉS TRAITANT DES RISQUES

La Compagnie de Financement Foncier s'inscrit dans la politique globale des risques du Crédit Foncier. Le comité exécutif des risques de la Compagnie de Financement Foncier et le comité de contrôle interne du Crédit Foncier sont les comités factiers qui contrôlent la mise en place de la politique des risques définie par la direction générale (dispositif de suivi, de surveillance et de contrôle des risques).

Le comité exécutif des risques de la Compagnie de Financement Foncier est présidé par son directeur général. De périodicité trimestrielle, il a pour principales missions de traiter :

- de la politique générale des risques ;
- de l'analyse et du suivi du profil général des risques de l'établissement sur la base des résultats de systèmes de notation, de mesure et d'évaluation des risques (stress scenarii...) et des principales expositions ;
- de la mesure de la qualité des engagements sur base d'états de synthèse ;
- du pilotage des risques : surveillance des risques, revue des ratios réglementaires et spécifiques, suivi de la charge du risque, élaboration et analyse des stress scenarii et suivi des fonds propres.

Le comité de contrôle interne, présidé par le directeur général du Crédit Foncier, réunit quatre fois par an les représentants des fonctions de contrôle. Ce comité a pour missions de :

- s'assurer de la bonne organisation et de la complétude des contrôles permanents des activités, de l'efficacité des dispositifs de surveillance et de contrôle des risques ;
- coordonner les actions en vue d'assurer la conformité, la maîtrise des risques des opérations et des procédures internes, la qualité, la disponibilité des informations traitées par le système d'information (SI) et la sécurité de ces systèmes ;
- veiller à la résolution des dysfonctionnements identifiés par l'ensemble du dispositif de contrôle (y compris les recommandations émises par les auditeurs) et en effectuer un suivi ;
- assurer la fonction de comité de conformité et de comité Volcker en application de la loi américaine dite *Dodd-Frank Wall Street Reform and Consumer Protection Act* qui a ajouté une nouvelle section 13 à la loi américaine *Bank Holding Company Act* de 1956 (la *BHC Act*), communément dénommée Volcker Rule.

Le COGAP est un comité d'orientation générale responsable de la gestion actif-passif des différentes entités du périmètre Crédit Foncier consolidé, à l'intérieur des limites validées par la direction générale et dans le cadre des règles du Groupe BPCE. Un COGAP dédié, présidé par le directeur général de la Compagnie de Financement Foncier, intervient au périmètre de celle-ci.

## 4. FACTEURS ET GESTION DES RISQUES

Gouvernance et dispositif de gestion des risques

La déclinaison des orientations et des décisions de gestion prises dans cette instance est assurée par l'intermédiaire du :

- comité de trésorerie, de fréquence bimensuelle qui assure le pilotage opérationnel de la liquidité ;
- comité de gestion financière, pour le suivi et le pilotage opérationnel du risque de taux d'intérêt, pour la mise en œuvre des opérations courantes de compressions de dérivés ainsi que pour les opérations courantes de cessions/mobilisations.

### 1.1.2. ORGANISATION DE LA FILIÈRE CONFORMITÉ ET CONTRÔLES PERMANENTS DU GROUPE CRÉDIT FONCIER

La direction Conformité et coordination des contrôles permanents (DCCP) du Crédit Foncier anime la fonction conformité de la Compagnie de Financement Foncier en application de la convention relative aux prestations en matière de contrôle interne et de conformité du 22 février 2022 et de la lettre de cadrage du programme de travaux du 17 avril 2023, toujours applicable en 2024.

La DCCP couvre les domaines suivants :

- la conformité bancaire, la conformité des services d'investissement, la déontologie générale et financière ;
- la sécurité financière en charge de la prévention et du traitement des risques de blanchiment, de financement du terrorisme et de fraudes, internes et externes ;
- la coordination des contrôles permanents ;
- les risques opérationnels.

La DCCP du Crédit Foncier est rattachée fonctionnellement aux directions Groupe animant les filières correspondantes (en particulier, direction de la Conformité Groupe (DCG) et direction Coordination du contrôle permanent).

Elle est indépendante de tous les autres métiers, conformément à la réglementation bancaire.

En application de la charte faïtière de contrôle interne Groupe du 30 juillet 2020, de la charte risques, conformité et contrôles permanents du 9 décembre 2021, ainsi que des documents cadres conformité Groupe d'avril 2022, contrôle permanent Groupe d'avril 2021 et déontologie Groupe de décembre 2021, la filière conformité est responsable de la prévention, la détection, l'évaluation et la surveillance des risques de non-conformité sur le périmètre précité.

Elle rend compte de son activité et des contrôles réalisés par l'intermédiaire de rapports périodiques transmis à la direction des Relations institutionnelles, au comité de contrôle interne, au comité exécutif des risques, à l'organe de surveillance de la Compagnie de Financement Foncier et à l'organe central.

Garante de l'existence et de l'efficacité du dispositif de contrôle permanent, elle travaille en étroite collaboration avec des équipes de contrôleurs permanents de second niveau et avec la direction des Relations institutionnelles.

### 1.1.3. ORGANISATION DE LA FILIÈRE SÉCURITÉ DES SYSTÈMES D'INFORMATION

La sécurité des systèmes d'information du Crédit Foncier couvre également celle de la Compagnie de Financement Foncier.

Depuis fin 2022, dans le cadre de l'externalisation des activités de la sécurisation des activités du Crédit Foncier à BPCE SA (sécurité des systèmes d'information, continuité d'activité et protection des données personnelles), la fonction de responsable de la sécurité

des systèmes d'information (RSSI) du Crédit Foncier est déléguée au responsable de la sécurité de BPCE SA.

Dans le cadre de cette délégation, le RSSI, accompagné d'une équipe opérationnelle, assure les missions de suivi, de maintien et de pilotage des dispositifs en matière de sécurité du SI. Une collaboratrice du secteur Sécurisation des activités du Crédit Foncier, rattachée à la direction de la Gouvernance des risques, demeure le contact des métiers du Crédit Foncier sur les trois domaines d'activité, dont la SSI, et coordonne les travaux et échanges entre les entités.

La gouvernance en matière de sécurité des systèmes d'information s'organise autour :

- d'une politique de sécurité des systèmes d'information (PSSI) propre au Crédit Foncier et de ses déclinaisons thématiques adossées à la politique sécurité et aux règles du Groupe BPCE ;
- d'instances telles que le comité interne de la sécurité et de la continuité (CISC), semestriel, présidé par un membre de la direction générale du Crédit Foncier ;
- d'un plan de sensibilisation aux risques cyber et de sécurité auprès de l'ensemble des collaborateurs de l'entreprise ;
- d'un dispositif de contrôle permanent en matière de sécurité des systèmes d'information, combiné à la production semestrielle d'un rapport sécurité (indicateurs sécurité).

### 1.1.4. ORGANISATION DE LA FILIÈRE CONTINUITÉ D'ACTIVITÉ

Le plan de continuité d'activité (PCA) et de gestion de crise du Crédit Foncier couvre le dispositif de continuité de la Compagnie de Financement Foncier. Le PCA, intégrant le plan d'urgence et de poursuite de l'activité (PUPA), est placé sous la responsabilité du responsable du plan de continuité d'activité (RPCA) du Crédit Foncier. Cette fonction auparavant exercée en interne est désormais confiée au responsable du plan de continuité d'activité de BPCE SA.

Dans le cadre de cette délégation, le RPCA, accompagné d'une équipe opérationnelle, assure les missions de suivi, de maintien et de pilotage des dispositifs de continuité d'activité. Une collaboratrice du secteur Sécurisation des activités du Crédit Foncier, rattachée à la direction de la Gouvernance des risques, demeure le contact des métiers du Crédit Foncier sur les trois domaines d'activités, dont la continuité d'activité, et coordonne les travaux et échanges entre les entités.

Le dispositif de management de la continuité d'activité repose sur :

- une politique de continuité d'activité et de gestion de crise Groupe déclinée au périmètre du Crédit Foncier ;
- le pilotage et la supervision de la continuité d'activité dans les instances telles que le comité interne de sécurité et de continuité (CISC) présidé par un membre de la direction générale ;
- l'animation et la coordination d'un réseau de correspondants PCA (CPCA) en charge du maintien opérationnel des plans de continuité des activités préservées de leur périmètre ;
- les experts métiers mobilisables identifiés par activité critique ;
- un dispositif de gestion de crise, impliquant la ligne managériale et les experts métiers avec une cellule de crise décisionnelle et une cellule de crise opérationnelle, mobilisables par le RPCA ;
- des campagnes de sensibilisation pour l'ensemble des collaborateurs ;
- un dispositif de contrôle permanent en matière de continuité d'activité.

### **1.1.5. ORGANISATION DE LA FILIÈRE PROTECTION DES DONNÉES PERSONNELLES**

Le délégué à la protection des données personnelles (*Data Protection Officer* ou DPO) du Crédit Foncier, désigné auprès de la CNIL, intervient également sur le périmètre de la Compagnie de Financement Foncier. Il veille au respect du règlement général de protection des données (RGPD) et a pour mission de mettre en œuvre les règles et normes du Groupe.

Cette fonction exercée en interne jusqu'à 2022 par le directeur de la Sécurisation des activités est désormais externalisée et confiée au délégué à la protection des données de BPCE SA.

Une collaboratrice du secteur Sécurisation des activités du Crédit Foncier, rattaché à la direction de la Gouvernance des risques, demeure le contact des métiers du Crédit Foncier sur les trois domaines d'activité, dont la protection des données, et coordonne les travaux et échanges entre les entités.

La gouvernance en matière de protection des données s'organise autour :

- d'une politique de protection des données personnelles Groupe déclinée au périmètre du Crédit Foncier et de la Compagnie de Financement Foncier ;
- d'un comité RGPD, semestriel, présidé par le directeur général adjoint du Crédit Foncier ;
- d'une filière RGPD composée de référents Informatique et Libertés nommés sur proposition d'un membre du Comex, animée par le délégué à la protection des données personnelles (DPO) ;
- de notices d'information sur le traitement des données à caractère personnel destinées respectivement aux prospects et clients, et d'autre part aux collaborateurs du Crédit Foncier ;
- d'un plan de sensibilisation à la protection des données personnelles s'adressant à l'ensemble des collaborateurs ;
- d'une documentation dédiée aux différentes exigences de la norme RGPD ;
- d'un dispositif de contrôle permanent en matière de protection des données à caractère personnel.

## 4. FACTEURS ET GESTION DES RISQUES

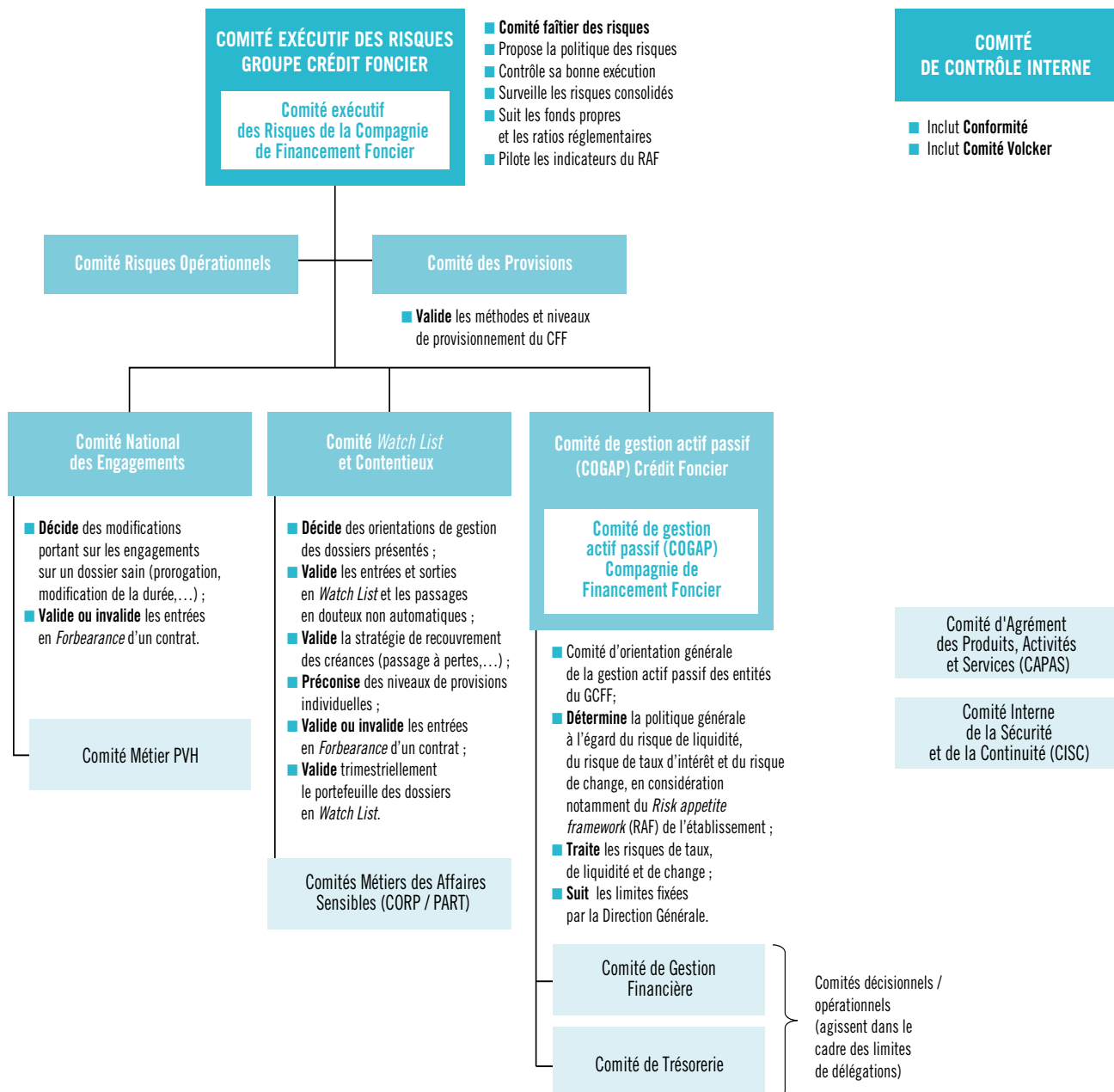
Gouvernance et dispositif de gestion des risques

### 1.1.6. SYSTÈME D'INFORMATION ET COHÉRENCE DES DONNÉES

Dans le cadre de Bâle II puis Bâle III, la direction des Risques s'assure de la cohérence comptable des informations alimentant l'outil de pilotage des risques. Les expositions de la Compagnie de Financement Foncier sont pleinement intégrées dans ce dispositif de cohérence.

Les établissements du Groupe BPCE s'assurent ainsi que toutes les informations transmises aux systèmes de production réglementaire Groupe font l'objet d'un traitement de cohérence comptable au moins trimestriel.

#### FILIÈRE RISQUE – STRUCTURATION DES COMITÉS





## 1.2. Dispositif de sélection des créances

Le dispositif de sélection des créances de la Compagnie de Financement Foncier s'effectue en deux étapes :

- sélection de créances par le Crédit Foncier ;
- processus d'acquisition, au travers du filtre d'achat par la Compagnie de Financement Foncier, des créances auprès du Crédit Foncier ou d'autres établissements du Groupe BPCE.

Pour les achats ou mobilisations de créances, l'analyse est similaire pour tout établissement du Groupe BPCE.

L'appétit au risque de la Compagnie de Financement Foncier correspond au niveau de risque qu'elle est prête à accepter. Il est cohérent avec l'environnement opérationnel de l'établissement, sa stratégie et son modèle d'affaires.

Le dispositif de la Compagnie de Financement Foncier s'inscrit dans le cadre général de l'appétit au risque du groupe Crédit Foncier, validé par le conseil d'administration du 11 décembre 2024.

Ce cadre général repose sur un document factier présentant de manière qualitative et quantitative les risques que la Compagnie de Financement Foncier accepte de prendre. Il décrit les principes de gouvernance et de fonctionnement en vigueur et a vocation à être actualisé annuellement, notamment pour tenir compte des évolutions réglementaires.

Le dispositif opérationnel de l'appétit au risque repose, quant à lui, sur des indicateurs ventilés par grande nature de risque et s'articule autour de seuils successifs associés à des niveaux de délégation respectifs distincts, à savoir :

- la limite opérationnelle ou seuil de tolérance pour lesquels les dirigeants effectifs peuvent décider, en direct ou *via* les comités dont ils assurent la présidence, soit un retour sous la limite, soit la mise en place d'une exception ;
- le seuil de résilience, dont le dépassement peut faire peser un risque sur la continuité ou la stabilité de l'activité. Tout dépassement nécessite une communication et un plan d'actions auprès de l'organe de surveillance et de la direction des Risques du Groupe BPCE.

La Compagnie de Financement Foncier s'inscrit dans le dispositif mis en œuvre au niveau du Groupe, dédié au plan de rétablissement et de résolution qui concerne l'ensemble des établissements de BPCE.

### 1.2.1. DISPOSITIF GÉNÉRAL DE SÉLECTION ET DE SUIVI DES ENGAGEMENTS AU NIVEAU DU CRÉDIT FONCIER

La sélection et le suivi des engagements reposent sur :

- la mise en œuvre de politiques de risque sur les différents domaines d'intervention (prêts aux particuliers, *Corporates* privés et publics), en cohérence avec les politiques de crédit Groupe ;
- la définition de délégations, principalement sur le secteur des Particuliers et le *Corporate* public ;
- un système de limites fixées concernant les principales expositions *Corporates*, permettant de gérer le risque de concentration ;
- un dispositif d'appréciation de la solvabilité de l'emprunteur et de la qualité des opérations au moyen de moteurs de notation interne et de contre-analyses ;
- une surveillance des risques assurée notamment au travers des dispositifs suivants : revue des portefeuilles, comités des

« affaires sensibles » et *reportings* internes, externes et réglementaires ;

- un pilotage des risques conduisant à la mesure et à la gestion prospective de ces derniers.

### 1.2.2. ÉVALUATION DU RISQUE DE CRÉDIT

Les outils d'analyse des dossiers de crédit sont organisés autour de deux dispositifs :

- le dispositif de contre-analyse ;
- le dispositif d'appréciation de la solvabilité au travers de la notation lors de l'octroi du dossier, et du suivi régulier en fonction de la typologie de dossiers.

#### DISPOSITIF DE CONTRE-ANALYSE

La contre-analyse est liée au schéma délégataire qui prévoit un niveau de comité national des engagements où un représentant de la direction des Risques exprime un avis indépendant qui s'appuie sur sa contre-analyse. Il n'a pas de voix délibérative dans la décision ; au-delà de certains montants, la direction des Risques Groupe est sollicitée pour donner son accord sur la réalisation de l'opération.

Les dossiers de crédit font l'objet d'une première analyse par les métiers, puis, pour les dossiers présentés en comité national des engagements, d'une contre-analyse effectuée par une unité spécialisée indépendante de ces derniers.

Cette contre-analyse est de la compétence exclusive de la direction des Risques pour toute demande de financement soumise à une décision relevant du comité national des engagements.

#### DISPOSITIF DE NOTATION

##### PARTICULIERS

Le dispositif de notation du segment des Particuliers est spécifique au Crédit Foncier notamment parce que l'établissement n'est pas teneur de compte.

À l'octroi, ce dispositif s'appuyait sur une note basée à la fois sur un système expert et sur un score statistique.

Le suivi du risque sur le portefeuille de prêts se fait au moyen d'une notation mensuelle, utilisant les informations relatives à l'opération immobilière et à l'emprunteur au moment de l'octroi, ainsi que les informations d'incidents de paiement éventuels.

Les échelles de notation sont spécifiques selon le type d'opération (accession et locatif).

##### OPÉRATEURS PUBLICS, PRIVÉS ET INTERNATIONAUX

Sur le marché des personnes morales, publiques ou privées, non assimilées à des personnes physiques, chaque contrepartie est notée selon des méthodologies de notation internes et uniques pour l'ensemble du Groupe BPCE.

La notation de ce portefeuille s'appuie sur des outils de notation élaborés par le Groupe BPCE. Ce dispositif de notation est basé sur des évaluations quantitatives et qualitatives de la solvabilité pour les contreparties *Corporates* publics et privés ainsi que sur un système expert.

Les notations sont revues chaque année.

Le portefeuille Secteur public international (SPI) est noté en interne. La méthode employée pour la notation des encours du portefeuille SPI croise une approche experte avec une approche fondée sur les notes externes.

### 1.2.3. CRITÈRES D'ÉLIGIBILITÉ À LA SOCIÉTÉ DE CRÉDIT FONCIER ET FILTRE D'ACHAT OU DE MOBILISATION

La Compagnie de Financement Foncier utilise deux modes de refinancement pour toutes les classes d'actifs :

- la « cession » : la Compagnie de Financement Foncier fait l'acquisition d'un actif pour assurer son refinancement. L'actif est directement à son bilan à compter de la date de cession. Le cédant peut être le Crédit Foncier ou une entité du Groupe BPCE par exemple ;
- la « mobilisation » : vise les prêts collatéralisés que la Compagnie de Financement Foncier octroie au Crédit Foncier ou aux entités du Groupe BPCE. L'article L. 211-38 du CMF autorise la remise d'actifs en garantie au prêteur pour garantir son remboursement. La Compagnie de Financement Foncier octroie un prêt et des actifs du cédant sont par ailleurs apportés en garantie du bon remboursement du prêt. Ces actifs ne figurent pas au bilan de la Compagnie de Financement Foncier, ils restent au bilan du cédant, mais ne peuvent plus être utilisés, cédés, mobilisés par le cédant tant que la créance de la Compagnie de Financement Foncier existe.

Le processus d'acquisition ou de mobilisation des actifs effectué par la Compagnie de Financement Foncier est très prudent et complète un dispositif d'octroi menant déjà à des actifs de qualité.

#### PARTICULIERS

La Compagnie de Financement Foncier mobilise des prêts qui ont pour objet l'accession à la propriété et le logement locatif et qui présentent une sûreté hypothécaire de premier rang, une caution ou équivalent.

L'origination des créances s'effectuait en quasi-totalité par le Crédit Foncier jusqu'au 1<sup>er</sup> trimestre 2019. La Compagnie de Financement Foncier acquiert désormais des prêts (actuellement

uniquement des PAS) auprès des autres établissements de crédit du Groupe BPCE. Le mode opératoire de sélection des créances est adapté en conséquence.

Après origination d'un prêt par un établissement de crédit du Groupe, en respect de la politique des risques et des règles de recevabilité en vigueur, la Compagnie de Financement Foncier acquiert des prêts au moyen d'un processus visant à sélectionner les prêts présentant un risque de défaut inférieur à certains seuils.

Les garanties éligibles sont :

- les hypothèques de premier rang ou assimilées ;
- la garantie d'État du Fonds de garantie à l'accession sociale à la propriété (FGAS) ;
- les cautions délivrées par des organismes de caution bénéficiant d'une notation suffisante (Crédit Logement en particulier, société financière notée AA3 par Moody's à date).

Les quotités appliquées à la valeur hypothécaire permettent de déterminer l'encours de prêt qui peut être refinancé par des ressources privilégiées :

- 100 % pour la partie des prêts bénéficiant d'une garantie FGAS ;
- 80 % pour les prêts au logement consentis à des personnes physiques et bénéficiant d'une hypothèque de premier rang, d'une caution ou d'une sûreté d'effet équivalent ;
- 60 % pour les autres (relevant essentiellement de l'immobilier social et commercial).

En complément, la Compagnie de Financement Foncier utilise un filtre complémentaire de sélection lié aux notations d'octroi et d'encours reprises dans les tableaux suivants.

Depuis 2016, les créances de qualité ayant les notations les moins élevées peuvent être acquises par la Compagnie de Financement Foncier moyennant un mécanisme supplémentaire de limitation du risque : une clause de résiliation automatique s'active dès l'enregistrement de la créance en encours douteux (et ce durant une période de quatre ans à compter de leur cession).

#### SUR LE PÉRIMÈTRE COMPLET CRÉDIT FONCIER

Conditions du filtre								Cession avant 2016	Cession à partir de 2016	Existence d'une clause de résiliation	
Douteux (CX, DX, RX) ou Sains ayant été douteux sur les 2 dernières années	Segment ou Sous-segment non éligibles							X	X		
	Sains n'ayant pas été douteux sur les 2 dernières années	Segment et sous-segment connus	Segment et sous-segment éligibles	Âge du prêt	≤ 4 ans	Note d'encours	1 à 7	Note d'octroi	0 à 5	✓	✓
8,9,10, Non noté								6 à 9, Non noté	X	✓	✓
Segment et sous-segment éligibles		Âge du prêt	> 4 ans	Note d'encours	1 à 7			✓	✓		
					8,9,10, Non noté			X	✓	✓	



## OPÉRATEURS PUBLICS EN FRANCE

Les critères d'acquisition par la Compagnie de Financement Foncier de créances du secteur public territorial en France (SPT) sont basés sur la notation interne du Groupe BPCE.

Cette notation prend en compte les caractéristiques intrinsèques de l'emprunteur (budget, niveau de dette, qualité de crédit, etc.).

Les moins bonnes notes sont systématiquement écartées de la sélection.

## SECTEUR PUBLIC INTERNATIONAL

La Compagnie de Financement Foncier détient des expositions sur des contreparties internationales répondant aux exigences d'éligibilité du Code monétaire et financier (CMF). Ce portefeuille est passé en gestion extinctive en 2011. Avant l'arrêt de la production, la sélection de ces créances était concentrée sur des contreparties bénéficiant de notations externes élevées, très majoritairement situées en *step 1* ( $\geq$  AA-).

## CORPORATES PRIVÉS

Depuis 2016, sont mobilisés auprès de la Compagnie de Financement Foncier certains crédits *Corporates* privés LT financés par le Crédit Foncier ou d'autres entités du Groupe BPCE. Ces crédits bénéficient d'une garantie hypothécaire formalisée, pleine et entière, de premier rang, au profit du Crédit Foncier sur un ou plusieurs actifs à usage de bureaux, commerce ou habitation, situés en France métropolitaine.

Le refinancement de ces actifs par mobilisation est limité à 60 % de la valeur hypothécaire datant de moins d'un an des actifs apportés en garantie. Seuls les concours sains sont mobilisables.

### 1.2.4. LIMITES DE CRÉDIT

#### ATTRIBUTION DES LIMITES DE CRÉDIT

Le système de limites de la Compagnie de Financement Foncier reprend les mêmes niveaux que ceux du groupe Crédit Foncier, notamment les limites individuelles.

Les entités du Groupe BPCE doivent respecter, à leur niveau, des limites concernant leurs opérations, déterminant des règles de dispersion des risques dans les portefeuilles et dans le cadre des limites réglementaires liées au contrôle des grands risques.

Suite à l'arrêt de la production, de nouvelles règles adaptées de limites internes au Crédit Foncier ont été mises en place.

Désormais, elles s'appuient sur les limites individuelles du Groupe BPCE lorsqu'elles existent et elles sont examinées en montant brut. Les limites de crédit sont validées par le comité national des engagements. Ces limites individuelles instruites et proposées par la direction des Risques sont suivies en vision groupe Crédit Foncier.

## GESTION DES DÉPASSEMENTS ET PROCÉDURE D'ALERTE

### PRINCIPES GÉNÉRAUX

Le respect des limites est vérifié lors de la contre-analyse systématique préalable à l'examen des dossiers par les comités d'engagement.

### CONTREPARTIES BANCAIRES

Conformément au schéma défini dans les conventions de gestion entre les deux établissements, le respect des limites relatives aux contreparties des opérations financières de la Compagnie de Financement Foncier est suivi par la direction des Risques financiers et fait l'objet d'une présentation trimestrielle au comité exécutif des risques.

Ces limites sont mises en œuvre pour les contreparties bancaires de la Compagnie de Financement Foncier (essentiellement pour les besoins de couverture et de la gestion de trésorerie) et sont régulièrement revues en comité *ad hoc*.

Le suivi du respect des limites est assuré quotidiennement par observation à J+1. À noter que les contrats-cadres avec des contreparties bancaires incluent systématiquement un appel de marge correspondant à la valeur des expositions en fonction de la note de la contrepartie, à verser uniquement par les contreparties et non par la Compagnie de Financement Foncier.

Tout dépassement de limite fait l'objet d'une information immédiate aux directions générales de la Compagnie de Financement Foncier et du Crédit Foncier.

### 1.2.5. SURVEILLANCE DES RISQUES

La surveillance est assurée au travers de trois dispositifs principaux :

- la revue des portefeuilles qui intervient pour s'assurer de la qualité globale des expositions et contrôler l'établissement de la charge de risque ;
- le suivi à fréquence a minima mensuelle des « affaires sensibles » pour la clientèle *Corporate* et tous les 15 jours pour la clientèle *retail* ;
- la production de *reportings* internes, externes et réglementaires.

Des modalités spécifiques s'appliquent aux produits structurés du secteur public France.

## REVUES DES PORTEFEUILLES

Des revues régulières sont menées pour évaluer la qualité des expositions. Ceci se traduit par un dispositif resserré d'analyse de la qualité des engagements entre les métiers et la direction des Risques. Cette analyse porte sur tous les engagements significatifs du Crédit Foncier et de la Compagnie de Financement Foncier.

## SUIVIS DES AFFAIRES SENSIBLES

Ces suivis traitent des dossiers considérés par l'établissement comme difficiles ou pouvant faire l'objet de difficultés dans l'avenir, et décident notamment du classement des créances concernées ou de leurs modalités de gestion (sain/douteux/contentieux).

### PARTICULIERS

Le suivi est effectué au travers du comité métier des affaires sensibles (CMAS) qui se tient tous les mois ou à la demande et examine les dossiers sensibles et recommande éventuellement le provisionnement individuel ou par le biais du comité *watch list* en fonction du schéma délégué.

### SECTEUR PUBLIC ET IMMOBILIER SOCIAL

Le suivi est effectué par le biais du comité *watch list* du groupe Crédit Foncier qui inclut les encours de la Compagnie de Financement Foncier. La *watch list* est revue trimestriellement. Elle rassemble les contreparties devant faire l'objet d'une attention particulière en raison du risque potentiellement élevé qu'elles représentent. La *watch list* porte sur des encours sains ou douteux, mais non gérés par le contentieux. Le placement sur la *watch list* n'entraîne ni la suspension automatique des lignes de crédit, ni le déclassement en douteux de la contrepartie.

Dans le cadre du suivi des produits structurés de la clientèle des opérateurs publics, en liaison avec Groupe BPCE, signataire de la charte GISSLER, le groupe Crédit Foncier réalise un suivi rapproché de ces opérations lui permettant d'anticiper les impacts des évolutions de marché sur ces transactions.

### OPÉRATEURS CORPORATES PRIVÉS

Les créances mobilisées auprès de la Compagnie de Financement Foncier ont une LTV de faible niveau, basée sur la valeur hypothécaire plus prudente que la valeur vénale, et financent des actifs divers (habitation, bureaux, commerces).

En cas de survenance d'évènement de crédit (défaut/*forbearance/watch list*), la créance ne serait plus mobilisée pour refinancement auprès de la Compagnie de Financement Foncier. Un contrôle est effectué mensuellement en ce sens dans le cadre du renouvellement des mobilisations.

## 2. Évolution de l'actif

Conformément à son statut de société de crédit foncier, l'actif de la Compagnie de Financement Foncier se décompose en trois principales catégories :

- les prêts garantis définis aux articles L. 513-3, L. 513-5 et L. 513-6 du Code monétaire et financier (CMF), assortis d'une hypothèque de 1<sup>er</sup> rang (ou plus marginalement d'une sûreté immobilière équivalente ou d'un cautionnement) ;
- les expositions sur des personnes publiques définies aux articles L. 513-4 et L. 513-5 ; et
- les actifs sûrs et liquides définis à l'article L. 513-7 d'un montant limité à 10 % du nantissement des ressources privilégiées.

### RÉPARTITION DE L'ACTIF PAR CATÉGORIE DE GARANTIE

ACTIF	31/12/2024		31/12/2023	
	(en M€)	(en % du bilan)	(en M€)	(en % du bilan)
<b>Prêts garantis (articles L. 513-3, L. 513-5 et L. 513-6)</b>	<b>23 603</b>	<b>38,7 %</b>	<b>25 916</b>	<b>43,0 %</b>
Prêts garantis par le FGAS	11 509	18,9 %	12 474	20,7 %
Autres prêts hypothécaires	8 032	13,2 %	9 055	15,0 %
Prêts cautionnés	4 062	6,7 %	4 387	7,3 %
<b>Expositions sur des personnes publiques (articles L. 513-4 et L. 513-5)</b>	<b>31 636</b>	<b>51,8 %</b>	<b>28 615</b>	<b>47,5 %</b>
Prêts du Secteur public	14 564	23,9 %	12 880	21,4 %
Prêts publics mobilisés sous L. 211-38	11 821	19,4 %	9 969	16,5 %
Titres d'entités publiques	4 745	7,8 %	5 293	8,8 %
Dépôt à la Banque de France	506	0,8 %	472	0,8 %
<b>Autres actifs (intérêts sur IFAT, comptes de régularisation, autres)</b>	<b>1 124</b>	<b>1,8 %</b>	<b>1 014</b>	<b>1,7 %</b>
<b>Actifs sûrs et liquides (article L. 513-7)</b>	<b>4 684</b>	<b>7,7 %</b>	<b>4 705</b>	<b>7,8 %</b>
<b>TOTAL ACTIF</b>	<b>61 047</b>	<b>100,0 %</b>	<b>60 250</b>	<b>100,0 %</b>

Au 31 décembre 2024, le bilan de la Compagnie de Financement Foncier augmente de 0,8 Md€ par rapport au 31 décembre 2023. Cette augmentation traduit des évolutions différentes parmi les différentes classes d'actifs considérées :

- les prêts hypothécaires sont en baisse de 2,3 Md€ en lien avec l'amortissement du stock historique d'actifs détenus ou mobilisés ;
- les titres d'entités publiques sont en baisse de 0,5 Md€ à 4,7 Md€ ;
- les prêts au secteur public sont en hausse de 3,6 Md€ suite à des refinancements d'actifs publics issus des banques régionales pour 6,3 Md€ et notamment celui de 1,4 Md€ de prêts PGE. Cette hausse reflète la pertinence de la stratégie de « Compagnie de Financement Foncier au service du Groupe BPCE » : refinancer à des marges très compétitives les actifs des entités du Groupe BPCE.

La répartition géographique des actifs a globalement peu évolué au cours de l'année, la majeure partie des sous-jacents des actifs figurant au bilan (89,4 %) est localisée en France.

Au 31 décembre 2024, les actifs internationaux, majoritairement liés au secteur public, totalisent 6,5 Md€. Les expositions géographiques principales sont l'Italie (2,7 Md€), les États-Unis (1,3 Md€) et la Suisse (1,2 Md€). Dans une moindre mesure suivent la Belgique (0,4 Md€), le Japon (0,4 Md€), la Pologne (0,3 Md€), l'Espagne (0,1 Md€) et le Canada (0,1 Md€).

### 3. Évolution du passif

En application de la réglementation régissant les sociétés de crédit foncier, le passif de la Compagnie de Financement Foncier peut être divisé en deux classes principales :

- les ressources privilégiées qui assurent à leur détenteur le privilège accordé par la loi, c'est-à-dire la garantie d'une priorité de remboursement et le respect de l'échéancier, même en cas de défaillance de l'émetteur ou de sa maison mère ;
- les autres ressources qui contribuent à renforcer la sécurité des prêteurs bénéficiant du privilège. Ces ressources subordonnées aux ressources privilégiées sont constituées :
  - de dettes chirographaires conclues avec le Crédit Foncier ou BPCE et, au titre des *swaps* notamment, avec différentes autres contreparties bancaires,
  - de dettes subordonnées et de capitaux propres, ressources apportées par le Crédit Foncier.

#### RÉPARTITION DU PASSIF PAR RANG DE GARANTIE

PASSIF	31/12/2024		31/12/2023	
	(en M€)	(en % du bilan)	(en M€)	(en % du bilan)
<b>Ressources privilégiées</b>	<b>51 464</b>	<b>84,3 %</b>	<b>51 646</b>	<b>85,7 %</b>
Obligations foncières en date d'arrêté	51 492	84,3 %	51 700	85,8 %
Écart de change sur obligations foncières	- 169	- 0,3 %	- 175	- 0,3 %
Autres ressources privilégiées	142	0,2 %	120	0,2 %
<b>Écart lié à la couverture des éléments de bilan*</b>	<b>1 292</b>	<b>2,1 %</b>	<b>1 211</b>	<b>2,0 %</b>
<b>Ressources non privilégiées</b>	<b>8 290</b>	<b>13,6 %</b>	<b>7 393</b>	<b>12,3 %</b>
Dettes chirographaires	6 173	10,1 %	5 245	8,7 %
Dettes subordonnées et assimilées	57	0,1 %	55	0,1 %
■ dont titres subordonnés	0	0,0 %	0	0,0 %
Capitaux propres et FRBG	2 060	3,4 %	2 093	3,5 %
<b>TOTAL PASSIF</b>	<b>61 047</b>	<b>100,0 %</b>	<b>60 250</b>	<b>100,0 %</b>
Fonds propres selon les règles de CRR/CRD IV :	1 951	3,2 %	1 974	3,3 %
■ dont fonds propres de niveau 1 (Common Equity Tier 1)	1 951	3,2 %	1 974	3,3 %
■ dont fonds propres complémentaires de niveau 1 (Additional Tier 1)	0	0,0 %	0	0,0 %
■ dont fonds propres de niveau 2 (Tier 2)	0	0,0 %	0	0,0 %

Les éléments du passif et les éléments de l'actif sont retenus à leur coût historique, soit au taux de change fixé à l'origine lors de la mise en place de leur couverture. Les ICNE (intérêts courus non échus) sur swaps sont calculés après compensation pour une même contrepartie.

Au cours de l'exercice, les ressources privilégiées ont diminué de 0,2 Md€. 5,8 Md€ d'émissions ont été réalisées dont 1,2 Md€ en lien avec les PGE.

Les dettes chirographaires ont significativement augmenté de 0,9 Md€.

Les capitaux propres restent stables à 2,1 Md€.

## 4. Ratios prudentiels

### 4.1. Ratios spécifiques

La Compagnie de Financement Foncier n'est pas tenue, par le régulateur, de suivre les ratios prudentiels de solvabilité, même si elle les communique à titre informatif aux investisseurs ; ces ratios sont suivis au niveau du Crédit Foncier, sa maison mère. Cependant, en tant que société de crédit foncier, la Compagnie de Financement Foncier est assujettie à un certain nombre de ratios réglementaires spécifiques qui sont à respecter en permanence et qui font l'objet le plus souvent de validation de la part du contrôleur spécifique.

#### 4.1.1. RATIO DE COUVERTURE

La Compagnie de Financement Foncier calcule le ratio de couverture, égal au rapport entre les actifs pondérés et les dettes privilégiées. Il doit être en permanence supérieur à 105 %.

Les retraitements concernent trois types d'actifs :

- les prêts hypothécaires ou cautionnés détenus en direct ou par voie de mobilisation pour leur partie se trouvant en dépassement de quotité ;
- les actifs mis en pension ; et
- la partie des prêts intragroupe non collatéralisés et dépassant la limite réglementaire de 25 % des passifs non privilégiés.

En effet, la réglementation limite l'encours des prêts finançables en obligations foncières à la fraction d'encours dont la quotité, égale au capital restant dû de la créance rapportée à la valeur actualisée du gage est à 60 % lorsque le bien est garanti par un bien immobilier commercial, à 80 % lorsque le bien est garanti par un bien immobilier résidentiel, et environ 90 % (par méthode calculatoire) lorsque le bien est garanti par le FGAS.

Au 31 décembre 2024, les encours de prêts en dépassement de quotité s'élèvent à 0,3 Md€ toujours nettement inférieurs à ceux des passifs non privilégiés de 8,3 Md€ à cette date.

Par ailleurs, sont déduits des actifs inscrits au bilan ceux déjà affectés en garantie d'une autre opération ; c'est ainsi que l'encours des titres mis en pension auprès du Crédit Foncier, soit un montant de 0,6 Md€ au 31 décembre 2024, ne participe pas à la détermination du ratio.

Le ratio de surdimensionnement réglementaire s'établit à 115,9 % au 31 décembre 2024 (vs. 111,4 % à fin 2023), en tenant compte pour les éléments d'actif ou de passif de l'éventuelle couverture de change associée.

#### 4.1.2. QUOTITÉS DE FINANCEMENT

Dans le cadre de ses règles de surveillance et de maîtrise des risques, la Compagnie de Financement Foncier détermine la quotité de financement des prêts hypothécaires ou cautionnés qu'elle détient en direct ou *via* une mobilisation sous L. 211-38. Cette quotité est égale au rapport entre la valeur actualisée du bien apporté en garantie et le capital restant dû de la créance. Chaque année, la Compagnie de Financement Foncier, comme toute société de crédit foncier, réexamine la valeur de ces gages selon des modalités qui font l'objet d'une vérification de conformité de la part du contrôleur spécifique. Cette attestation et la description des méthodes d'évaluation et réévaluation des biens immobiliers ainsi que de leurs résultats sont présentées dans le rapport de gestion des risques au chapitre 5.3.2 du document d'enregistrement universel 2024.

En considérant l'ensemble des encours de prêts aux particuliers, qu'ils soient détenus en direct ou apportés en garantie des prêts L. 211-38, la quotité moyenne à fin décembre 2024 ressort à 61,4 % pour un encours de 22,9 Md€, se décomposant en :

- 63,4 % pour les prêts garantis par le FGAS d'un montant de 12,7 Md€ ;
- 58,9 % pour les autres prêts hypothécaires ou cautionnés aux particuliers d'un encours de 10,2 Md€.

À fin décembre 2024, l'ensemble des prêts hypothécaires ou cautionnés, d'un encours de 23,6 Md€, avait une quotité moyenne de 60,9 %, soit une quotité moyenne de 61,4 % pour les prêts aux particuliers d'un montant de 22,9 Md€ et 46,2 % pour les prêts *Corporates* d'un encours de 0,8 Md€.

#### 4.1.3. AUTRES LIMITES

Est vérifié le respect de différentes limites de détention applicables à certains actifs :

- les actifs sûrs et liquides (anciennement appelés « valeurs de remplacement ») sont éligibles jusqu'à 10 % du nantissement des passifs privilégiés ;
- la couverture des besoins de trésorerie en tenant compte des flux prévisionnels est assurée sur une période de 180 jours.

#### 4.1.4. RATIOS DE LIQUIDITÉ ET DE SOLVABILITÉ

En qualité d'établissement de crédit, la Compagnie de Financement Foncier surveille ses coefficients de liquidité qui restent très largement supérieurs aux minima fixés par la réglementation bancaire du fait notamment de ses engagements de trésorerie disponible à horizon de 180 jours. Par ailleurs, la Compagnie de Financement Foncier dispose de 18,2 Md€ d'actifs mobilisables à l'Eurosystème (hors opérations de pension) qui lui permettraient d'obtenir des liquidités supplémentaires estimées à 8,3 Md€ après décote et sur la base des règles actuelles de la BCE, tout en maintenant son ratio de couverture supérieur au minimum légal de 105 %.

Les autres ratios prudentiels applicables aux établissements de crédit sont suivis, quant à eux, par le groupe Crédit Foncier au niveau consolidé. Toutefois, la Compagnie de Financement Foncier détermine les ratios de solvabilité sur son seul périmètre en respectant depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2014 les règles édictées par la directive CRD IV et le règlement CRR et les communique à l'Autorité de contrôle prudentiel et de résolution.

## 4.2. Gestion du capital

La gestion des fonds propres de la Compagnie de Financement Foncier est directement supervisée par sa direction générale. Son pilotage assure le respect permanent des ratios réglementaires et vise l'optimisation de l'allocation des fonds propres et la sécurisation de son ratio de surdimensionnement ; il participe donc directement à l'obtention d'une notation AAA/Aaa/AAA des obligations foncières par S&P/Moody's/Scope.

### 4.2.1. COMPOSITION DES FONDS PROPRES

Les fonds propres sont déterminés conformément à la directive CRD IV et au règlement CRR, applicables depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2014, compte tenu des options nationales précisées par l'Autorité de contrôle prudentiel et de résolution (ACPR) et sont composés de trois grands ensembles : fonds propres de base de catégorie 1 (*Common Equity Tier One*), fonds propres additionnels de catégorie 1 (*Additional Tier One*) et fonds propres de catégorie 2 (*Tier Two*).

Le montant des fonds propres de la Compagnie de Financement Foncier est de 2,1 Md€ au 31 décembre 2024. Ce montant représente également les fonds propres de base de catégorie 1.

Ainsi au 31 décembre 2024, selon la méthode standard Bâle III, son ratio *Common Equity Tier 1* (CET1) qui est égal à son ratio *Tier 1* et à son ratio de solvabilité s'établit à 38,6 % en hausse de 11,6 % par rapport à fin décembre 2023. Le montant total des expositions en risque est de 5,1 Md€ en baisse de 2,3 Md€ par rapport au 31 décembre 2023.

### 4.2.2. EXIGENCE DE FONDS PROPRES

Les exigences en fonds propres sont calculées selon la méthode standard Bâle III. Le comité exécutif des risques (CEDR) du 6 avril 2022, a décidé que le traitement par transparence ne serait plus appliqué pour le calcul des RWA sur les L. 211-38 garantis par des prêts du secteur public territorial ou par des prêts hypothécaires. Ces expositions intragroupes seront désormais pondérées à 0 % conformément aux dispositions prévues par le règlement CRR.

Les prêts aux affiliés du Groupe BPCE sont pondérés à 0 %.

Par ailleurs, en cas de cession partielle à la Compagnie de Financement Foncier de prêts originés par le Crédit Foncier et conformément aux conventions de cession et de recouvrement, le bénéfice des sommes recouvrées est affecté prioritairement et en totalité à la Compagnie de Financement Foncier. Ceci permet, en approche standard, d'ajuster le niveau de pondération, pour traduire l'affectation prioritaire des récupérations à la Compagnie de Financement Foncier et le taux de perte plus faible qui en résulte.

Catégories d'exposition (en M€)	31/12/2024		31/12/2023	
	Exigences en fonds propres	RWA	Exigences en fonds propres	RWA
Administrations centrales	21	265	19	234
Établissements	2	29	2	30
Administrations régionales	114	1 425	226	2 820
Entreprises	9	118	16	205
Clientèle de détail	1	17	58	721
Exposition garantie par une hypothèque	205	2 560	202	2 522
Expositions en défaut	14	177	19	243
Autres actifs	1	7	2	24
<b>Exigences au titre du risque de crédit (A)</b>	<b>368</b>	<b>4 598</b>	<b>544</b>	<b>6 798</b>
<b>Exigences au titre du risque de marché (B)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Exigences au titre du risque opérationnel (C)</b>	<b>32</b>	<b>406</b>	<b>36</b>	<b>455</b>
<b>Ajustement de l'évaluation de crédit (D)</b>	<b>4</b>	<b>49</b>	<b>4</b>	<b>51</b>
<b>EXIGENCES DE FONDS PROPRES (A)+(B)+(C)+(D)</b>	<b>404</b>	<b>5 052</b>	<b>584</b>	<b>7 304</b>

## 4. FACTEURS ET GESTION DES RISQUES

Analyse du risque de crédit et de contrepartie

### 4.2.3. RATIOS DE SOLVABILITÉ

Le ratio de solvabilité de la Compagnie de Financement Foncier au 31 décembre 2024 a été établi en méthode standard.

	31/12/2024	31/12/2023
Ratio de solvabilité	38,6 %	27,0 %
Ratio <i>CET1</i>	38,6 %	27,0 %
Ratio <i>Tier One</i>	38,6 %	27,0 %

Source : COREP (Common Solvency Ratio Reporting) au 31 décembre 2024.

## 5. Analyse du risque de crédit et de contrepartie

Le bilan se compose de deux grandes catégories : les actifs financés à long terme sous forme de prêts ou de titres et les actifs sûrs et liquides (précédemment dénommés « valeurs de remplacement ») correspondant au placement d'une partie de la trésorerie. Ces actifs répondent à des approches différenciées quant à la mesure et au suivi de leur risque de crédit :

■ les prêts accordés à des personnes physiques et les prêts aux professionnels (relevant très majoritairement du secteur public) : ces crédits sont soit acquis directement par la Compagnie de Financement Foncier soit mobilisés par le Crédit Foncier ou les entités du Groupe BPCE, sous forme de prêts garantis en application de l'article L. 211-38 CMF ;

- les prêts du secteur aidé qui bénéficient de la garantie de l'État français ;
- les titres du secteur public, qui constituent pour l'essentiel les expositions de la Compagnie de Financement Foncier sur l'international ;
- les actifs sûrs et liquides (précédemment dénommés « valeurs de remplacement ») constitués de placements à court terme auprès d'établissements de crédit bénéficiant au moins du second meilleur échelon de notation externe.

Depuis la fin du 1<sup>er</sup> trimestre 2019, le Crédit Foncier n'origine plus de prêts aux particuliers ni au secteur public.

### 5.1. Répartition des engagements de la Compagnie de Financement Foncier

#### 5.1.1. ANALYSE DES EXPOSITIONS AU RISQUE DE CRÉDIT

- Les actifs financés sont analysés par transparence : ce sont donc les sous-jacents apportés en garantie qui sont analysés dans le cadre des mobilisations effectuées en application de l'article L. 211-38 du CMF.
- Par exception, les actifs sûrs et liquides (précédemment dénommés « valeurs de remplacement ») sont, quant à eux, analysés selon leur exposition à la contrepartie (et non leurs éventuels sous-jacents apportés en garantie dans le cadre de l'article L. 211-38 CMF).

- La Compagnie de Financement Foncier indique qu'elle ne détient toujours aucune exposition sur les classes d'actifs suivantes :
  - CDO (*Collateralised Debt Obligation*) ou expositions en direct sur des *monolines* ;
  - expositions CMBS (*Commercial Mortgage-Backed Securities*) ;
  - autres expositions *subprime*, Alt-A et plus généralement sur des expositions hypothécaires américaines ;
  - véhicules *ad hoc* ;
  - opérations de dette à effet de levier ou LBO.

Expositions risquées (en M€)	Expositions au 31/12/2024			Expositions au 31/12/2023		
	Cédé	Mobilisé <sup>(3)</sup>	Total	Cédé	Mobilisé <sup>(3)</sup>	Total
<b>A – Créances hypothécaires particuliers <sup>(1) (2) (6)</sup></b>	<b>18 982</b>	<b>3 387</b>	<b>22 369</b>	<b>20 772</b>	<b>3 858</b>	<b>24 630</b>
<b>B – Emprunteurs publics</b>	<b>19 386</b>	<b>11 835</b>	<b>31 221</b>	<b>18 227</b>	<b>9 961</b>	<b>28 188</b>
Emprunteurs publics France	13 471	11 285	24 757	11 722	9 392	21 114
■ Habitat social	1 159	1 162	2 321	1 248	1 081	2 328
■ Secteur public territorial (SPT)	11 806	8 520	20 326	10 002	7 825	17 827
■ Souverain France	506	1 604	2 110	472	486	958
Financement de Projet d'Infrastructure (FPI)	541	549	1 091	562	569	1 131
Emprunteurs publics internationaux	5 373	0	5 373	5 943	0	5 943
■ Secteur public international direct (SPI)	3 134	0	3 134	3 297	0	3 297
■ Souverain international	2 151	0	2 151	2 422	0	2 422
■ Grandes entreprises du Secteur public	88	0	88	223	0	223
<b>C – Expositions hypothécaires commerciales <sup>(6)</sup></b>	<b>10</b>	<b>632</b>	<b>642</b>	<b>11</b>	<b>632</b>	<b>643</b>
<b>D – Expositions secteur bancaire</b>	<b>694</b>	<b>4 630</b>	<b>5 324</b>	<b>700</b>	<b>4 653</b>	<b>5 353</b>
Banques garanties souverain ou assimilé	641	0	641	649	0	649
Autres banques	53	0	53	52	0	52
L. 211-38-VR <sup>(4)</sup>	0	4 630	4 630	0	4 653	4 653
<b>TOTAL EXPOSITION RISQUE (A + B + C + D)</b>	<b>39 072</b>	<b>20 484</b>	<b>59 556</b>	<b>39 710</b>	<b>19 104</b>	<b>58 814</b>
Divers régul. et autres actifs <sup>(5)</sup>	1 513	1	1 515	1 456	9	1 464
<b>TOTAL</b>	<b>40 585</b>	<b>20 485</b>	<b>61 071</b>	<b>41 166</b>	<b>19 112</b>	<b>60 278</b>

(1) La ligne « créances hypothécaires France » comporte un encours limité (16 M€) de créances néerlandaises.

(2) Dont BH Belgique pour 427 M€ (nominal comptable).

(3) Dont 8 107 M€ L. 211.38 avec des Caisses d'Épargne et avec des Banques Populaires.

(4) Prêts à BPCE court terme garantis par nantissement d'actif.

(5) La ligne « Divers régul. et autres actifs » est essentiellement constituée des intérêts courus sur instruments financiers à terme et des comptes de régularisation.

(6) Y compris cautionnés.

Au 31 décembre 2024, le total de l'exposition au risque de crédit est en hausse de 793 M€ par rapport au 31/12/2023 pour atteindre 61,1 Md€. Les principales évolutions sont les suivantes :

- baisse de 2.3 Md€ des créances hypothécaires et cautionnées particuliers qui s'établissent à 22,4 Md€ avec principalement un effet d'amortissement lié à l'arrêt de la production de nouveaux prêts à partir de fin mars 2019 ;

- hausse de 3 Md€ des emprunteurs publics liée à l'activité de refinancement de la Compagnie de Financement Foncier au service du Groupe BPCE (par mobilisation en L. 211-38 et acquisition de créances) :

- hausse du secteur public territorial de 2,5 Md€,
- baisse de 570 M€ sur les emprunteurs internationaux,
- baisse de 40 M€ du financement de projet d'infrastructures liée aux amortissements des prêts.



## 4. FACTEURS ET GESTION DES RISQUES

Analyse du risque de crédit et de contrepartie

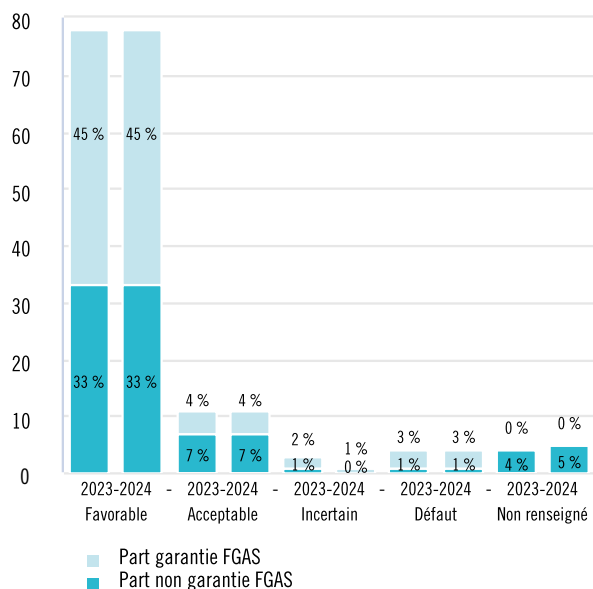
### RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE DES EXPOSITIONS

Répartition géographique des expositions	31/12/2024		31/12/2023	
	Bilan (en M€)	(en %)	Bilan (en M€)	(en %)
France	54 613	89 %	53 185	88
Autres pays de l'Espace Économique Européen	3 487	6 %	3 971	7
■ dont Italie	2 659	4 %	2 945	5
■ dont Belgique	427	1 %	489	1
■ dont Pologne	284	n.s.	297	1
■ dont Espagne	101	n.s.	158	n.s.
■ dont Portugal	0	n.s.	66	n.s.
■ dont Pays Bas	16	n.s.	17	n.s.
Suisse	1 183	2 %	1 203	2
Amérique du Nord (EU et Canada)	1 417	2 %	1 525	2
Japon	371	1 %	394	1
<b>TOTAL</b>	<b>61 071</b>	<b>100</b>	<b>60 278</b>	<b>100</b>

### 5.1.2. QUALITÉ DU PORTEFEUILLE EXPOSÉ AU RISQUE DE CRÉDIT

#### PORTEFEUILLE DES PARTICULIERS

#### NOTATION INTERNE ET QUALITÉ DES ENCOURS DE PRÊTS HYPOTHÉCAIRES AUX PARTICULIERS



Décembre 2024 : 22 369 M€    Décembre 2023 : 24 630 M€

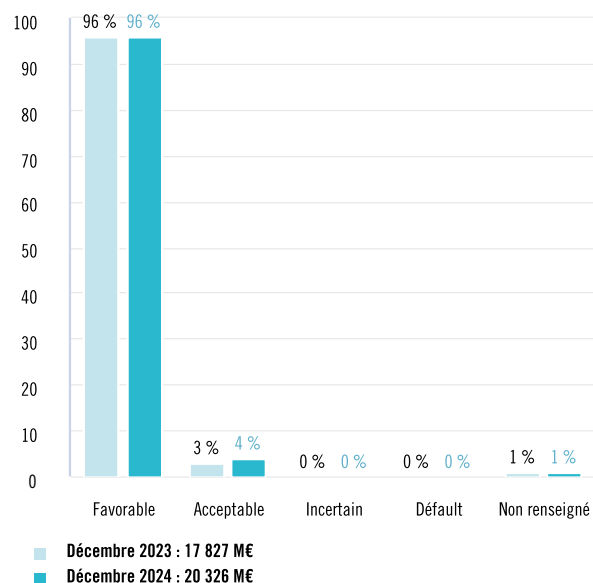
La distribution des notations témoigne du maintien de la qualité des encours.

#### PORTEFEUILLE DES SECTEURS PUBLICS FRANCE

Le portefeuille des secteurs publics France s'élève à 24,8 Md€ et se répartit entre :

- Secteur public territorial : 20,3 Md€ ;
- Habitat social : 2,3 Md€ ;
- Souverain France : 2,1 Md€.

#### PORTEFEUILLE DES OPÉRATEURS PUBLICS DOMESTIQUES – VENTILATION PAR NOTATION BÂLE II

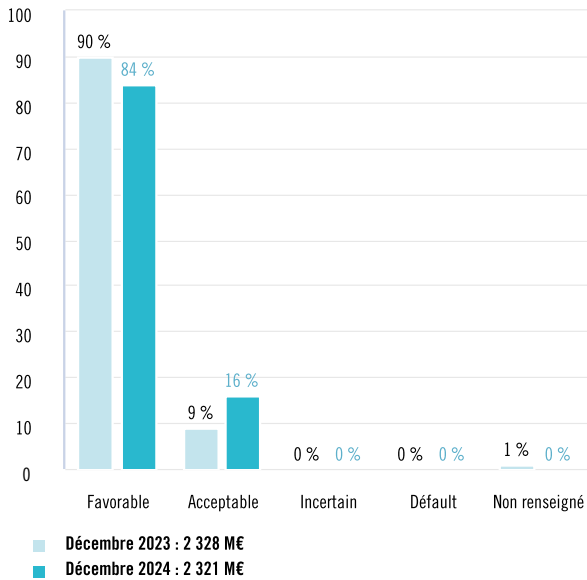


Le secteur public territorial de la Compagnie de Financement Foncier se maintient à un bon niveau, en amélioration.



## HABITAT SOCIAL

### PORTEFEUILLE DE L'HABITAT SOCIAL – VENTILATION PAR NOTATION BÂLE II



NB : associations incluses.

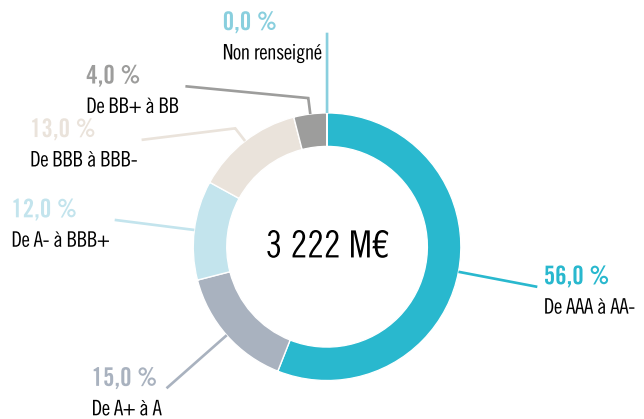
La qualité de l'encours Habitat social de la Compagnie de Financement Foncier se maintient à un bon niveau.

## PORTEFEUILLE DES SECTEURS PUBLICS À L'INTERNATIONAL

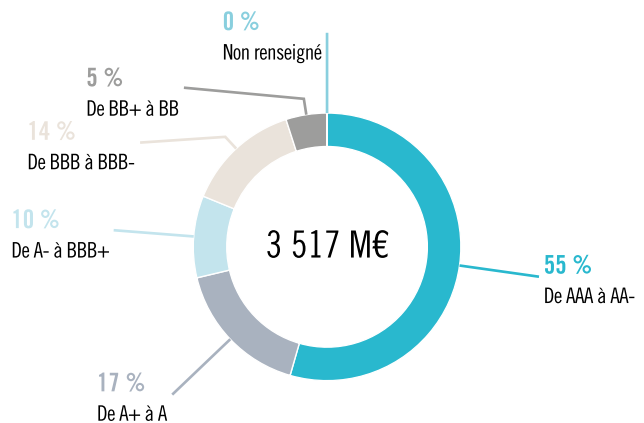
### SECTEUR PUBLIC INTERNATIONAL (HORS SOUVERAIN) ET GRANDES ENTREPRISES DU SPI

Au 31 décembre 2024, l'encours du portefeuille SPI (hors souverain) et grandes entreprises s'élève à 3,2 Md€, en baisse par rapport au 31 décembre 2023 (-0,3 Md€) due aux amortissements et échéances des actifs. La Compagnie de Financement Foncier a cessé de faire de nouvelles acquisitions depuis plusieurs exercices.

### RÉPARTITION PAR NOTE INTERNE DES EXPOSITIONS SUR LE SECTEUR PUBLIC INTERNATIONAL ET GRANDES ENTREPRISES\* 31 DÉCEMBRE 2024



### 31 DÉCEMBRE 2023



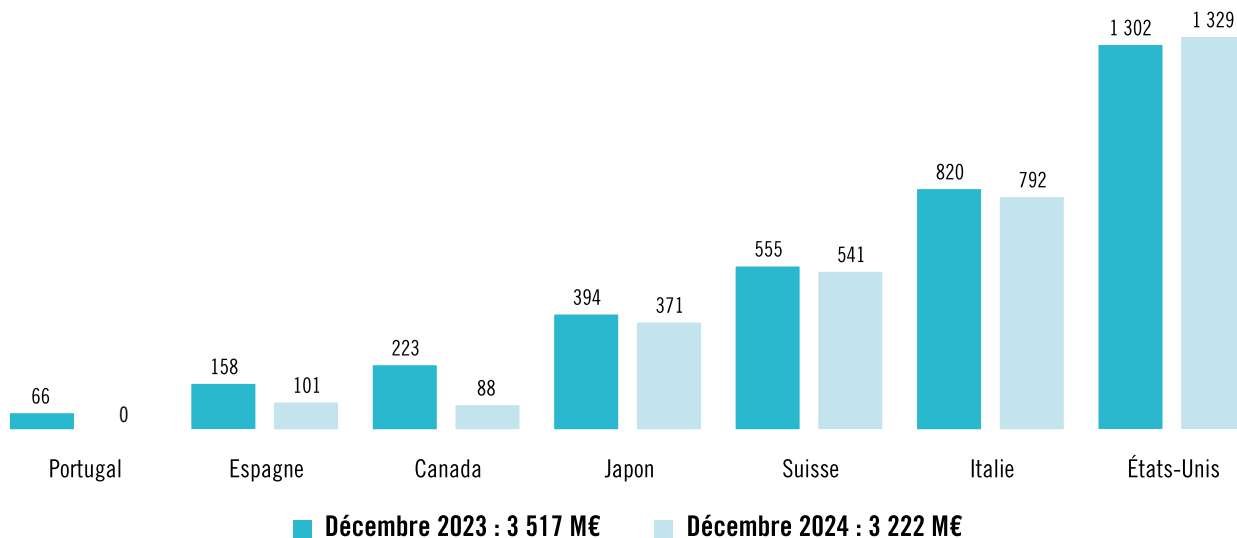
\* En valeur nette comptable avant prise en compte des swaps.

La qualité moyenne des notations internes reste supérieure à celle de 2023 : 96 % des notations sont égales ou supérieures à BBB+ ; le pourcentage des notations de AAA à AA- est resté stable à 56 %.

## 4. FACTEURS ET GESTION DES RISQUES

Analyse du risque de crédit et de contrepartie

### RÉPARTITION DES EXPOSITIONS DIRECTES SUR LE SECTEUR PUBLIC INTERNATIONAL ET GRANDES ENTREPRISES



Les variations de cours de change affectent les encours des lignes libellées en devise étrangère (USD, JPY, CAD, etc.), présentées ici avant effet du *swap* de devise.

La Compagnie de Financement Foncier ne détient pas d'exposition directe sur des *monolines* mais elle bénéficie de rehaussements acquis auprès de ces derniers sur certains actifs en portefeuille.

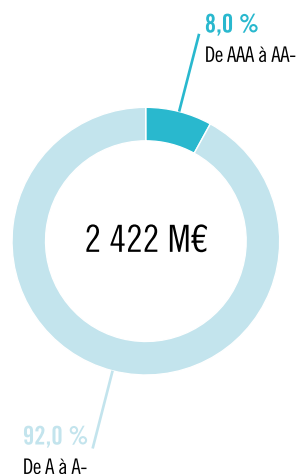
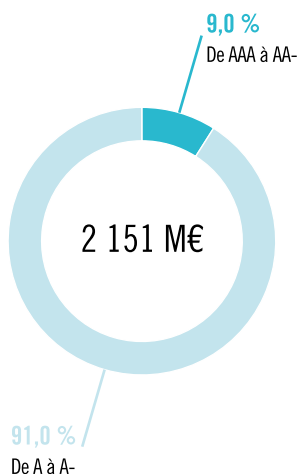
#### SOUVERAIN INTERNATIONAL

Suite aux cessions réalisées et aux amortissements naturels, l'exposition résiduelle de la Compagnie de Financement Foncier aux émetteurs souverains se concentre sur l'Italie et, dans une moindre mesure, sur la Pologne.

### RÉPARTITION DES EXPOSITIONS PAR NOTE INTERNE SUR LES SOUVERAINS HORS FRANCE

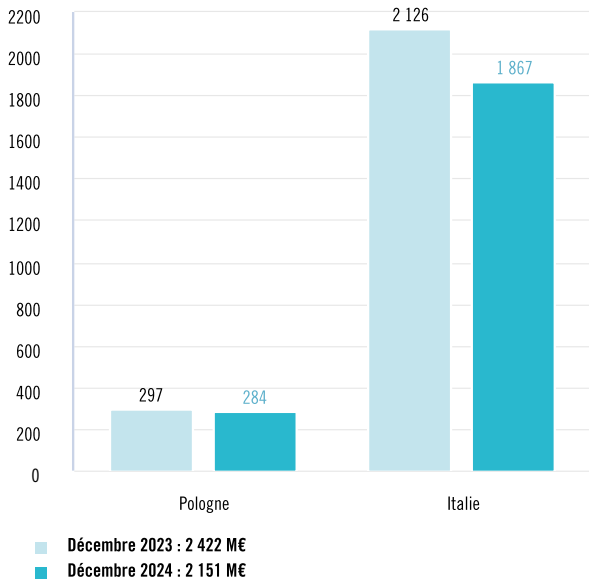
31 DÉCEMBRE 2024

31 DÉCEMBRE 2023



L'intégralité des encours du portefeuille souverain international de la Compagnie de Financement Foncier est notée en catégorie investissement (note  $\geq$  A-).

### RÉPARTITION DES EXPOSITIONS DIRECTES SUR LES SOUVERAINS HORS FRANCE



La Compagnie de Financement Foncier n'est plus exposée qu'aux souverains italien et polonais.

Les variations observées d'un arrêté à l'autre s'expliquent par les amortissements naturels et les variations des cours de change, certaines de ces lignes étant libellées en devises car elles sont présentées ici avant *swap*.

### MONOLINES SUR LES EXPOSITIONS SPI, GRANDES ENTREPRISES ET SOUVERAINS

La Compagnie de Financement Foncier ne détient pas d'exposition directe sur des *monolines* mais elle bénéficie de rehaussements de crédit acquis auprès de ces derniers sur certains actifs en portefeuille.

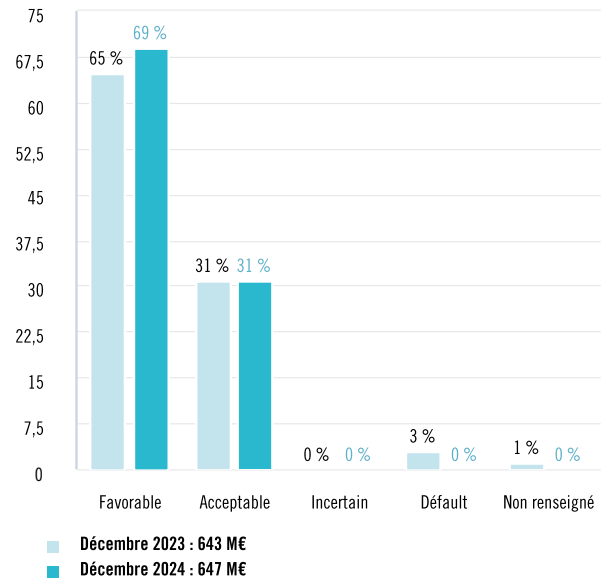
Ainsi, 0,9 Md€ d'encours du portefeuille sont contre-garantis par des *monolines*.

Les *monolines* sollicités :

- *Assured Guaranty Inc.* (anciennement *Assured Guaranty Municipality Corp.*) et *Assured Guaranty Europe* conservent des notations de crédit élevées, respectivement AA/A+ (par S&P et Moody's) et AA par S&P, tandis que *Assured Guaranty UK LTD* est noté AA/A+ (par S&P et Moody's) – garantissent un encours total de 0,75 Md€ de titres ;
- plus marginalement, *National Public Finance Guarantee Corp* (ex-MBIA), noté Baa2 par Moody's, garantit un encours de 14 M€ de titres ;
- le *monoline* FGIC n'est pas noté ce qui réduit la qualité de son support de crédit (encours contre-garanti de 130 M€).

### PORTEFEUILLE DES OPÉRATEURS CORPORATES PRIVÉS

Au 31 décembre 2024, l'encours *Corporates* privés cédé et mobilisé s'élève à 647 M€ et 100 % de l'encours bénéficie de notes « Favorable » ou « Acceptable ».



### PORTEFEUILLE DU SECTEUR BANCAIRE

À 15,1 Md€, les expositions sur le secteur bancaire sont en hausse par rapport au 31 décembre 2023 (12,4 Md€). Elles sont constituées d'opérations de court terme réalisées avec BPCE, d'opérations de mobilisations L. 211-38 avec les Caisses d'Épargne et les Banques Populaires et de PGE. La Compagnie de Financement Foncier est en outre exposée, dans le cadre de prêts de long terme relevant de l'ancienne activité secteur public international, à des banques cantonales suisses, établissements qui bénéficient de la garantie de collectivités publiques.

## 4. FACTEURS ET GESTION DES RISQUES

Analyse du risque de crédit et de contrepartie

### 5.2. Sinistralité

#### 5.2.1. COUVERTURE DES RISQUES DE LA COMPAGNIE DE FINANCEMENT FONCIER

Le tableau ci-après ventile les actifs hors engagements par signature et garanties financières données et, d'autre part, les taux de douteux observés.

Expositions risquées (en M€)	Expositions BRUTES au 31/12/2024				Expositions BRUTES au 31/12/2023			
	Bilan total	Taux de douteux cédé	Taux de douteux mobilisé	Taux de douteux global	Bilan total	Taux de douteux cédé	Taux de douteux mobilisé	Taux de douteux global
<b>A – Créances hypothécaires particuliers</b> <sup>(1) (2) (5)</sup>	<b>22 369</b>	<b>3,24 %</b>	<b>9,50 %</b>	<b>4,19 %</b>	<b>24 630</b>	<b>3,00 %</b>	<b>9,66 %</b>	<b>4,04 %</b>
<b>B – Emprunteurs publics</b>	<b>31 221</b>	<b>0,00 %</b>	<b>0,00 %</b>	<b>0,00 %</b>	<b>28 188</b>	<b>0,00 %</b>	<b>0,00 %</b>	<b>0,00 %</b>
Emprunteurs publics France	24 757	0,00 %	0,00 %	0,00 %	21 114	0,00 %	0,00 %	0,00 %
■ Habitat social	2 321	0,05 %	0,00 %	0,02 %	2 328	0,02 %	0,00 %	0,01 %
■ Secteur public territorial (SPT)	20 326	0,00 %	0,00 %	0,00 %	17 827	0,00 %	0,00 %	0,00 %
■ Souverain France	2 110	0,00 %	0,00 %	0,00 %	958	0,00 %	0,00 %	0,00 %
■ Financement de Projet d'Infrastructure (FPI)	1 091	0,00 %	0,00 %	0,00 %	1 131	0,00 %	0,00 %	0,00 %
Emprunteurs publics internationaux	5 373	0,00 %	0,00 %	0,00 %	5 943	0,00 %	0,00 %	0,00 %
■ Secteur public international direct (SPI)	3 134	0,00 %	0,00 %	0,00 %	3 297	0,00 %	0,00 %	0,00 %
■ Souverain international	2 151	0,00 %	0,00 %	0,00 %	2 422	0,00 %	0,00 %	0,00 %
■ Grandes entreprises du Secteur public	88	0,00 %	0,00 %	0,00 %	223	0,00 %	0,00 %	0,00 %
<b>C – Expositions hypothécaires commerciales</b>	<b>642</b>	<b>0,13 %</b>	<b>0,00 %</b>	<b>0,00 %</b>	<b>643</b>	<b>2,05 %</b>	<b>0,00 %</b>	<b>0,04 %</b>
<b>D – Expositions secteur bancaire</b>	<b>5 324</b>	<b>0,00 %</b>	<b>0,00 %</b>	<b>0,00 %</b>	<b>5 353</b>	<b>0,00 %</b>	<b>0,00 %</b>	<b>0,00 %</b>
Banques garanties souverain ou assimilé	641	0,00 %	0,00 %	0,00 %	649	0,00 %	0,00 %	0,00 %
Autres banques	53	0,00 %	0,00 %	0,00 %	52	0,00 %	0,00 %	0,00 %
L. 211-38-VR <sup>(3)</sup>	4 630	0,00 %	0,00 %	0,00 %	4 653	0,00 %	0,00 %	0,00 %
<b>TOTAL EXPOSITION RISQUE (A + B + C + D)</b>	<b>59 556</b>	<b>1,57 %</b>	<b>1,57 %</b>	<b>1,57 %</b>	<b>58 814</b>	<b>1,57 %</b>	<b>1,95 %</b>	<b>1,69 %</b>
Divers régul. et autres actifs <sup>(4)</sup>	1 515	0,00 %	0,00 %	0,00 %	1 464	0,00 %	0,00 %	0,00 %
<b>TOTAL</b>	<b>61 071</b>	<b>1,52 %</b>	<b>1,57 %</b>	<b>1,53 %</b>	<b>60 278</b>	<b>1,51 %</b>	<b>1,95 %</b>	<b>1,65 %</b>

(1) La ligne « créances hypothécaires France » comporte un encours limité (16 M€) de créances néerlandaises.

(2) Dont BH Belgique pour 427 M€ (nominal comptable).

(3) Prêts à BPCE court terme garantis par nantissement d'actif.

(4) La ligne « Divers régul. et autres actifs » est essentiellement constituée des intérêts courus sur instruments financiers à terme et des comptes de régularisation.

(5) Y compris cautionnés.

Le taux de douteux global s'établit à 1,53 %, en baisse par rapport au T4 2023 (1,65 %).

Sur les créances hypothécaires ou cautionnées particuliers, le taux de douteux augmente et passe de 4,04 % à fin décembre 2023 à 4,19 % à fin décembre 2024.

## 5.2.2. CHARGE DU RISQUE DE LA COMPAGNIE DE FINANCEMENT FONCIER

<i>(en M€)</i>	31/12/2024	31/12/2023
Coût du risque individuel (A)	1,69	2,00
Provisions collectives (B)	0,88	0,82
<b>Coût du risque (A + B)</b>	<b>2,58</b>	<b>2,82</b>
Charge du risque PNB (C)	0,21	4,01
<b>NET (A + B + C)</b>	<b>2,79</b>	<b>6,83</b>

Au 31 décembre 2024, la charge de risque de la Compagnie de Financement Foncier est en reprise de 2,79 M€. Elle est constituée du coût du risque sur base individuelle (reprise de 1,69 M€), du coût du risque sur base collective (reprise de 0,88 M€) et d'un produit du risque comptabilisé en PNB (reprise de 0,21 M€).

## 5.3. Technique de réduction des risques

### 5.3.1. FACTEUR DE RÉDUCTION DES RISQUES

Le portefeuille de la Compagnie de Financement Foncier est très sécurisé, puisqu'il repose principalement soit sur un risque hypothécaire ou assimilé, soit sur un risque secteur public. Ces deux risques sont davantage réduits par la présence de garanties supplémentaires. Ainsi, environ 60 % des encours hypothécaires particuliers bénéficient d'une garantie FGAS.

Sur les particuliers, le principal fournisseur de sûretés personnelles appartient au segment souverain : la Société de gestion du fonds de garantie à l'accession sociale à la propriété (SGFGAS) permet d'apporter une garantie de l'État français aux prêts d'accession sociale régis par la réglementation des prêts conventionnés et garantis par une sûreté réelle de premier rang (hypothèque ou privilège de prêteur de deniers). À ce titre, la SGFGAS bénéficie des notes externes de l'État français. Le taux de couverture de la garantie FGAS est de 100 % pour les prêts octroyés jusqu'au 31 décembre 2006 et de 50 % pour les prêts octroyés après cette date. La part des prêts couverte par la garantie FGAS bénéficie d'une pondération à 0 %. La part non couverte par le FGAS est couverte par le Crédit Foncier, en application d'une convention avec la Compagnie de Financement Foncier, et bénéficie d'une pondération à 0 % pour la Compagnie de Financement Foncier.

Par ailleurs, certains prêts sur la clientèle des particuliers bénéficient d'une garantie sous forme de caution, apparentée à un risque établissement financier. Crédit Logement, filiale de la plupart des grands réseaux bancaires français, est le principal fournisseur de ce type de garantie.

Les crédits couverts par Crédit Logement bénéficiaient d'une pondération Bâle III de 50 % jusqu'au 3<sup>e</sup> trimestre 2014. Depuis le 4<sup>e</sup> trimestre 2014, les expositions garanties par Crédit Logement sont pondérées à 35 %.

La réduction des risques passe aussi par le dispositif de cession entre la Compagnie de Financement Foncier et le Crédit Foncier ou les autres entités du Groupe BPCE (conventions, contrats) qui prévoit explicitement la résolution des cessions en cas de non-conformité des créances acquises.

Au niveau des garanties réelles immeubles, conformément à la réglementation en vigueur, la Compagnie de Financement Foncier procède annuellement à une réévaluation détaillée des gages inscrits en hypothèque ou assortis d'une promesse d'affectation hypothécaire dans le cadre des prêts cautionnés. Le contrôleur spécifique de la Compagnie de Financement Foncier se prononce annuellement sur la validité des modes et résultats d'évaluation des biens immeubles ainsi que sur les méthodes de réexamen périodique.

### **5.3.2. MODES D'ÉVALUATION ET MÉTHODES DE RÉEXAMEN PÉRIODIQUE DE LA VALEUR DES IMMEUBLES**

#### **ATTESTATION DU CONTRÔLEUR SPÉCIFIQUE SUR LES MODES ET RÉSULTATS D'ÉVALUATION ET LES MÉTHODES DE RÉEXAMEN PÉRIODIQUE DE LA VALEUR DES IMMEUBLES AU 31 DÉCEMBRE 2024**

Au conseil d'administration de la Compagnie de Financement Foncier,

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

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

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

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

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

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

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

Fait à Paris, le 19 mars 2025

Le contrôleur spécifique

**CAILLIAU DEDOUT ET ASSOCIÉS**

Laurent BRUN

## PROCÉDURE D'ÉVALUATION ET DE RÉEXAMEN PÉRIODIQUE DES BIENS SOUS-JACENTS AUX PRÊTS POUR L'EXERCICE 2024

### I. MODE D'ÉVALUATION DES BIENS SOUS-JACENTS AUX PRÊTS

#### A – Principes généraux d'évaluation des biens

La procédure décrite ci-après a été déterminée, conformément aux articles 1 et 2 du règlement n° 99-10 du CRBF, tels que modifiés par les règlements n° 2001-02 et n° 2002-02, et par les arrêtés du 7 mai 2007, du 23 février 2011 transposant en droit français la directive européenne 2006/48/CE, du 26 mai 2014, du 3 novembre 2014, du 7 juillet 2021, du 23 décembre 2021 et 1<sup>er</sup> décembre 2022.

Les immeubles financés par des prêts éligibles ou apportés en garantie de ces prêts font l'objet d'une évaluation prudente, déduction faite des droits, des frais de notaire et de négociation.

L'évaluation est réalisée sur la base des caractéristiques durables à long terme de l'immeuble, des conditions de marché normales et locales, de l'usage actuel du bien et des autres usages qui pourraient lui être donnés.

#### C – Synthèse

Les règles énoncées ci-avant et appliquées depuis le 24 février 2011 sont résumées dans le tableau suivant :

Types de biens	Coût d'opération inférieur à 600 000 € ou montant du prêt acquis inférieur à 480 000 €		Coût d'opération supérieur ou égal à 600 000 € et montant du prêt acquis supérieur ou égal à 480 000 €	
Bien Habitat aux Particuliers	Coût de l'opération		Expertise	
Bien Habitat aux Professionnels	Expertise		Expertise	
Immeuble à usage professionnel*	Expertise		Expertise	

\* Par Immeuble à usage professionnel, il convient d'entendre tous les biens autres qu'habitat et les biens mixtes dont la valeur affectée à l'habitat est inférieure à 75 % de la valeur de l'ensemble.

Les évaluations s'appliquent à l'ensemble des gages sous-jacents à des prêts autorisés (au sens de la signature entre les parties) dans l'année, mis en force ou non.

Les autres gages font nécessairement l'objet d'un réexamen périodique de leur valeur, tel que présenté ci-après (Cf. § II, III et IV).

### II. MÉTHODES DE RÉEXAMEN PÉRIODIQUE DES BIENS HABITAT AUX PARTICULIERS ET AUX PROFESSIONNELS (ANNEXE 1)

Les méthodes ci-dessous décrites s'appliquent pour l'ensemble des prêts cédés ou mobilisés à la Compagnie de Financement Foncier.

Deux méthodes sont utilisées : une méthode statistique se subdivisant en deux suivant le segment de clientèle et le type de bien, et une méthode à dire d'expert.

L'arrêté du 7 juillet 2021 modifiant le règlement n° 99-10 du 9 juillet 1999 relatif aux sociétés de crédit foncier et aux sociétés de financement de l'habitat, indique « Une méthode statistique peut être utilisée. Elle vise à définir un coefficient de réajustement fixé compte tenu du marché immobilier et de son évolution sur la base des indices de variation des prix de l'immobilier publiés, par des instances officielles ou similaires, telles que des plateformes de données de marché, les plus appropriés au moment de la réévaluation, en termes de contenu et de date. Elle peut notamment conduire à réévaluer un bien immobilier à partir de l'évolution, sur la période considérée, des prix immobiliers

### B – Règle dérogatoire retenue par la Compagnie de Financement Foncier

Pour les prêts mis en force entre le 1<sup>er</sup> janvier 2003 et le 31 décembre 2006, conformément aux dispositions du règlement 99-10 du CRBF et à une décision du président du directoire du Crédit Foncier de France en date du 28 juillet 2003, était retenu comme valeur estimée du bien le coût de l'opération sans abattement, pour toutes les opérations d'habitat aux particuliers dont le coût d'opération est inférieur à 350 000 €.

À la suite des modifications apportées au règlement CRBF 99-10, ce principe a été étendu :

Pour la période du 7 mai 2007 au 23 février 2011 à toutes les opérations d'habitat aux particuliers dont le coût d'opération est inférieur à 450 000 € ou lorsque le capital restant dû du prêt acquis ou montant autorisé total est inférieur à 360 000 €.

À compter du 24 février 2011 à toutes les opérations d'habitat aux particuliers dont le coût d'opération est inférieur à 600 000 € ou lorsque le capital restant dû du prêt acquis ou montant autorisé total est inférieur à 480 000 €.

Au-delà de ces seuils, la valeur d'expertise est retenue comme valeur du bien.

constatés par un indice reflétant les transactions immobilières pertinentes. Dans ce cas, la méthode doit s'assurer que la valeur réévaluée ainsi obtenue est inférieure ou égale à la valeur de marché ou à la valeur hypothécaire à la date de réévaluation. »

Le Crédit Foncier a procédé à un *backtesting* qui a consisté à comparer les dernières valeurs réévaluées par indice avec les évaluations obtenues à partir de l'outil CL. Estim de Crédit Logement sur un échantillon représentatif de 500 gages. Les résultats ont été tout à fait satisfaisants puisque les valeurs de gage du Crédit Foncier étaient inférieures de 6 % aux valeurs calculées par Crédit Logement.

#### A – Méthodes statistiques

Deux méthodes de réexamen périodique statistique de la valeur des gages qui s'appliquent aux biens résidentiels sont retenues en fonction du moteur de revalorisation utilisé, selon la distinction suivante :

**A. 1 Méthode statistique du Crédit Foncier**, inchangée par rapport aux exercices précédents, reproduite au sein d'un moteur de revalorisation logé sur la plate-forme informatique utilisée par le Crédit Foncier, sur la base d'indices d'évolution déterminés à partir de prix fournis par les experts de BPCE Solutions Immobilières (anciennement Crédit Foncier Immobilier) :

- pour les biens Habitat aux particuliers ;
- selon une périodicité annuelle.

## 4. FACTEURS ET GESTION DES RISQUES

Analyse du risque de crédit et de contrepartie

**A. 2 Méthode statistique de BPCE**, utilisant un moteur installé sur la plate-forme informatique du Groupe, permettant la revalorisation par application d'indices basés sur les prix immobiliers :

- pour les biens Habitat aux professionnels ;
- selon une périodicité semestrielle.

Dans les cas particuliers des gages situés en Hollande et en Belgique (Annexe 4), des indices spécifiques aux pays sont retenus (indices Stadim pour la Belgique et les indices PBK développés par le cadastre hollandais pour la Hollande).

### MÉTHODE DE RÉEXAMEN STATISTIQUE PÉRIODIQUE SPÉCIFIQUE AU CRÉDIT FONCIER (ANNEXE 2)

#### Principes

Le principe du modèle se fonde sur l'établissement d'indices. Les indices obtenus sont des variations observées, d'une année sur l'autre, par rapport à des valeurs vénales, en précisant que l'évaluation des biens est réalisée, conformément à la loi, sur la base d'une valeur prudente (laquelle est ensuite réévaluée par application des indices).

Les indices sont déterminés selon quatre catégories géographiques distinctes :

- les agglomérations issues de regroupements de codes postaux arrêtés par l'INSEE sont au nombre de 117. Elles sont définies comme étant des unités urbaines de plus de 50 000 habitants. La liste des agglomérations et leur composition évoluent en fonction de la modification du tissu urbain et des marchés immobiliers ;
- en dehors de ces agglomérations, le marché immobilier « hors agglomération » est segmenté en régions administratives d'avant la réforme territoriale du 1<sup>er</sup> janvier 2016 (20 régions, hors Corse et Île-de-France) ;
- l'Île-de-France hors Paris fait l'objet d'un traitement spécifique avec l'établissement d'indices dédiés pour chacun de ses sept départements ;
- Paris, qui fait également l'objet d'un traitement spécifique avec l'établissement d'un indice dédié.

Pour chacune des quatre catégories ainsi définies (Agglomération, Région, Paris et Île-de-France), structurée au moyen des codes postaux rattachés, sont calculés des indices décomposés de la façon suivante :

- en agglomération : 117 indices Appartement/117 indices Maison ;
- hors agglomération : 20 indices Maison ;
- en Île-de-France (hors Paris) : 7 indices Appartement/7 indices Maison ;
- à Paris : un indice Appartement.

Lorsque, pour un gage, la distinction appartement/maison est indisponible, le plus petit des deux indices, pour le code postal correspondant, est retenu.

Lorsque le gage se situe en Corse ou dans les DROM-TOM ou que sa localisation n'est pas reconnue dans la table des codes postaux, les indices d'évolution annuelle retenus, pour le type de logement correspondant, sont :

- pour les appartements : la moyenne des indices des appartements des agglomérations ;
- pour les maisons : la plus petite des deux moyennes des indices des maisons des agglomérations et des régions.

#### Gestion du cycle de réévaluation

L'actualisation des indices de valeurs immobilières est annuelle.

Pour chaque période, courant novembre, de nouveaux indices sont déterminés sur une base arrêtée au 30 septembre.

Cette gestion du cycle de réévaluation permet de raisonner en année glissante du 30 septembre de l'année « n-1 » au 30 septembre de l'année « n ».

La revalorisation des gages est annuelle avec utilisation des indices d'évolution déterminés en novembre.

Le traitement de réévaluation intervient sur les arrêtés de mai et novembre pour revaloriser les gages dont l'ancienneté de la dernière revalorisation est supérieure à un an.

#### Sources

La détermination des indices d'évolution repose sur une enquête *ad hoc* et à « dire d'expert », réalisée chaque année par le secteur Études de BPCE Solutions Immobilières auprès du réseau d'Experts Immobiliers Régionaux, d'informations statistiques immobilières brutes trimestrielles figurant dans sa base de données.

### A. 2 MÉTHODE DE RÉEXAMEN STATISTIQUE PÉRIODIQUE DE BPCE (ANNEXE 3)

#### Principes

La méthode de réévaluation statistique mise en œuvre par BPCE s'applique aux biens Habitat (résidentiels) accordés aux professionnels et dépend de la localisation des biens.

Elle est fondée sur les prix immobiliers moyens, par département et par arrondissement pour Paris, fournis par les experts de BPCE Solutions Immobilières.

#### B – Méthode de réévaluation à dire d'expert

Cette catégorie, en application de la réglementation Bâle II (article 208 du règlement (UE) n° 575/2013 du Parlement européen et du conseil du 26 juin 2013), concerne les biens immobiliers (habitat résidentiel) garantissant une créance d'un encours supérieur à 3 M€.

Chaque bien entrant dans cette catégorie est réévalué individuellement, tous les trois ans, au moyen d'une expertise. L'expert détermine une valeur prudente hypothécaire, fondée sur une analyse fine de la nature du bien et ses caractéristiques propres d'une part, et sur une vision prospective et prudente du marché d'autre part.

Entre chaque expertise triennale, le bien est réévalué deux ans de suite selon une méthode statistique :

- selon la méthode A. 1 pour les clients particuliers ;
- selon la méthode A. 2 pour les clients Professionnels (*Corporates*).

### III. LES MÉTHODES DE RÉEXAMEN PÉRIODIQUE DES IMMEUBLES À USAGE PROFESSIONNEL (NON-HABITAT RÉSIDENTIEL)

Conformément aux dispositions du règlement 99-10 du CRBF, la méthode de réévaluation suivante est appliquée pour les biens à usage professionnel :

#### Méthode de réévaluation à dire d'expert

Cette catégorie concerne les biens immobiliers à usage professionnel (non résidentiels) dont la créance est cédée ou mobilisée à la Compagnie de Financement Foncier.

Chaque bien entrant dans cette catégorie est réévalué individuellement, tous les ans, au moyen d'une expertise. L'expert détermine une valeur prudente hypothécaire, fondée sur une analyse fine de la nature du bien et ses caractéristiques propres d'une part, et sur une vision prospective et prudente du marché d'autre part.



#### IV. TABLEAU RÉCAPITULATIF DES MÉTHODES

Régl.	Périmètre	Type de biens	Encours / Valeur du gage	Périodicité revalorisation	Référence
CRR		Tous les biens immobiliers	Encours > 3 M€	Expertise individuelle tous les trois ans et méthode statistique dans l'intervalle	Article 208 point 3.b
		Biens immobiliers commerciaux	Encours ≤ 3 M€	Examen effectué annuellement selon une méthode statistique	Article 208 point 3.a
		Biens immobiliers résidentiels	Encours ≤ 3 M€	Examen effectué tous les trois ans selon une méthode statistique	Article 208 point 3.a
CMF	Les biens cédés et mobilisés à la SCF	Biens immobiliers à usage d'habitation		Examen effectué annuellement selon une méthode statistique	Art. 3 point a) du chapitre 1 <sup>er</sup> du règlement n°99-10
			Encours ≤ 480 k€	Examen effectué annuellement selon une méthode statistique	Art 3. Point b) du chapitre 1 <sup>er</sup> du règlement n°99-10
		Biens immobiliers à usage professionnel	Encours > 480 k€ ET Coût d'achat ou valeur estimée du gage ≤ 600 k€	Expertise individuelle tous les trois ans et méthode statistique dans l'intervalle	Art 3. Point c) du chapitre 1 <sup>er</sup> du règlement n°99-10
			Encours > 480 k€ ET Coût d'achat ou valeur estimée du gage > 600 k€	Expertise individuelle tous les ans	Art 3. Point d) du chapitre 1 <sup>er</sup> du règlement n°99-10

## Annexe 1 – Répartition des prêts et des gages par méthode de réexamen périodique

	Habitat Particuliers Méthode statistique Crédit Foncier (A. 1.) ou indices étrangers		Corporates et Non Habitat Particuliers Méthode statistique BPCE (A. 2.)		
	France	Belgique	Global	Particuliers*	Corporates
Encours (en M€)	13 984	481	150	34	116
Nb de gages	178 361	5 760	233	55	178
Valeur 2024 (en M€)	34 884	1 934	1 384	69	1 316
(Valeur 2023) (en M€)	- 35 985	- 1 893	- 1 417	- 70	- 1 348
Évolution	- 3,06 %	2,19 %	- 2,33 %	- 1,25 %	- 2,39 %

\* Source : Arrêté au 31/10/2024

#### Créances PAS provenant du Groupe BPCE

À noter que 8 648 PAS provenant de différents établissements du Groupe BPCE sont mobilisés pour un encours de 667 M€ et une valeur de gages de 1 651 M€.

Les gages font l'objet d'un réexamen périodique de leur valeur sur un rythme semestriel *via* des flux planifiés aux T2 et T4 de chaque année, à partir d'indices de réévaluation fournis par BPCE Solutions immobilières.

## Annexe 2 – Méthode statistique Crédit Foncier (A. 1)

### ÉVOLUTION DES INDICES 2023/2024

#### AGGLOMÉRATIONS > 200 000 HABITANTS

Région	Dépt.	Département	Unité urbaine	Indice Appartements 2023-2024	Indice Maisons 2023-2024
ALSACE	67	BAS-RHIN	Strasbourg (partie française)	0,9977	1,0137
ALSACE	68	HAUT-RHIN	Mulhouse	1,0221	1,0035
AQUITAINE	33	GIRONDE	Bordeaux	0,9675	0,9988
AQUITAINE	64	PYRÉNÉES-ATLANTIQUES	Bayonne	1,0000	0,9992
AUVERGNE	63	PUY-DE-DÔME	Clermont-Ferrand	0,9662	0,9592
BOURGOGNE	21	CÔTE-D'OR	Dijon	0,9787	0,9574
BRETAGNE	29	FINISTÈRE	Brest	1,0474	0,9821
BRETAGNE	35	ILLE-ET-VILAINE	Rennes	0,9779	0,9771
CENTRE	37	INDRE-ET-LOIRE	Tours	0,9844	0,9832
CENTRE	45	LOIRET	Orléans	0,9852	0,9901
CHAMPAGNE	51	MARNE	Reims	0,9825	0,9736
HAUTE-NORMANDIE	76	SEINE-MARITIME	Le Havre	0,9791	0,9634
HAUTE-NORMANDIE	76	SEINE-MARITIME	Rouen	0,9816	0,9653
LANGUEDOC-ROUSSILLON	34	HÉRAULT	Montpellier	1,0307	1,0325
LORRAINE	54	MEURTHE-ET-MOSELLE	Nancy	1,0042	1,0063
LORRAINE	57	MOSELLE	Metz	1,0042	1,0052
MIDI-PYRÉNÉES	31	HAUTE-GARONNE	Toulouse	0,9894	1,0181
NORD	59	NORD	Lille (partie française)	0,9847	0,9663
NORD	59	NORD	Valenciennes	0,9756	0,9631
NORD	62	PAS-DE-CALAIS	Béthune	0,9714	0,9699
NORD	62	PAS-DE-CALAIS	Douai-Lens	0,9718	0,9574
PACA	6	ALPES-MARITIMES	Nice	1,0072	0,9911
PACA	13	BOUCHES-DU-RHÔNE	Marseille-Aix-en-Provence	1,0458	1,0206
PACA	83	VAR	Toulon	1,0427	1,0385
PACA	84	VAUCLUSE	Avignon	1,0422	1,0381
PAYS DE LOIRE	44	LOIRE-ATLANTIQUE	Nantes	0,9493	0,9475
PAYS DE LOIRE	49	MAINE-ET-LOIRE	Angers	0,9798	0,9499
PAYS DE LOIRE	72	SARTHE	Le Mans	0,9918	0,9850
RHÔNE-ALPES	38	ISÈRE	Grenoble	0,9798	0,9544
RHÔNE-ALPES	42	LOIRE	Saint-Étienne	0,9639	0,9551
RHÔNE-ALPES	69	RHÔNE	Lyon	0,9525	0,9529
<b>MOYENNE</b>				<b>0,9922</b>	<b>0,9845</b>

**AGGLOMÉRATIONS DE 100 000 À 199 999 HABITANTS**

Région	Dépt.	Département	Unité urbaine	Indice Appartements 2023-2024	Indice Maisons 2023-2024
AQUITAINE	64	PYRÉNÉES-ATLANTIQUES	Pau	1,0046	1,0219
BASSE-NORMANDIE	14	CALVADOS	Caen	0,9836	0,9685
BRETAGNE	56	MORBIHAN	Lorient	1,0357	0,9870
CHAMPAGNE	10	AUBE	Troyes	0,9605	0,9607
FRANCHE-COMTÉ	25	DOUBS	Besançon	0,9577	0,9754
FRANCHE-COMTÉ	25	DOUBS	Montbéliard	0,9797	0,9456
LANGUEDOC-ROUSSILLON	30	GARD	Nîmes	1,0087	0,9912
LANGUEDOC-ROUSSILLON	66	PYRÉNÉES-ORIENTALES	Perpignan	1,0210	0,9722
LIMOUSIN	87	HAUTE-VIENNE	Limoges	1,0242	0,9942
LORRAINE	57	MOSELLE	Thionville	1,0022	1,0000
NORD	59	NORD	Dunkerque	0,9762	0,9620
NORD	59	NORD	Maubeuge (partie française)	0,9626	0,9545
PAYS DE LOIRE	44	LOIRE-ATLANTIQUE	Saint-Nazaire	0,9771	0,9892
PICARDIE	60	OISE	Creil	0,9560	0,9549
PICARDIE	80	SOMME	Amiens	0,9681	0,9714
POITOU-CHARENTES	16	CHARENTE	Angoulême	0,9911	0,9934
POITOU-CHARENTES	17	CHARENTE-MARITIME	La Rochelle	0,9801	0,9979
POITOU-CHARENTES	86	VIENNE	Poitiers	0,9896	0,9738
RHÔNE-ALPES	26	DRÔME	Valence	0,9350	0,9495
RHÔNE-ALPES	74	HAUTE-SAVOIE	Annecy	0,9797	1,0000
RHÔNE-ALPES	74	HAUTE-SAVOIE	Genève (CH)-Annemasse	1,0000	1,0000
RHÔNE-ALPES	73	SAVOIE	Chambéry	0,9793	0,9605
<b>MOYENNE</b>				<b>0,9851</b>	<b>0,9784</b>

## 4. FACTEURS ET GESTION DES RISQUES

Analyse du risque de crédit et de contrepartie

### AGGLOMÉRATIONS DE 50 000 À 99 999 HABITANTS

Région	Dépt.	Département	Unité urbaine	Indice Appartements 2023-2024	Indice Maisons 2023-2024
ALSACE	67	BAS-RHIN	Haguenau	1,0157	1,0085
ALSACE	68	HAUT-RHIN	Colmar	1,0147	1,0085
AQUITAINE	24	DORDOGNE	Bergerac	1,0000	1,0289
AQUITAINE	24	DORDOGNE	Périgueux	0,9870	1,0023
AQUITAINE	33	GIRONDE	Arcachon	1,0331	0,9914
AQUITAINE	47	LOT-ET-GARONNE	Agen	0,9862	1,0067
AUVERGNE	3	ALLIER	Montluçon	0,9667	0,9805
AUVERGNE	3	ALLIER	Vichy	0,9693	1,0000
BASSE-NORMANDIE	50	MANCHE	Cherbourg-en-Cotentin	0,9867	0,9576
BOURGOGNE	58	NIÈVRE	Nevers	1,0000	1,0000
BOURGOGNE	71	SAÔNE-ET-LOIRE	Chalon-sur-Saône	0,9870	0,9941
BOURGOGNE	72	SAÔNE-ET-LOIRE	Mâcon	0,9906	0,9651
BRETAGNE	22	CÔTES-D'ARMOR	Saint-Brieuc	0,9525	0,9940
BRETAGNE	29	FINISTÈRE	Quimper	1,0128	0,9915
BRETAGNE	56	MORBIHAN	Vannes	1,0095	0,9563
CENTRE	18	CHER	Bourges	0,9926	0,9841
CENTRE	28	EURE-ET-LOIR	Chartres	0,9579	0,9524
CENTRE	36	INDRE	Châteauroux	1,0316	0,9655
CENTRE	41	LOIR-ET-CHER	Blois	0,9870	0,9737
CENTRE	45	LOIRET	Montargis	0,9920	0,9559
CHAMPAGNE	8	ARDENNES	Charleville-Mézières	0,9697	0,9590
CHAMPAGNE	51	MARNE	Châlons-en-Champagne	0,9697	0,9620
FRANCHE-COMTÉ	90	TERRITOIRE DE BELFORT	Belfort	0,9667	0,9714
HAUTE-NORMANDIE	27	EURE	Évreux	0,9718	0,9594
LANGUEDOC-ROUSSILLON	11	AUDE	Carcassonne	0,9741	1,0000
LANGUEDOC-ROUSSILLON	11	AUDE	Narbonne	1,0185	1,0000
LANGUEDOC-ROUSSILLON	30	GARD	Alès	1,0024	1,0120
LANGUEDOC-ROUSSILLON	34	HÉRAULT	Béziers	1,0209	1,0239
LANGUEDOC-ROUSSILLON	34	HÉRAULT	Sète	1,0310	1,0078
LANGUEDOC-ROUSSILLON	66	PYRÉNÉES-ORIENTALES	Saint-Cyprien	1,0136	1,0282
LIMOUSIN	19	CORRÈZE	Brive-la-Gaillarde	1,0000	0,9801
LORRAINE	57	MOSELLE	Forbach (partie française)	1,0000	1,0000
LORRAINE	88	VOSGES	Épinal	1,0000	0,9929
MIDI-PYRÉNÉES	65	HAUTES-PYRÉNÉES	Tarbes	1,0000	1,0265
MIDI-PYRÉNÉES	81	TARN	Albi	1,0127	0,9879

Région	Dépt.	Département	Unité urbaine	Indice Appartements 2023-2024	Indice Maisons 2023-2024
MIDI-PYRÉNÉES	81	TARN	Castres	0,9857	1,0132
MIDI-PYRÉNÉES	82	TARN-ET-GARONNE	Montauban	1,0392	1,0133
NORD	59	NORD	Armentières (partie française)	0,9832	0,9598
NORD	62	PAS-DE-CALAIS	Arras	0,9775	0,9634
NORD	62	PAS-DE-CALAIS	Boulogne-sur-Mer	0,9759	0,9582
NORD	62	PAS-DE-CALAIS	Calais	0,9650	0,9579
NORD	62	PAS-DE-CALAIS	Saint-Omer	0,9642	0,9559
PACA	6	ALPES-MARITIMES	Menton-Monaco	1,0466	1,0137
PACA	13	BOUCHES-DU-RHÔNE	Arles	1,0370	1,0000
PACA	13	BOUCHES-DU-RHÔNE	Salon-de-Provence	1,0095	1,0000
PACA	83	VAR	Draguignan	1,0459	1,0161
PACA	83	VAR	Fréjus	1,0324	1,0263
PAYS DE LOIRE	49	MAINE-ET-LOIRE	Cholet	0,9537	0,9710
PAYS DE LOIRE	53	MAYENNE	Laval	0,9800	0,9681
PAYS DE LOIRE	85	VENDÉE	La Roche-sur-Yon	0,9719	0,9791
PICARDIE	2	AISNE	Saint-Quentin	0,9508	0,9595
PICARDIE	60	OISE	Beauvais	0,9600	0,9621
PICARDIE	60	OISE	Compiègne	0,9661	0,9786
POITOU-CHARENTES	79	DEUX-SÈVRES	Niort	0,9867	0,9844
RHÔNE-ALPES	1	AIN	Bourg-en-Bresse	0,9767	0,9783
RHÔNE-ALPES	26	DRÔME	Montélimar	0,9796	0,9232
RHÔNE-ALPES	26	DRÔME	Romans-sur-Isère	0,9593	0,9291
RHÔNE-ALPES	74	HAUTE-SAVOIE	Cluses	0,9806	0,9380
RHÔNE-ALPES	74	HAUTE-SAVOIE	Thonon-les-Bains	0,9889	0,9693
RHÔNE-ALPES	38	ISÈRE	Bourgoin-Jallieu	0,9704	0,9694
RHÔNE-ALPES	38	ISÈRE	Vienne	0,9874	0,9474
RHÔNE-ALPES	38	ISÈRE	Voiron	0,9803	0,9487
RHÔNE-ALPES	42	LOIRE	Roanne	0,9701	1,0000
RHÔNE-ALPES	42	LOIRE	Saint-Just-Saint-Rambert	0,9848	0,9770
<b>MOYENNE</b>				<b>0,9911</b>	<b>0,9826</b>

## 4. FACTEURS ET GESTION DES RISQUES

Analyse du risque de crédit et de contrepartie

### HORS AGGLOMÉRATION

Région	Indice Maisons 2023-2024
ALSACE	0,989
AQUITAINE	0,966
AUVERGNE	0,979
BOURGOGNE	0,974
BRETAGNE	0,980
CENTRE	0,964
CHAMPAGNE	0,962
FRANCHE-COMTÉ	0,963
LANGUEDOC-ROUSSILLON	0,966
LIMOUSIN	0,978
LORRAINE	0,991
MIDI-PYRÉNÉES	0,981
NORD	0,965
BASSE-NORMANDIE	0,971
HAUTE-NORMANDIE	0,966
PAYS DE LOIRE	0,960
PICARDIE	0,968
POITOU-CHARENTES	0,964
PACA	1,000
RHÔNE-ALPES	0,978
<b>MOYENNE</b>	<b>0,973</b>

### PARIS ET ÎLE-DE-FRANCE

Région	Dépt.	Département	Indice Appartements 2023-2024	Indice Maisons 2023-2024
	75	PARIS	0,941	-
	77	SEINE-ET-MARNE	0,959	0,938
	78	YVELINES	0,953	0,923
	91	ESSONNE	0,958	0,935
	92	HAUTS-DE-SEINE	0,940	0,920
	93	SEINE-SAINT-DENIS	0,946	0,929
	94	VAL-DE-MARNE	0,941	0,921
IDF	95	VAL-D'OISE	0,958	0,930
<b>MOYENNE (HORS PARIS)</b>			<b>0,951</b>	<b>0,928</b>

**VENTILATION DU PORTEFEUILLE DES GAGES RÉÉVALUÉS PAR LA MÉTHODE SPÉCIFIQUE AU CRÉDIT FONCIER (PAR RÉGIONS ET PARIS)  
POUR LES PRÊTS DÉTENUS PAR LA COMPAGNIE DE FINANCEMENT FONCIER AU 30 NOVEMBRE 2024**

**Portefeuille Compagnie de Financement Foncier**

<b>Régions</b>	<b>Répartition régionale des valeurs de gages (montant en M€)</b>	<b>Répartition régionale (en %)</b>
Alsace	416,24	1,19 %
Aquitaine	2 274,03	6,52 %
Auvergne	188,61	0,54 %
Basse-Normandie	435,64	1,25 %
Bourgogne	511,01	1,46 %
Bretagne	982,73	2,82 %
Centre	879,27	2,52 %
Champagne-Ardenne	330,23	0,95 %
Corse	67,89	0,19 %
DOM-TOM	117,58	0,34 %
Franche-Comté	265,04	0,76 %
Haute-Normandie	1 093,12	3,13 %
Ile-de-France (hors Paris)	10 153,48	29,11 %
Languedoc-Roussillon	1 910,26	5,48 %
Limousin	144,24	0,41 %
Lorraine	684,53	1,96 %
Midi-Pyrénées	2 187,63	6,27 %
Nord-Pas-de-Calais	1 481,67	4,25 %
Paris	755,25	2,17 %
Pays de la Loire	1 528,67	4,38 %
Picardie	1 193,84	3,42 %
Poitou-Charentes	473,44	1,36 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	3 554,29	10,19 %
Rhône-Alpes	3 228,01	9,25 %
Autres (dont Monaco)	27,02	0,08 %
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>34 883,72</b>	<b>100,00 %</b>

## Annexe 3 – Ventilation du portefeuille des gages réévalués par la méthode BPCE pour les prêts détenus par la Compagnie de Financement Foncier au 30 novembre 2024

### CORPORATES (MÉTHODE DE RÉÉVALUATION PÉRIODIQUE A. 2)

Région	Nb de gages	Valorisation (en €) avant revalorisation	Valorisation (en €) après revalorisation	Encours (en €) au 31/10/2024
Alsace	14	88 269 548	84 099 034	6 703 476
Aquitaine	17	60 262 894	59 289 637	10 842 747
Auvergne	3	15 492 328	15 385 113	777 771
Basse-Normandie	4	16 432 650	16 354 778	1 298 810
Bretagne	1	158 420	157 533	72 349
Centre	10	16 057 807	15 766 443	1 185 970
Dom-Tom	6	29 821 183	29 429 059	5 650 092
Haute-Normandie	4	7 036 471	6 944 056	182 010
Ile-de-France (hors Paris)	38	454 446 122	443 738 187	43 508 770
Languedoc-Roussillon	5	17 859 004	17 627 477	633 595
Limousin	1	570 044	568 090	24 448
Lorraine	7	38 437 830	35 678 833	4 407 421
Midi-Pyrénées	5	6 624 804	6 685 813	503 447
Nord-Pas-de-Calais	4	11 498 563	11 254 024	1 079 675
Paris	12	348 005 763	334 686 785	20 789 341
Pays de la Loire	7	22 046 163	21 584 442	2 143 429
Picardie	1	415 018	408 574	26 935
Poitou-Charentes	1	303 602	299 499	136 227
Provence-Alpes-Côte d'Azur	14	100 051 263	104 401 327	9 327 450
Rhône-Alpes	24	114 039 039	111 280 119	6 845 461
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>178</b>	<b>1 347 828 516</b>	<b>1 315 638 823</b>	<b>116 139 424</b>



**RETAIL PARTICULIERS (MÉTHODE DE RÉÉVALUATION PÉRIODIQUE A. 2)**

Région	Nb de gages	Valorisation (en €) avant revalorisation	Valorisation (en €) après revalorisation	Encours (en €) au 31/10/2024	Évolution
Aquitaine	5	2 920 959	2 833 945	4 663 414	- 2,98 %
Haute-Normandie	2	1 079 195	1 067 400	459 034	- 1,09 %
Ile-de-France (hors Paris)	5	6 139 246	5 944 665	1 672 169	- 3,17 %
Languedoc-Roussillon	2	741 183	733 627	285 163	- 1,02 %
Paris	10	13 011 765	12 618 194	6 376 550	- 3,02 %
Pays de la Loire	1	190 617	185 356	67 104	- 2,76 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	20	33 197 649	33 031 539	16 130 169	- 0,50 %
Rhône-Alpes	10	12 353 694	12 347 204	4 660 374	- 0,05 %
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>55</b>	<b>69 634 308</b>	<b>68 761 930</b>	<b>34 313 977</b>	<b>- 1,25 %</b>

## Annexe 4

### RÉÉVALUATION 2024 DES GAGES BELGES

Le Crédit Foncier *via* son prestataire Stater a procédé à une réévaluation des gages de la succursale au titre de l'année 2024. Cette revalorisation avec les indices du 30/06/2024 couvre une période de 12 mois puisque la précédente réévaluation était au 30/06/2023.

La réévaluation a porté sur 5 760 gages représentant une valorisation globale de 1 934 M€ soit une hausse moyenne de 2,19 % des valeurs de gages associés à un encours de 481 M€.

## 6. Analyse des risques financiers

La Compagnie de Financement Foncier n'a pas d'activité pour compte propre ni aucune position dans un portefeuille de négociation. Elle réalise des opérations de couverture des éléments de son bilan.

Le Crédit Foncier assure la prestation de suivi et de pilotage des risques structurels de bilan de la Compagnie de Financement Foncier, en application de la convention qui lui transfère cette compétence. Les règles afférentes sont regroupées dans la charte financière du groupe Crédit Foncier.

### 6.1. Méthodologie utilisée dans le cadre de l'évaluation des risques de liquidité, de taux et de change

Les risques de liquidité et de taux sont mesurés selon des approches différentes et complémentaires suivant l'horizon d'analyse. On distinguera notamment :

- une approche statique, s'entendant jusqu'à l'extinction des opérations de bilan et de hors-bilan existantes à la date de situation. Les traitements statiques prennent en compte les stocks d'opérations et tous les flux d'engagements contractuels ;
- une approche dynamique pour le risque de liquidité (établissement du plan de financement, évaluation des besoins de trésorerie) intégrant des prévisions d'activité sur l'exercice en cours et sur les suivants. Les traitements dynamiques prennent en compte des événements probables issus d'une prise ferme ou optionnelle d'engagements et d'événements incertains issus de l'activité future.

Dans le cadre de ces deux approches, les écoulements des actifs et des passifs font l'objet d'hypothèses ou de conventions pour :

- les produits échéancés (produits contractuels à durée finie), l'écoulement est l'amortissement contractuel du poste ;

- les postes du bilan sans échéance contractuelle, comme les postes de haut de bilan (fonds propres, réserves), font l'objet de règles d'échéancement spécifiques issues des normes BPCE.

Par ailleurs, des hypothèses spécifiques à certains produits sont modélisées, venant adapter les écoulements. Il s'agit principalement de la propension de la clientèle à rembourser son actif par anticipation (les remboursements anticipés) ainsi que la vitesse de décaissement des crédits mis en place, appelés versements différés (les VD).

Le Crédit Foncier applique ainsi des hypothèses de taux de remboursements anticipés spécifiques à chaque type de concours, en fonction du type de clientèle (particuliers, professionnels ou collectivités) et des natures de taux (taux fixe, taux révisable ou taux variable).

En termes de systèmes d'information, la direction de la Gestion financière utilise un progiciel dédié, interfacé avec les chaînes de gestion.

Les risques de liquidité et de taux sont inclus dans le dispositif d'Appétit aux Risques.

## 6.2. Suivi du risque de liquidité

### 6.2.1. ORGANISATION DU REFINANCEMENT DE LA COMPAGNIE DE FINANCEMENT FONCIER

L'essentiel des ressources de la Compagnie de Financement Foncier provient de ses émissions à moyen et long terme d'obligations foncières.

Pour l'année 2024, la Compagnie de Financement Foncier a émis 5,8 Md€ d'obligations foncières.

La Compagnie de Financement Foncier dispose par ailleurs d'un volume d'actifs potentiellement mobilisables, éligibles aux opérations de financement de la BCE. Au 31 décembre 2024, ces encours atteignent 18,2 Md€ en valeur nominale répartis en :

- 7,8 Md€ de prêts du secteur public ;
- 8,6 Md€ de prêts du secteur public reçues *via* L. 211 38 ;
- 1,9 Md€ de titres.

En 2024, cette faculté de financement n'a pas été utilisée par la Compagnie de Financement Foncier.

### 6.2.2. SUIVI DU RISQUE DE LIQUIDITÉ

Le risque de liquidité est le risque pour la Compagnie de Financement Foncier de ne pouvoir faire face à ses échéances de trésorerie.

Comme expliqué au sein du paragraphe 6.1, les besoins de liquidité sont analysés selon la double approche statique et dynamique. En vision statique, le suivi du risque de liquidité permet de s'assurer que la gestion moyen terme n'a pas pour effet une concentration trop forte des besoins de liquidité sur certaines périodes. Le principal indicateur utilisé est le gap de liquidité statique, selon prise en compte ou non des capacités de mobilisation de la Compagnie de Financement Foncier évaluées également à l'horizon de 20 ans. Est également observée la concentration des tombées obligataires sur la période future.

La politique de gestion très prudente de la liquidité s'est poursuivie en 2024. Les règles de gestion de bilan de la Compagnie de Financement Foncier lui assurent une exposition au risque de liquidité très limitée. Le risque de liquidité est encadré par un dispositif de limites réglementaires et fait l'objet d'un suivi en comité de gestion de gestion actif passif (COGAP), ainsi qu'en comité exécutif des risques.

La Compagnie de Financement Foncier s'est notamment engagée à disposer de suffisamment d'actifs liquides de haute qualité (HQLA) après *haircut* pour faire face à tout moment aux échéances contractuelles de sa dette privilégiée pendant au moins 180 jours. S'ajoute à cet indicateur la mesure réglementaire de l'écart de durée de vie des actifs (*coverpool*) qui ne peut être supérieure à 18 mois à celle des passifs privilégiés.

Au 31 décembre 2024, la Compagnie de Financement Foncier dispose d'une trésorerie de 0,56 Md€, dont 0,51 Md€ auprès de la Banque de France, et de 4,6 Md€ prêtés à 11 mois maximum à BPCE et intégralement garantis par un portefeuille de prêts.

En cas de crise, la Compagnie de Financement Foncier bénéficie du dispositif applicable pour le groupe Crédit Foncier et décrit dans son Plan de Contingence de la liquidité (cf. : Plan de contingence de la liquidité).

### 6.2.3. INDICATEURS ET RESPECT DES LIMITES

#### SUIVI DE L'INTRADAY

La Compagnie de Financement Foncier possédant un compte auprès de la BCE, un dispositif de suivi et de pilotage de sa liquidité *intraday* a été mis en place.

La Compagnie de Financement Foncier dépose à ce titre un montant de collatéral auprès de la BCE.

#### RATIO LCR (LIQUIDITY COVERAGE RATIO)

Le ratio LCR de la Compagnie de Financement Foncier respecte la limite de 100 % applicable depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2018.

#### STRESS DE LIQUIDITÉ

La Compagnie de Financement Foncier établit des mesures de projection de la liquidité sous scénario central à un an et en situation de *stress* :

- un *stress* fort à trois mois (maintien d'une proportion de nouvelle production au service du Groupe et d'une proportion du refinancement) et soumis à limite : il est ainsi vérifié que le buffer de liquidité permet de couvrir le besoin de trésorerie consécutif au *stress* ;
- un *stress* dit « catastrophe » à trois mois se traduisant notamment par l'arrêt de toute nouvelle émission ou renouvellement de financement ; la situation de liquidité observée est comparée au buffer de liquidité ;
- un *stress* modéré, systémique et un *stress* fort spécifique complètent le dispositif.

La limite au *stress* test a été respectée sur l'année 2024.

#### RESPECT DES DISPOSITIONS DE L'ARRÊTÉ DU 26 MAI 2014

##### PRÉVISION DE TRÉSorerIE À 180 JOURS

La Compagnie de Financement Foncier s'assure à tout moment de la couverture de ses besoins de trésorerie sur une période de 180 jours conformément à l'arrêté. Cette disposition a été respectée pour l'année 2024. La prévision de la liquidité à 180 jours est transmise pour certification au contrôleur spécifique puis à l'ACPR trimestriellement.

##### INDICATEUR DE CONGRUENCE : ÉCART DE DURÉE DE VIE

L'indicateur de congruence exige que les actifs éligibles, dont le montant permet d'assurer un ratio de surdimensionnement minimum réglementaire de 105 %, aient une durée de vie moyenne n'excédant pas de 18 mois celle des passifs privilégiés. Le calcul est transmis pour validation au contrôleur spécifique puis à l'ACPR trimestriellement.

### PLAN DE COUVERTURE DES RESSOURCES PRIVILÉGIÉES

L'établissement assujéti définit, selon ses caractéristiques propres, le plan trimestriel de couverture des ressources privilégiées qui s'appliquerait dans l'hypothèse où il cesserait d'émettre des passifs privilégiés. Il est également transmis pour certification au contrôleur spécifique puis à l'ACPR trimestriellement.

L'établissement déclare, à la date de situation et sur un pas trimestriel jusqu'au remboursement de la dernière ressource privilégiée, les éléments suivants :

- éléments d'actifs venant en couverture des ressources privilégiées ;
- titres et valeurs sûrs et liquides relevant de l'article R. 513-6 du Code monétaire et financier ;

- trésorerie générée par l'ensemble des actifs inscrits au bilan et les passifs privilégiés ;
- ressources privilégiées.

Le calcul du niveau de couverture tient compte des hypothèses de remboursement anticipé et d'un taux de perte finale sur les actifs.

### 6.2.4. PLAN DE CONTINGENCE DE LA LIQUIDITÉ

Un plan de contingence de la liquidité a été défini pour le groupe Crédit Foncier, le Crédit Foncier et la Compagnie de Financement Foncier en déclinaison du plan de contingence de liquidité du Groupe BPCE.

Il précise les mesures de liquidité et la gouvernance associée selon les trois niveaux de *stress* : tension, *stress* fort et *stress* catastrophe.

## 6.3. Suivi du risque de taux d'intérêt global

### 6.3.1. MODALITÉS DE GESTION

La Compagnie de Financement Foncier est protégée contre les risques de taux et de change.

Dès leur entrée au bilan, les actifs sont, si nécessaire, transformés en éléments à taux variable en euros. Les acquisitions de portefeuilles sont couvertes au moyen de *swaps* de macrocouverture et les opérations unitaires de taille significative avec des *swaps* de microcouverture, si nécessaire. De même, les dettes émises par la Compagnie de Financement Foncier sont unitairement couvertes en taux dès leur origine pour constituer un passif à taux variable en euros.

Les opérations de dérivés sont en général intermédiées par le Crédit Foncier et donnent lieu à un *swap* intragroupe Crédit Foncier/Compagnie de Financement Foncier.

Cette stratégie d'intermédiation par le Crédit Foncier s'applique rarement pour les *cross-currency swaps* destinés à couvrir les émissions en devise ou pour les *swaps* structurés visant à couvrir les placements privés ou certains actifs SPT.

Compte tenu des différents mécanismes de couverture mis en place par la Compagnie de Financement Foncier dès la conclusion des opérations, l'exposition au risque de taux est limitée à l'éventuelle déformation de l'adossement due à des événements incertains à l'origine et intervenant en cours de vie des opérations (principalement les remboursements anticipés).

La position de taux est revue chaque trimestre par le comité de gestion de bilan (COGAP) de la Compagnie de Financement Foncier qui décide alors des opérations de macro-couverture à conclure afin de maintenir les impasses de taux dans d'étroites limites que s'est fixée la Compagnie de Financement Foncier. Les risques de base,

résultant de taux de référence différents sur les positions déjà transformées en taux révisable par des *swaps*, sont également gérés en macro-couverture.

Les opérations de couverture validées sont ensuite déclinées opérationnellement par le comité de gestion financière, puis exécutées par la direction de la Trésorerie du Crédit Foncier qui est le seul point d'entrée de la Compagnie de Financement Foncier sur le marché pour ce type d'opérations.

Toutes les contreparties des *swaps* de taux ou de devises ont conclu avec la Compagnie de Financement Foncier des accords de collatéralisation prévoyant des dépôts de garantie sécurisés au bénéfice de la Compagnie de Financement Foncier en cas de position débitrice et en fonction de leur niveau de notation. Si la position est inversée, ces accords prévoient que la Compagnie de Financement Foncier n'effectuera aucun versement de collatéral. Au 31 décembre 2024, le montant des *deposits* reçus s'élève à 0,12 Md€.

### 6.3.2. SUIVI DU RISQUE DE TAUX

La Compagnie de Financement Foncier a retenu une approche statique pour la mesure des assiettes de risque.

Le gap de taux fixé est calculé à partir de l'ensemble des encours du bilan et hors-bilan à date d'arrêté et en tenant compte des hypothèses et règles d'écoulement fixées.

La position par canton de taux révisable est également observée.

L'ensemble de ces indicateurs fait l'objet d'un suivi trimestriel en comité de gestion de bilan (COGAP) et en comité exécutif des risques.

### 6.3.3. RESPECT DES LIMITES

#### LIMITE ASSOCIÉE AU GAP DE TAUX STATIQUE

La Compagnie de Financement Foncier s'est engagée à maintenir le niveau de ses impasses de taux à l'intérieur de limites étroites définies par périodes d'observation.

Ces limites sont fixées chaque année en montant.

Les limites actuellement en vigueur pour les impasses de taux sont :

Horizon	Limites exprimées (en Md€)
0-2 ans	1,5
3-4 ans	1,7
5-8 ans	2,1
Seuil d'observation de 9 à 16 ans	2,1

Sur l'année 2024, les limites ont été respectées.

## 6.4. Suivi du risque de change

Un risque de change existe dès lors qu'une évolution des cours de change affecte négativement la valeur des avoirs et engagements libellés en devises étrangères. La Compagnie de Financement Foncier s'interdisant toute position ouverte de change sur ses actifs et passifs libellés en devise, ceux-ci sont généralement swappés en contre-valeur euro dès leur entrée au bilan. Les écarts résiduels qui découlent de l'ajustement des positions bilancielle, en particulier celles résultant des décalages de flux d'intérêt, sont ajustés en tant que de besoin.

Ils font l'objet d'un suivi par la direction des Opérations financières et la direction des Risques du Crédit Foncier qui contrôle le respect des limites. La Compagnie de Financement Foncier a fixé une limite interne correspondant à la contre-valeur de 5 M€, toutes devises confondues, et de 3 M€ par devise. Cette limite est respectée au 31/12/2024.

## 6.5. Suivi du risque de règlement

Ce risque se matérialise dès lors qu'un règlement et/ou une livraison dans un système de transfert ne s'effectue pas comme prévu, le plus souvent du fait d'un tiers.

La surveillance opérationnelle de ce risque pour la Compagnie de Financement Foncier est effectuée par le *back office* trésorerie du Crédit Foncier.

La Compagnie de Financement Foncier accède directement, pour les opérations de gros montants en euros, aux moyens de paiement de la Place de Paris ; elle est participante directe du système européen *Target*. Pour les opérations en devises ou celles de petits montants en euros, elle dispose de comptes auprès de BPCE.

Le suivi du risque de règlement est effectué quotidiennement par :

- l'élaboration des échéanciers prévisionnels de flux ;
- le rapprochement quotidien des flux unitaires par rapport à l'échéancier prévisionnel ;

- l'élaboration d'un fichier de suivi des incidents de paiement.

Le processus d'escalade et de gouvernance permet de suivre les risques de règlement et de les qualifier en défaut si besoin.

En cas de défaut définitif d'une contrepartie de règlement, et si la position en Banque de France de la Compagnie de Financement Foncier en devenait potentiellement débitrice, il est prévu la mise en place de mécanismes de couverture (emprunt sur le marché, emprunt de fin de journée auprès de la BCE).

La Compagnie de Financement Foncier dispose d'un plan d'urgence et de poursuite de l'activité pour les règlements dans le cadre d'un accord avec BPCE. À ce titre, la Compagnie de Financement Foncier bénéficie du plan d'urgence et de poursuite de l'activité de BPCE pour son activité bancaire.

## 7. Les risques opérationnels

Le risque opérationnel est défini au sein du Groupe BPCE comme le risque de perte liée à une inadaptation, une défaillance ou un dysfonctionnement des processus, des systèmes d'information, des hommes ou à la suite à des événements extérieurs. Il inclut la fraude interne et externe, les risques liés aux modèles et le risque d'image.

La gestion des risques opérationnels pour la Compagnie de Financement Foncier est confiée au Crédit Foncier dans le cadre des conventions de prestation établies entre les deux établissements. L'essentiel des risques opérationnels est lié aux prestations externalisées confiées à la maison mère. Dans ce cadre, les conséquences d'un incident opérationnel détecté lors d'un traitement du Crédit Foncier relatif à un élément du bilan de la Compagnie de Financement Foncier sont portées par le Crédit Foncier.

Ces risques incluent notamment les risques comptable, juridique, réglementaire, fiscal, ainsi que les risques liés à la sécurité des personnes, des biens, des systèmes d'information et aux modèles.

En ce qui concerne plus spécifiquement les risques opérationnels générés par l'activité propre de la Compagnie Foncier, limitée aux missions de la direction des Relations institutionnelles, leur gestion s'appuie également sur le dispositif du Crédit Foncier, selon les règles du Groupe BPCE.

Ces risques opérationnels font l'objet d'une cartographie et de déclarations présentées trimestriellement au comité des risques opérationnels.

### 7.1. Dispositif général

L'ensemble de la démarche « risques opérationnels » du groupe Crédit Foncier, dont la Compagnie de Financement Foncier, est géré par sa direction Conformité et Coordination des Contrôles Permanents, qui s'appuie sur le référentiel des normes et méthodes risques opérationnels Groupe de la direction des Risques BPCE et sur la politique des risques opérationnels du groupe Crédit Foncier.

### 7.2. Environnement de gestion

#### 7.2.1. RÉSEAU DE GESTION

La surveillance et la maîtrise des risques opérationnels sont déléguées aux managers des différentes directions. Chaque manager s'appuie sur un réseau de correspondants animé par un « Responsable risque », en liaison avec la direction Conformité et coordination des contrôles permanents.

#### 7.2.2. MÉTHODES ET OUTILS

La méthode repose sur trois piliers qui s'intègrent dans une approche itérative et interactive :

- cartographie des événements de risque opérationnel : identification et évaluation faites par chaque métier de sa vulnérabilité aux principaux risques opérationnels, actualisée à chaque modification des processus et de l'organisation et à *minima*, une fois par an ;

- déclaration des incidents dans une base de données dédiée : alimentation de la base des incidents par le réseau de gestion, au fur et à mesure de leur apparition et de leur évolution ; suivi des plans d'actions correctifs ; analyse de l'évolution des expositions au risque et des pertes résultantes ;

- mise en place d'indicateurs (KRI – *Key Risks Indicators et RAF – Risk Appetite Framework*) sur les principales zones de risque, alertant de l'entrée probable dans une phase critique.

Il est précisé que dans le cadre du calcul des exigences de fonds propres, le groupe Crédit Foncier applique la méthode standard Bâle III.

### 7.3. Organisation de la continuité d'activité

Conformément aux conventions de service liant le Crédit Foncier à la Compagnie de Financement Foncier, la continuité des activités de cette dernière est couverte par le Plan de continuité d'activité et de gestion de crise du groupe Crédit Foncier. Ces conventions entrant dans le cadre réglementaire des Prestations Externalisées Critiques ou Importantes (PECI), le Crédit Foncier justifie donc annuellement à la Compagnie de Financement Foncier du maintien en condition opérationnelle de son dispositif, au travers de la réalisation d'exercices de continuité et des plans d'action en découlant.

Le Plan de Reprise de l'Activité informatique (PRA) est à la charge de BPCE SI, opérateur du Groupe, à qui la prestation informatique a été déléguée.

Le responsable du Plan de continuité d'activité (RPCA) du Crédit Foncier est par ailleurs RPCA de la Compagnie de Financement Foncier. Cette fonction est assurée par le responsable de la continuité d'activité de BPCE SA, en lien avec le secteur Sécurisation des activités du Crédit Foncier. Un correspondant et un suppléant continuité d'Activité assurent les relais du maintien en conditions opérationnelles des activités de la Compagnie de Financement Foncier.

## 7.4. Le risque informatique

Compte tenu des conventions régissant son activité, la Compagnie de Financement Foncier utilise les moyens humains et techniques mis à disposition par le Crédit Foncier. En conséquence, la Compagnie de Financement Foncier bénéficie pleinement des évolutions du système d'information du Crédit Foncier et de l'ensemble des dispositifs garantissant son bon fonctionnement et sa sécurité.

## 7.5. La protection des données personnelles

La Compagnie de Financement Foncier s'appuie sur les moyens humains et techniques mis à disposition par le Crédit Foncier, lui permettant de garantir la conformité de ses traitements au règlement général de protection des données personnelles. Elle dispose de son propre registre de traitements et d'un référent informatique et Libertés nommément désigné.

## 7.6. Les assurances

En tant que gestionnaire, le Crédit Foncier s'assure pour les risques relatifs à son activité. Il effectue, en application des conventions de gestion passées avec la Compagnie de Financement Foncier, des prestations en matière d'assurance pour le compte de cette dernière.

Ainsi, la Compagnie de Financement Foncier bénéficie-t-elle des contrats d'assurance souscrits par BPCE lui permettant d'être couverte notamment pour les risques suivants :

- fraude et malveillance informatique et pertes d'activités bancaires consécutives ;
- responsabilité civile professionnelle ;
- responsabilité civile des dirigeants et mandataires sociaux.

## 7.7. Les risques juridiques

Conformément aux conventions de service liant le Crédit Foncier à la Compagnie de Financement Foncier, les risques juridiques encourus par cette dernière sont suivis par la direction Juridique du Crédit Foncier.

Entre 1984 et 1995, un opérateur des Départements d'outre-mer (DOM) a souscrit des prêts aidés réglementés distribués par le Crédit Foncier consentis pour le compte de l'État et destinés au financement de la construction d'immeubles locatifs à loyers intermédiaires.

Les difficultés qu'il a rencontrées l'ont conduit à solliciter l'ouverture d'une procédure de redressement judiciaire fin 2016, parallèlement à la mise sous procédure collective des autres sociétés de son groupe. Désormais la quasi-totalité des sociétés du groupe a été mise en liquidation judiciaire.

Il est précisé que la créance concernée est sécurisée à la fois par des sûretés réelles immobilières sur les actifs financés et par la garantie de l'État prévue à l'article L. 312-1 du Code de la construction et de l'habitation.

Courant 2019, et à l'issue d'une procédure d'appel d'offres, la vente en bloc des actifs financés a été autorisée par le juge-commissaire pour un montant supérieur aux passifs déclarés.

Par ailleurs, depuis 2019, le Crédit Foncier et la Compagnie de Financement Foncier ont été la cible de multiples actions judiciaires civiles et pénales initiées tant par le dirigeant au nom des sociétés de son groupe que par les mandataires judiciaires.

À ce stade, la majorité de leurs demandes a été rejetée par les tribunaux et, en tout état de cause, le groupe Crédit Foncier conteste vivement l'ensemble de ces demandes et leurs allégations, qu'il considère totalement infondées.

S'agissant du contentieux du TEG (taux effectif global) contesté dans certaines de nos offres de prêt, auquel le Crédit Foncier et la Compagnie de Financement Foncier ont été confrontés comme tous les établissements de la Place, la grande majorité des décisions ont été rendues en faveur des prêteurs. Ainsi, depuis la prise en charge de cette problématique par la direction Juridique, plus de 95 % des décisions de justice définitives sont favorables au Crédit Foncier et à la Compagnie de Financement Foncier. On relève même désormais que certains emprunteurs se découragent et se désistent de leurs actions sans attendre une issue de leur procès qu'ils savent défavorable.

En suivi dynamique de ce contentieux, on constate que le flux des assignations nouvelles s'est tari et que l'on est définitivement entré dans la phase extinctive du sujet « Litiges TEG ».

### SITUATION DE DÉPENDANCE

La Compagnie de Financement Foncier n'est dépendante à l'égard d'aucun brevet ou licence, ni d'aucun contrat d'approvisionnement industriel, commercial ou financier.

# 8. Le risque de non-conformité

La fonction conformité de la Compagnie de Financement Foncier est assurée par la direction Conformité et coordination des contrôles permanents (DCCP) du Crédit Foncier conformément aux dispositions des conventions (convention cadre et convention relative aux prestations de contrôle interne et de conformité) en vigueur entre les deux entités.

## 8.1. Dispositif général

La méthodologie de suivi et contrôle des risques de non-conformité s'inscrit en déclinaison de celle mise en place par BPCE. Le dispositif de maîtrise des risques de non-conformité s'appuie sur la démarche de cartographie déployée par la Conformité Groupe BPCE.

Elle permet de disposer en permanence d'une vision :

- des risques de non-conformité, sur la base de neuf risques agrégés déclinés en risques détaillés prenant en considération les éléments spécifiques au périmètre d'activité de la Compagnie de Financement Foncier ;
- du dispositif mis en place pour les prévenir ou les réduire et de s'assurer, pour les risques les plus importants, qu'ils font, si besoin, l'objet de contrôles et plans d'actions visant à mieux les encadrer.

L'identification des risques de non-conformité résulte d'une double approche :

- la détection et la prise en compte de spécificités de la Compagnie de Financement Foncier dans la mise en œuvre de textes réglementaires afin de prévenir les éventuelles difficultés d'application et de garantir leur correcte traduction dans les dispositifs opérationnels ;
- l'analyse des résultats des contrôles permanents réalisés par les équipes opérationnelles du Crédit Foncier sur le périmètre de la Compagnie de Financement Foncier. Ces contrôles sont ciblés sur les thématiques de non-conformité répertoriées dans les normes de conformité Groupe ou résultant d'approches thématiques.

## 8.2. Sécurité financière

Le groupe Crédit Foncier assure, pour la Compagnie de Financement Foncier, la lutte contre le blanchiment et le financement du terrorisme par un dispositif de vigilance et de contrôle associant l'ensemble des acteurs du Groupe, tout au long de la chaîne des opérations bancaires et de crédit. Ce dispositif inclut des procédures adéquates ainsi que des actions de formation et de sensibilisation du personnel.

Le directeur Conformité et coordination des contrôles permanents est responsable de la fonction vérification de la conformité. Il est également responsable de la conformité des services d'investissement de la Compagnie de Financement Foncier.

Le contrôle des risques de non-conformité se répartit entre :

- les contrôles opérés par le Crédit Foncier sur son activité (financement immobilier, gestion financière, etc.), lesquels bénéficient directement à la Compagnie de Financement Foncier ;
- les contrôles mis en œuvre sur les opérations spécifiques à la Compagnie de Financement Foncier, qui portent notamment sur le respect de la réglementation applicable lors des acquisitions ou mobilisations de créances.

Les dysfonctionnements, identifiés au cours des contrôles ou matérialisés par des incidents risques opérationnels déclarés de façon récurrente, font l'objet le cas échéant de plans d'action spécifiques au sein des unités opérationnelles et suivis par les services concernés. Le suivi de ces dysfonctionnements et de l'évolution des plans d'action correspondant est opéré par les responsables de contrôle permanent du Crédit Foncier. Il fait l'objet d'un *reporting* au comité des risques opérationnels du groupe Crédit Foncier incluant la Compagnie de Financement Foncier.

La DCCP veille également à suivre les évolutions réglementaires qui pourraient impacter la Compagnie de Financement Foncier et qui ne sont pas encore prises en compte dans la cartographie des risques de non-conformité établie par le groupe.

Ce dispositif, intégrant l'approche par les risques issue de la réglementation antiblanchiment, permet une analyse systématique préalablement à toute entrée en relation. Les encours font l'objet d'une surveillance constante vis-à-vis des listes internationales des personnes liées au terrorisme et pour l'application des sanctions-embargos. Les événements atypiques en cours de vie des prêts, en particulier lors de remboursements anticipés, sont analysés par le département Sécurité financière de la direction Conformité et Coordination des Contrôles Permanents.



## 8.3. Conformité

### CONFORMITÉ BANCAIRE

En application de la politique d'externalisation Groupe, la direction Conformité et coordination des contrôles permanents s'assure de la correcte application du dispositif de gestion des PECEI (Prestations Externalisées Critiques ou Importantes) et veille à la maîtrise des risques de non-conformité des prestations critiques ou importantes.

La direction Conformité et coordination des contrôles permanents du Crédit Foncier a ainsi présenté au comité des risques du 5 décembre 2024 les « mesures prises pour assurer le contrôle des activités externalisées » en application de l'article 253c de l'arrêté du 3 novembre 2014 modifié en mettant en évidence l'absence de risques qui en résultent pour la Compagnie de Financement Foncier.

Elle anime également le processus d'étude et de validation de tout nouveau produit, activité, canal de distribution ou service ainsi que la modification d'un produit existant. Dans le cadre de ce processus, les questions spécifiques à la Compagnie de Financement Foncier, en particulier l'éligibilité des futurs encours à son bilan, sont systématiquement examinées.

La direction des Relations institutionnelles s'appuie sur les contrôles réalisés par les unités de contrôle dédiées pour s'assurer de la maîtrise des risques des activités externalisées auprès du Crédit Foncier. La gouvernance et la supervision des externalisations sont exercées par la direction de l'Organisation et de la Transformation du Crédit Foncier.

### **VOLCKER RULE ET LOI DE SÉPARATION ET DE RÉGULATION DES ACTIVITÉS BANCAIRES (SRAB)**

La Compagnie de Financement Foncier est assujettie à la loi française n° 2013-672 du 26 juillet 2013 de séparation et de régulation des activités bancaires (la « SRAB »), et, en qualité de filiale de BPCE SA, à la Section 13 du *Bank Holding Company Act* aux États-Unis (« BHCA »), telle que modifiée par la Section 619 de la loi américaine dite *Dodd-Frank Wall Street Reform and Consumer Protection Act* (Pub. L. 111-203, HR 4173) et les règlements d'application afférents (la *Volcker Rule*).

Le comité Volcker du 13 février 2024 a validé les évolutions des manuels constituant le dispositif de procédures mises en œuvre dans le cadre de l'application de la loi Volcker :

- le projet de rapport sur l'efficacité du dispositif de contrôle qui décrit l'application du dispositif de conformité Volcker 2023 : ce dispositif intègre la cartographie des « Unités », ainsi que l'arbre de certification du Crédit Foncier et de la Compagnie de Financement Foncier. Il est élaboré sur la base des contrôles effectués pendant l'année 2023 ;
- les manuels de *Desk* et les mandats de risque des différents *Desk* du Crédit Foncier actualisés au 31 décembre 2024 ;
- le *Sector Manual* du Crédit Foncier.

Sur la base de cette validation, le rapport sur l'efficacité du dispositif de conformité Volcker a été présenté pour validation au comité de direction générale du 27 février 2024 pour lui permettre de répondre à ses obligations en matière de vérification de l'efficacité du dispositif de conformité sous ses cinq piliers (documentation, gouvernance, dont organisation et certifications internes, mise en œuvre du dispositif de contrôle, programme de formation et archivage).

Par ailleurs, le *Liquidity Management Plan* a été validé par le comité de gestion de bilan et de pilotage de la liquidité du Crédit Foncier du 20 décembre 2024.

### SERVICES D'INVESTISSEMENT

La direction Conformité et coordination des contrôles permanents du Crédit Foncier exerce les missions de vérification de la conformité de la Compagnie de Financement Foncier.

En particulier, la Conformité intègre dans son dispositif de conformité aux règles de marché les obligations relatives à la réglementation MIF 2 (Marchés d'Instruments Financiers) qui comprend par exemple, la gouvernance des produits, le *reporting* des transactions, la conservation et l'enregistrement des échanges liés à une transaction. Elle contribue également au respect et à la mise en conformité de la réglementation européenne relative aux transactions sur les produits dérivés (le règlement EMIR *European Market Infrastructure Regulation*).

La maîtrise des risques de non-conformité liés à la connaissance clients et à la fonction d'émetteur est aussi supervisée par la direction Conformité et coordination des contrôles permanents.

La Conformité a mené à bien l'élaboration du questionnaire annuel du RCSI en application de l'article L. 621-8-4 du Code Monétaire et Financier. Il a été déposé sur l'extranet ROSA de l'AMF avant la date limite du 14 juin 2024.

## 4. FACTEURS ET GESTION DES RISQUES

Le risque de non-conformité

### 8.4. Déontologie

La Compagnie de Financement Foncier a décliné en 2022 la procédure-cadre relative au dispositif de déontologie du Groupe BPCE publiée en décembre 2021 (Norme BPCE/2021/1215).

Ce dispositif est décliné au travers d'une procédure du Crédit Foncier et encadré principalement par un déontologue, un comité de déontologie et un tableau de bord conduite et éthique.

Plus particulièrement, le dispositif de déontologie financière déploie les dispositions de la réglementation en matière d'abus de marché en application du règlement 596/2014 du Parlement européen, dit règlement « MAR » (*Market Abuse Regulation*) que ce soit au titre des personnes étroitement liées qu'au titre des initiés permanents et occasionnels.

Le respect des règles de déontologie financière de la Compagnie de Financement Foncier est assuré par la Conformité du Crédit Foncier qui veille à l'actualisation de la liste des titulaires d'une carte professionnelle AMF ainsi qu'à l'enregistrement des conversations de marché.

Le dispositif de déontologie financière intègre également les dispositions de la loi n° 2016 du 9 décembre 2016 dite Sapin II, modifiée par la loi du 21 mars 2022 dite loi Wasserman, au travers de procédures relatives au dispositif de lutte contre la corruption, de lanceurs d'alertes, au respect du secret bancaire, du dispositif de maîtrise et de gestion des conflits d'intérêts, ainsi qu'aux obligations en matière de sommes ou avantages reçus. Les collaborateurs reçoivent périodiquement des rappels de la part de la direction Conformité et coordination des contrôles permanents du Crédit Foncier sur ces sujets.

Enfin, le Crédit Foncier a actualisé en 2024 la cartographie des risques de corruption intégrant la Compagnie de Financement Foncier. Aucun risque net fort n'a été mis en évidence à cette occasion.



## 5. ÉLÉMENTS JURIDIQUES

<b>INFORMATIONS GÉNÉRALES</b>	<b>188</b>		
Dénomination du siège social	188	Titre III : Administration de la Société	193
Activité	188	Titre IV : Contrôle de la Société	195
Organisation des relations entre la Compagnie de Financement Foncier et le Crédit Foncier	188	Titre V : Assemblées générales	195
Forme juridique et législation	188	Titre VI : Comptes annuels – Affectation des résultats	195
Durée	189	Titre VII : Dissolution – Liquidation – Contestations	196
Objet social (article 2 des statuts)	189	Contrats importants	196
Numéro de RCS et LEI	189	Perspectives de la Compagnie de Financement Foncier	196
Exercice social	190	Informations complémentaires	196
Répartition statutaire des bénéfices	190	<b>CONVOCATION À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ET RAPPORT DU CONSEIL À L'ASSEMBLÉE</b>	<b>197</b>
Politique de dividendes	190	Rapport du conseil d'administration	197
<b>CAPITAL</b>	<b>190</b>	<b>RÉSOLUTIONS SOUMISES À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE</b>	<b>197</b>
<b>STATUTS</b>	<b>191</b>	<b>RAPPORT SPÉCIAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES</b>	<b>200</b>
Titre I : Forme – Objet – Dénomination – Siège – Durée de la Société	191		
Titre II : Capital social – Actions	192		

## Informations générales

### Dénomination du siège social

Le siège social de la Compagnie de Financement Foncier est situé au 182, avenue de France – 75013 Paris.

### Activité

La Compagnie de Financement Foncier est la société de crédit foncier du groupe Crédit Foncier de France, régie par les dispositions spécifiques du titre IV de la seconde partie de la loi n° 99-532 du 25 juin 1999 relative à l'épargne et à la sécurité financière repris par les articles L. 513-2 à L. 513-27 du Code monétaire et financier.

En application de l'article 110 de cette loi, le Crédit Foncier a transféré le 21 octobre 1999 à la Compagnie de Financement Foncier des éléments d'actif et de passif relevant des dispositions

législatives et réglementaires particulières qui lui étaient applicables avant ledit transfert.

La Compagnie de Financement Foncier a pour objet de consentir ou d'acquiescer des prêts garantis et des expositions sur des personnes publiques financés par des émissions d'obligations foncières, par d'autres ressources privilégiées ou par des ressources ne bénéficiant pas du privilège institué par l'article L. 513-11 du Code monétaire et financier.

## Organisation des relations entre la Compagnie de Financement Foncier et le Crédit Foncier

Conformément à la loi, la Compagnie de Financement Foncier a recours aux moyens techniques et humains de sa maison mère en vertu de conventions liant les deux sociétés ; ces conventions couvrent l'ensemble des activités de l'entreprise.

Les textes élaborés tiennent compte de la spécificité des relations existantes entre le Crédit Foncier et sa filiale, la Compagnie de Financement Foncier.

Dix-sept conventions sont signées au 31 décembre 2024 entre le Crédit Foncier et la Compagnie de Financement Foncier à savoir :

- une convention cadre, posant les principes généraux ;
- une convention de cession des prêts ;
- une convention de gestion et de recouvrement des créances ;
- une convention de prestations financières ;
- une convention de gestion actif/passif (ALM) ;
- une convention de gestion administrative et comptable ;
- une convention de prestations en matière de contrôle interne et de conformité ;

- une convention relative à la mise en œuvre des outils informatiques ;
- une convention de mise à disposition de personnels ;
- une convention relative à la rémunération des prestations ;
- une convention relative à la prestation de banque de règlement ;
- une convention de garantie au titre de certains prêts à taux révisable ;
- une convention de garantie et d'indemnisation ;
- une convention d'agent payeur ;
- une convention de compte courant d'associé ;
- une convention de cession de rang hypothécaire/d'antériorité ;
- une convention tripartite entre le Crédit Foncier, la Compagnie de Financement Foncier et l'État relative à la gestion et au recouvrement des prêts aidés par l'État.

La Compagnie de Financement Foncier n'emploie pas de personnel salarié.

## Forme juridique et législation

La Compagnie de Financement Foncier est un établissement de crédit agréé en qualité de société financière et de société de crédit foncier par décision du Comité des établissements de crédit et des entreprises d'investissement du 23 juillet 1999. Elle est donc régie par l'ensemble des dispositions législatives et réglementaires applicables aux établissements de crédit, et, en tant que société de crédit foncier, par les dispositions spécifiques des articles L. 513-2 à L. 513-27 du Code monétaire et financier.

La Compagnie de Financement Foncier est constituée sous forme de société anonyme et est, de ce fait, également soumise, sauf dérogations, aux dispositions applicables aux sociétés commerciales contenues notamment dans le Code de commerce.

Les sociétés de crédit foncier connaissent un certain nombre de dérogations au droit commun, et notamment :

- l'article L. 513-11 du Code monétaire et financier instituant le privilège pour les détenteurs d'obligations foncières ;
- l'article L. 513-20 du Code monétaire et financier prévoyant que la procédure de sauvegarde, le redressement ou la liquidation judiciaire d'une société détenant des actions d'une société de crédit foncier ne peut être étendu à la société de crédit foncier ;
- en outre, l'article L. 513-21 du Code monétaire et financier prévoyant que, nonobstant toutes dispositions contraires et notamment celles des titres II à IV du livre VI du Code de Commerce, les contrats qui prévoient la gestion ou le recouvrement des créances d'une société de crédit foncier peuvent être immédiatement résiliés en cas de sauvegarde, redressement ou liquidation judiciaire de la société chargée de la gestion ou du recouvrement de ces créances.

## Durée

La Société a été constituée le 22 décembre 1998 pour une durée de 99 ans.

## Objet social (article 2 des statuts)

### ARTICLE 2 – OBJET

La Société a pour objet, dans le cadre des dispositions applicables aux sociétés de crédit foncier :

- d'effectuer toutes opérations mentionnées aux articles L. 513-2 et suivants du Code monétaire et financier et sans autres restrictions quant aux pays dans lesquels elle intervient que celles résultant desdits articles.

Ces opérations consistent notamment :

- à consentir ou acquérir des prêts garantis, des expositions sur des personnes publiques et des titres et valeurs tels que définis aux articles L. 513-3 à L. 513-5 et L. 513-7 du Code monétaire et financier,
- pour le financement de ces catégories de prêts, d'expositions, de titres et valeurs, à émettre des obligations appelées obligations foncières bénéficiant du privilège défini à l'article L. 513-11 du Code monétaire et financier et de recueillir d'autres ressources, dont le contrat d'émission ou de souscription mentionne ce privilège.

La Société peut également assurer le financement des activités mentionnées ci-dessus par l'émission d'emprunts ou de ressources ne bénéficiant pas de ce privilège. Elle peut émettre des billets à ordre mentionnés aux articles L. 313-42 à L. 313-49-1 du Code monétaire et financier.

Nonobstant toutes dispositions ou stipulations contraires, la Société peut procéder à des cessions temporaires de ses titres dans les conditions fixées aux articles L. 211-22 à L. 211-34 du Code monétaire et financier, recourir au nantissement d'un compte titres défini à l'article L. 211-20 dudit Code et mobiliser tout ou partie des créances qu'elle détient conformément aux articles L. 211-36 à L. 211-40 ou conformément aux articles L. 313-23 à L. 313-35, que ces créances aient ou non un caractère professionnel. Les créances ou titres ainsi mobilisés ou cédés n'entrent pas dans l'assiette du privilège défini à l'article L. 513-11 du Code monétaire et financier et ne sont pas comptabilisés au titre de l'article L. 513-12 dudit Code.

Par dérogation aux articles L. 1300 du Code civil et L. 228-44 et L. 228-74 du Code de commerce, la Société peut souscrire ses propres obligations foncières dans le seul but de les affecter en garantie des opérations de crédit de la Banque de France dans les conditions prévues à l'article L. 513-26 du Code monétaire et financier.

La Société ne peut détenir de participations ;

- de conclure avec tout établissement de crédit ou société de financement toute convention nécessaire :

- pour assurer la gestion et le recouvrement des prêts, expositions et titres,
- pour assurer la gestion des obligations et de ses autres ressources,
- plus généralement pour assurer toutes prestations nécessaires à la gestion de l'actif, du passif et des équilibres financiers de la Société,
- ainsi que toutes conventions relatives à la distribution des prêts et à leur refinancement ;
- d'acquérir et posséder tous biens immeubles ou meubles nécessaires à l'accomplissement de son objet ou provenant du recouvrement de ses créances et de conclure avec tout tiers habilité toute convention relative à l'acquisition, la détention, la gestion, l'entretien, la cession de ces biens ;
- de conclure avec toute entreprise d'assurance toute convention utile à l'accomplissement de son objet social, relative en particulier à la couverture des risques liés aux emprunteurs, des risques grevant les biens offerts en garantie des prêts et les biens détenus par la Société, ou de toute mise en cause de la responsabilité de la Société ou de ses mandataires sociaux ;
- dans le cadre de son activité propre ou pour le compte d'autres sociétés, de mettre à disposition de la clientèle et gérer des moyens de paiement, en particulier :
  - pour l'émission de versements de fonds ou l'encaissement de toutes sommes dues afférentes à l'activité de crédit,
  - pour la tenue de tout compte de relations financières avec tout autre établissement de crédit ou sociétés de financement ou entité publique,
  - pour la gestion de comptes techniques de dépenses ou recettes ;
- de participer à tout système de règlement interbancaire, de règlement-livraison de titres et tout système de compensation, ainsi qu'à toute opération s'inscrivant dans le cadre des opérations de politique monétaire de la Banque centrale européenne, contribuant au développement des activités de la Société ;
- plus généralement :
  - d'accomplir toutes opérations concourant à la réalisation de l'objet social, dès lors que cette opération est conforme à l'objet des sociétés de crédit foncier tel qu'il est défini par la législation et la réglementation qui régissent leur activité,
  - de conclure toute convention permettant à la Société de recourir à des prestations essentielles externalisées et d'en assurer les contrôles afférents.

## Numéro de RCS et LEI

La Compagnie de Financement Foncier est inscrite au Registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 421 263 047.

La Compagnie de Financement Foncier est identifiée sous le code LEI DKGVVH5FKILG8R13C013.

## Exercice social

L'exercice social commence le 1<sup>er</sup> janvier et se termine le 31 décembre.

## Répartition statutaire des bénéfices

S'il résulte des comptes de l'exercice, tels qu'ils sont approuvés par l'assemblée générale, l'existence d'un bénéfice distribuable tel qu'il est défini par la loi, l'assemblée générale décide de l'inscrire à un ou plusieurs postes de réserves dont elle règle l'affectation ou l'emploi, de le reporter à nouveau ou de le distribuer.

Après avoir constaté l'existence de réserves dont elle a la disposition, l'assemblée générale peut décider la distribution de sommes prélevées sur ces réserves. Dans ce cas, la décision

indique expressément les postes de réserves sur lesquels les prélèvements seront effectués.

Toutefois, les dividendes sont prélevés par priorité sur le bénéfice distribuable de l'exercice.

L'assemblée a, en outre, la faculté d'accorder à chaque actionnaire, pour tout ou partie du dividende mis en distribution ou des acomptes sur dividendes, une option entre le paiement du dividende ou des acomptes sur dividendes en numéraire ou en actions.

## Politique de dividendes

### 2024

L'assemblée générale ordinaire du 6 mai 2024 a décidé de distribuer un dividende au titre de l'exercice 2023 d'un montant de 118 833 161,19 € aux actionnaires, soit 1,23667 € par action.

### 2023

L'assemblée générale ordinaire du 9 mai 2023 a décidé de distribuer un dividende au titre de l'exercice 2022 d'un montant de 119 910 344,06 € aux actionnaires, soit 1,24788 € par action.

### 2022

L'assemblée générale mixte du 9 mai 2022 a décidé de distribuer un dividende au titre de l'exercice 2021 d'un montant de 106 003 974,74 € aux actionnaires, soit 0,66841 € par action.

## Capital

### CAPITAL SOCIAL

Au 31 décembre 2024, le capital souscrit s'élève à 1 537 459 936 €. Il est représenté par 96 091 246 actions entièrement libérées d'un montant nominal de 16 €.

### CAPITAL AUTORISÉ NON SOUSCRIT

Il n'existe aucune autorisation d'augmentation de capital qui n'ait pas été utilisée, ni de capital potentiel.

### DROITS DE VOTE DIFFÉRENTS

Les statuts n'attribuent pas de droit de vote double à toutes les actions entièrement libérées pour lesquelles il sera justifié d'une inscription nominative, depuis deux ans au moins, au nom du même actionnaire. Chaque membre de l'assemblée a le droit à autant de voix qu'il possède ou représente d'actions.

### RÉPARTITION DU CAPITAL ET DES DROITS DE VOTE

Principaux actionnaires au 31 décembre 2024	Nombre d'actions	Soit en %
Crédit Foncier de France	96 091 245	100,00
Administrateur	1	n.s.
<b>TOTAL</b>	<b>96 091 246</b>	<b>100,00</b>



## MODIFICATIONS INTERVENUES DANS LA RÉPARTITION DU CAPITAL AU COURS DES CINQ DERNIÈRES ANNÉES

Aucune modification du capital n'est intervenue au cours de l'exercice 2020.

Aucune modification du capital n'est intervenue au cours de l'exercice 2021.

Le conseil d'administration, dans sa séance du 30 mars 2022, a décidé, à l'unanimité, d'user de la délégation de compétence octroyée par l'assemblée générale extraordinaire du 28 mars 2022 et de procéder à une réduction du capital social non motivée par des pertes, à hauteur de 1 000 000 000 €, pour le porter de 2 537 459 936 € à 1 537 459 936 €, par voie de rachat d'actions en vue de leur annulation.

Conformément au calendrier de rachats d'actions décidé par le conseil, le capital social de la Compagnie de Financement Foncier est de 1 537 459 936 € depuis le 23 juin 2022.

Aucune modification du capital n'est intervenue au cours de l'exercice 2023.

Aucune modification du capital n'est intervenue au cours de l'exercice 2024.

## PERSONNES PHYSIQUES OU MORALES EXERÇANT UN CONTRÔLE SUR LA SOCIÉTÉ

Crédit Foncier de France – 182, avenue de France – 75013 Paris – 542 029 848 RCS Paris

## INFORMATIONS RELATIVES AU GROUPE CRÉDIT FONCIER DE FRANCE, DONT LA COMPAGNIE DE FINANCEMENT FONCIER FAIT PARTIE

Dès sa création en 1852, le Crédit Foncier a bénéficié, jusqu'en 1999, du statut spécial de société de crédit foncier, émettant à ce titre des obligations foncières.

Acteur central du financement immobilier spécialisé et chargé de missions de service public dans le cadre de la distribution de prêts aidés par l'État, le Crédit Foncier, à la suite de la crise du secteur immobilier des années 1990 ainsi que de la suppression de ces prêts aidés, a été acquis en 1999 par le Groupe Caisse d'Épargne.

Dans le contexte législatif encadrant cette acquisition, le Parlement a créé un nouveau statut spécifique pour les sociétés de crédit foncier. La Compagnie de Financement Foncier est alors constituée et agréée en tant que société de crédit foncier par le Comité des établissements de crédit et des entreprises d'investissement (CECEI). Le Crédit Foncier lui a apporté la totalité de ses obligations foncières et les actifs qui les garantissaient, en vertu des dispositions de l'article 110 de la loi du 25 juin 1999.

Le Crédit Foncier est depuis 2009 affilié à Groupe BPCE, né du rapprochement des Groupes Caisse d'Épargne et Banque Populaire. Depuis le 5 août 2010, le Crédit Foncier est détenu à 100 % par l'Organe central de BPCE.

Depuis le 1<sup>er</sup> avril 2019, en déclinaison du schéma industriel annoncé le 26 juin 2018 par Groupe BPCE, le Crédit Foncier s'est recentré sur la gestion des encours de crédits existants ainsi que sur le refinancement de certains actifs du Groupe BPCE, *via* la Compagnie de Financement Foncier.

## CONTRÔLE ABUSIF

La Société est contrôlée comme décrit dans le paragraphe « Répartition du capital et des droits de vote ». La Société estime qu'il n'y a pas de risque que le contrôle soit exercé de manière abusive.

# Statuts

Statuts en vigueur en date de dépôt du présent document d'enregistrement universel.

## Titre I : Forme – Objet – Dénomination – Siège – Durée de la Société

### ARTICLE 1 – FORME

La Société est de forme anonyme.

Elle est régie par les dispositions législatives et réglementaires en vigueur applicables aux sociétés anonymes, aux établissements de crédit et en particulier aux sociétés de crédit foncier, ainsi que par les présents statuts.

### ARTICLE 2 – OBJET

La Société a pour objet, dans le cadre des dispositions applicables aux sociétés de crédit foncier :

1° d'effectuer toute opération mentionnée aux articles L. 513-2 et suivants du Code Monétaire et Financier et sans autres restrictions quant aux pays dans lesquels elle intervient que celles résultant desdits articles.

Ces opérations consistent notamment :

- à consentir ou acquérir des prêts garantis, des expositions sur des personnes publiques et des titres et valeurs tels que définis aux articles L. 513-3 à L. 513-5 et L. 513-7 du Code Monétaire et Financier,
- pour le financement de ces catégories de prêts, d'expositions, de titres et valeurs, à émettre des obligations appelées obligations foncières bénéficiant du privilège défini à l'article L. 513-11 du Code Monétaire et Financier et de recueillir d'autres ressources, dont le contrat d'émission ou de souscription mentionne ce privilège.

La Société peut également assurer le financement des activités mentionnées ci-dessus par l'émission d'emprunts ou de ressources ne bénéficiant pas de ce privilège. Elle peut émettre des billets à ordre mentionnés aux articles L. 313-42 à L. 313-49-1 du Code Monétaire et Financier.

Nonobstant toutes dispositions ou stipulations contraires, la Société peut procéder à des cessions temporaires de ses titres dans les conditions fixées aux articles L. 211-22 à L. 211-34 du Code Monétaire et Financier, recourir au nantissement d'un compte-titres défini à l'article L. 211-20 dudit code et mobiliser tout ou partie des créances qu'elle détient conformément aux articles L. 211-36 à L. 211-40 ou conformément aux articles L. 313-23 à L. 313-35, que ces créances aient ou non un caractère professionnel. Les créances ou titres ainsi mobilisés ou cédés n'entrent pas dans l'assiette du privilège défini à l'article L. 513-11 du Code Monétaire et Financier et ne sont pas comptabilisés au titre de l'article L. 513-12 dudit code.

Par dérogation aux articles 1300 du Code civil et L. 228-44 et L. 228-74 du Code de Commerce, la Société peut souscrire ses propres obligations foncières dans le seul but de les affecter en garantie des opérations de crédit de la Banque de France dans les conditions prévues à l'article L. 513-26 de Code Monétaire et Financier.

La Société ne peut détenir de participations.

- 2° de conclure avec tout établissement de crédit ou société de financement toute convention nécessaire :
  - pour assurer la gestion et le recouvrement des prêts, expositions et titres,
  - pour assurer la gestion des obligations et de ses autres ressources,
  - plus généralement pour assurer toute prestation nécessaire à la gestion de l'actif, du passif et des équilibres financiers de la Société,
  - ainsi que toute convention relative à la distribution des prêts et à leur refinancement ;
- 3° d'acquérir et posséder tout bien immobilier ou meuble nécessaire à l'accomplissement de son objet ou provenant du recouvrement de ses créances :
  - de conclure avec tout tiers habilité toute convention relative à l'acquisition, la détention, la gestion, l'entretien, la cession de ces biens ;
- 4° de conclure avec toute entreprise d'assurance toute convention utile à l'accomplissement de son objet social, relative en particulier à la couverture des risques liés aux emprunteurs, des risques grevant les biens offerts en garantie des prêts et les biens détenus par la Société, ou de toute mise en cause de la responsabilité de la Société ou de ses mandataires sociaux ;

- 5° Dans le cadre de son activité propre ou pour le compte d'autres sociétés, de mettre à disposition de la clientèle et gérer des moyens de paiement, en particulier :
  - pour l'émission de versements de fonds ou l'encaissement de toute somme due afférente à l'activité de crédit,
  - pour la tenue de tout compte de relations financières avec tout autre établissement de crédit ou sociétés de financement ou entité publique,
  - pour la gestion de comptes techniques de dépenses ou recettes ;
- 6° de participer à tout système de règlement interbancaire, de règlement livraison de titres et tout système de compensation, ainsi qu'à toute opération s'inscrivant dans le cadre des opérations de politique monétaire de la Banque Centrale Européenne, contribuant au développement des activités de la Société ;
- 7° Plus généralement :
  - d'accomplir toute opération concourant à la réalisation de l'objet social, dès lors que cette opération est conforme à l'objet des sociétés de crédit foncier tel qu'il est défini par la législation et la réglementation qui régissent leur activité,
  - de conclure toute convention permettant à la Société de recourir à des prestations essentielles externalisées et d'en assurer les contrôles afférents.

### ARTICLE 3 – DÉNOMINATION

La Société a pour dénomination sociale : « Compagnie de Financement Foncier ».

### ARTICLE 4 – SIÈGE SOCIAL

Le siège social est fixé à PARIS (75013) 182 avenue de France.

Au cas où le siège social est déplacé par le conseil d'administration dans les conditions prévues par la loi, le nouveau lieu est d'office substitué à l'ancien dans le présent article, sous réserve de la ratification de l'assemblée générale ordinaire.

### ARTICLE 5 – DURÉE

La durée de la Société est de quatre-vingt-dix-neuf années, à compter du 22 décembre 1998, sauf les cas de prorogation ou de dissolution anticipée prévus par les textes en vigueur ou les présents statuts.

## Titre II : Capital social – Actions

### ARTICLE 6 – CAPITAL SOCIAL

Le capital social est fixé à 1 537 459 936,00 € (un milliard cinq cent trente-sept millions quatre cent cinquante-neuf mille neuf cent trente-six euros).

Il est divisé en 96 091 246 actions de 16 (seize) euros de nominal chacune, de même catégorie, toutes de numéraire et entièrement libérées.

### ARTICLE 7 – FORME DES ACTIONS

Les actions sont nominatives.

Elles donnent lieu à une inscription en compte dans les conditions et suivant les modalités prévues par la loi.

### ARTICLE 8 – DROITS ET OBLIGATIONS ATTACHES AUX ACTIONS

Chaque action donne droit dans la propriété de l'actif social et dans le partage des bénéfices à une part proportionnelle à la fraction du capital social qu'elle représente.

Toutes les actions qui composent ou composeront le capital social, pourvu qu'elles soient de même type et de même capital nominal, sont entièrement assimilées à partir du moment où elles portent même jouissance ; en cours de société comme en liquidation, elles donnent lieu au règlement de la même somme nette pour toute répartition ou tout remboursement, en sorte qu'il est, le cas échéant, fait masse entre tous les actionnaires indistinctement, de toute exonération fiscale comme de toute taxation auxquelles cette répartition ou ce remboursement pourraient donner lieu.



Les droits et obligations attachés à l'action suivent le titre dans quelque main qu'il passe.

La propriété de l'action emporte, de plein droit, adhésion aux statuts et aux décisions de l'assemblée générale des actionnaires.

Les héritiers, créanciers, ayants droit ou autres représentants de l'actionnaire ne peuvent provoquer l'apposition des scellés sur les biens et valeurs de la Société ni en demander le partage ou la licitation, ni s'immiscer, en aucune manière, dans son administration.

Ils doivent, pour l'exercice de leurs droits, s'en rapporter aux inventaires sociaux et aux délibérations de l'assemblée générale.

Chaque fois qu'il sera nécessaire de posséder plusieurs actions pour exercer un droit quelconque, en cas d'échange, de regroupement ou d'attribution de titres, ou en conséquence d'augmentation de capital ou de réduction de capital, de fusion ou de division des titres ou autres opérations sociales, les propriétaires de titres isolés ou en nombre inférieur à celui requis, ne peuvent

exercer ces droits qu'à la condition de faire leur affaire personnelle du groupement et, éventuellement, de l'achat ou de la vente du nombre de titres nécessaires.

## ARTICLE 9 – TRANSMISSION DES ACTIONS

Les actions sont librement négociables.

Les actions sont transmissibles à l'égard des tiers et de la Société par un ordre de virement de compte à compte.

## ARTICLE 10 – INDIVISIBILITÉ DES ACTIONS

Les actions sont indivisibles à l'égard de la Société qui ne reconnaît qu'un seul propriétaire pour chaque action. Les propriétaires indivis sont tenus de se faire représenter auprès de la Société par l'un d'eux ou par un mandataire unique.

L'usufruitier représente le nu-propriétaire dans les assemblées générales ordinaires, mais ce dernier a seul le droit de vote dans les assemblées générales extraordinaires.

## Titre III : Administration de la Société

### ARTICLE 11 – CONSEIL D'ADMINISTRATION

La Société est administrée par un conseil d'administration composé de trois membres au moins et de dix-huit membres au plus, pris parmi les actionnaires et nommés par l'assemblée générale ordinaire.

Les administrateurs peuvent être des personnes physiques ou des personnes morales. Les administrateurs personnes morales doivent, lors de leur nomination, désigner un représentant permanent qui est soumis aux mêmes conditions et obligations et qui encourt les mêmes responsabilités que s'il était administrateur en son nom propre, le tout sans préjudice de la responsabilité solidaire de la personne morale qu'il représente.

Lorsque la personne morale administrateur met fin au mandat de son représentant permanent, elle doit notifier sans délai à la Société, par lettre recommandée, sa décision ainsi que l'identité de son nouveau représentant permanent. Il en est de même en cas de décès ou de démission du représentant permanent.

### ARTICLE 12 – DURÉE DES FONCTIONS DES ADMINISTRATEURS

La durée des fonctions des Administrateurs est de six années.

Le renouvellement des mandats se fait par roulement de telle sorte qu'un renouvellement régulier des membres du conseil se fasse par fractions aussi égales que possible.

Par exception, et afin de mettre en place le roulement, l'assemblée générale ordinaire peut désigner un administrateur pour une durée de deux ou quatre ans.

Ils peuvent être révoqués à tout moment par l'assemblée générale ordinaire.

Ils peuvent renoncer à leurs fonctions sans avoir à motiver leur décision.

Tout administrateur sortant est rééligible.

La limite d'âge pour l'exercice des fonctions d'administrateurs est fixée à 72 ans. Le nombre d'administrateurs âgés de plus de 68 ans ne peut excéder le tiers du nombre des administrateurs en fonction. Si cette limite est atteinte, l'administrateur le plus âgé est réputé démissionnaire d'office lors de la prochaine assemblée générale.

### ARTICLE 13 – CONVOCATION ET DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL – PROCÈS-VERBAUX

Le conseil d'administration se réunit sur la convocation de son président, aussi souvent que l'intérêt de la Société l'exige, soit au siège social, soit en tout autre endroit indiqué par la convocation. Celle-ci peut être faite par tous les moyens et même verbalement.

Lorsqu'il ne s'est pas tenu depuis plus de deux mois, le tiers au moins des membres du conseil d'administration peut demander au président de convoquer celui-ci sur un ordre du jour déterminé.

Le directeur général peut également à tout moment demander au président de convoquer le conseil d'administration sur un ordre du jour déterminé.

Le président est lié par les demandes qui lui sont adressées en vertu des deux alinéas précédents.

Les délibérations sont prises aux conditions de quorum et de majorité prévues par la loi. En cas de partage, la voix du président de séance est prépondérante.

Sont réputés présents pour le calcul du quorum et de la majorité les administrateurs qui participent à la réunion du conseil par des moyens de visioconférence ou de télécommunication permettant leur identification et garantissant leur participation effective.

Cette disposition n'est pas applicable pour l'adoption des décisions nécessitant, conformément à la législation en vigueur, la présence effective des administrateurs.

La justification du nombre et de la présence des administrateurs ayant participé aux travaux du conseil est établie par la production d'une copie ou d'un extrait du procès-verbal de délibérations.

Les procès-verbaux sont dressés et les copies ou extraits des délibérations sont délivrés et certifiés conformément à la loi.

### ARTICLE 14 – POUVOIRS DU CONSEIL

Le conseil d'administration détermine les orientations de l'activité de la Société et veille à leur mise en œuvre. Sous réserve des pouvoirs expressément attribués aux assemblées d'actionnaires et dans la limite de l'objet social, il se saisit de toute question intéressant la bonne marche de la Société et règle par ses délibérations les affaires qui la concernent.

Le conseil procède aux contrôles et vérifications qu'il juge opportuns.

Chaque administrateur reçoit toutes les informations nécessaires à l'accomplissement de sa mission et peut se faire communiquer tous les documents qu'il estime utiles.

Dans les rapports avec les tiers, la Société est engagée même par les actes du conseil d'administration qui ne relèvent pas de l'objet social, à moins qu'elle ne prouve que le tiers savait que l'acte en cause dépassait cet objet ou qu'il ne pouvait l'ignorer compte tenu des circonstances, étant précisé que la seule publication des statuts ne peut suffire à constituer cette preuve.

En outre, sans que la présente disposition soit opposable aux tiers à moins que la Société ne prouve que ceux-ci en avaient eu connaissance ou ne pouvaient l'ignorer, les décisions suivantes sont soumises à l'approbation préalable du conseil d'administration :

- a) définir les orientations stratégiques de la Compagnie ;
- b) arrêter le plan d'entreprise ;
- c) arrêter le budget annuel de la Société ;
- d) toute décision de dépenses d'un montant supérieur à trente millions (30 000 000) d'euros ;
- e) l'octroi de gages, nantissements ou autres garanties sur les actifs de la Société en dehors des opérations bancaires ;
- f) autoriser toute proposition relative à l'émission de titres financiers (obligations, autres titres de créance et titres hybrides) autres que celles approuvées dans le cadre du budget ou du programme d'émission de la Société ;
- g) approuver la stratégie et la politique relative à la prise de risques, au suivi, à la gestion et à la réduction des risques ;
- h) prendre connaissance des résultats de la revue de la politique, des procédures et des limites définies en matière de risque de liquidité non inclus dans la déclaration d'appétit pour le risque ;
- i) contrôler de façon régulière les activités externalisées ainsi que les risques associés ;
- j) procéder annuellement à l'examen de l'efficacité et de l'efficacité de la fonction de gestion des risques en termes de positionnement, de ressources et d'indépendance.

Le conseil d'administration peut donner à tout mandataire de son choix toute délégation de pouvoirs dans la limite des pouvoirs qu'il tient de la loi et des présents statuts.

### ARTICLE 15 – ALLOCATIONS AU CONSEIL D'ADMINISTRATION

L'assemblée générale ordinaire peut allouer au conseil d'administration une rémunération fixe annuelle, à titre de jetons de présence, dont elle détermine le montant. Cette rémunération demeure maintenue jusqu'à décision contraire de cette assemblée.

Le conseil d'administration répartit cette rémunération dans les proportions qu'il juge convenables.

### ARTICLE 16 – PRÉSIDENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Le conseil d'administration élit parmi ses membres personnes physiques un président et détermine sa rémunération. Il fixe la durée des fonctions du président qui ne peut excéder celle de son mandat d'administrateur. Il est rééligible.

Les fonctions du président doivent prendre fin au plus tard à l'issue de l'assemblée générale ordinaire suivant la date à laquelle l'intéressé atteint l'âge de 68 ans révolus.

Le président représente le conseil d'administration. Il organise et dirige les travaux de celui-ci, dont il rend compte à l'assemblée générale. Il veille au bon fonctionnement des organes de la Société et s'assure, en particulier, que les administrateurs sont en mesure de remplir leur mission.

Le conseil peut conférer à un ou plusieurs de ses membres ou à des tiers, actionnaires ou non, tout mandat spécial pour un ou plusieurs objets déterminés.

Il peut également nommer un ou plusieurs comités dont il fixe la composition et les attributions. Ces comités, qui peuvent comprendre des administrateurs ou des tiers choisis en raison de leur compétence, sont chargés d'étudier les questions que le conseil ou le président renvoie à leur examen.

Dans ces divers cas, le conseil peut allouer aux administrateurs qu'il désigne des rémunérations spéciales.

### ARTICLE 17 – DIRECTION GÉNÉRALE

La direction Générale de la Société est assumée, sous sa responsabilité, par une personne physique nommée par le conseil d'administration et portant le titre de directeur général. Le directeur général ne peut être le président du conseil d'administration.

Le conseil d'administration nomme le directeur général, détermine la durée du mandat du directeur général et, le cas échéant, la limitation de ses pouvoirs au-delà des dispositions prévues à l'article 14 des présents statuts.

Le directeur général est investi des pouvoirs les plus étendus pour agir en toutes circonstances au nom de la Société, dans la limite de l'objet social, et sous réserve des pouvoirs expressément attribués par la loi aux assemblées générales et des pouvoirs spécifiques du conseil d'administration.

Le directeur général représente la Société dans ses rapports avec les tiers. La Société est engagée même par les actes du directeur général qui ne relèvent pas de l'objet social, à moins qu'elle ne prouve que le tiers savait que l'acte en cause dépassait cet objet ou qu'il ne pouvait l'ignorer compte tenu des circonstances, étant précisé que la seule publication des statuts ne peut suffire à constituer cette preuve.

Sur la proposition du directeur général, le conseil d'administration peut nommer une ou plusieurs personnes physiques, administrateurs ou non, chargées d'assister le directeur général, avec le titre de directeur général délégué. Le nombre de directeurs généraux délégués ne peut dépasser cinq. L'étendue et la durée des pouvoirs du ou des directeurs généraux délégués sont déterminées par le conseil d'administration sur proposition du directeur général.

À l'égard des tiers, les directeurs généraux délégués disposent des mêmes pouvoirs que le directeur général.

Le conseil d'administration détermine la rémunération du directeur général et des directeurs généraux délégués.

Le directeur général et, le cas échéant, les directeurs généraux délégués, même non administrateurs, sont invités aux séances du conseil d'administration.

Les fonctions de directeur général et de directeur général délégué doivent prendre fin au plus tard à l'issue de l'assemblée générale ordinaire suivant la date à laquelle l'intéressé atteint l'âge de 68 ans révolus.

Le directeur général est révocable à tout moment par le conseil d'administration. Il en est de même, sur proposition du directeur général, des directeurs généraux délégués. Si la révocation est décidée sans juste motif, elle peut donner lieu à dommages-intérêts.

Lorsque le directeur général cesse ou est empêché d'exercer ses fonctions, les directeurs généraux délégués conservent, sauf décision contraire du conseil, leurs fonctions et leurs attributions jusqu'à la nomination du nouveau directeur général.

## ARTICLE 18 – CENSEURS

L'assemblée générale ordinaire peut, sur proposition du conseil d'administration, nommer jusqu'à quatre Censeurs.

La durée des fonctions des Censeurs est de six années. Ils sont renouvelables.

Le renouvellement des mandats se fait par roulement de telle sorte qu'un renouvellement régulier des censeurs se fasse par fractions aussi égales que possible.

Par exception, et afin de mettre en place le roulement, l'assemblée générale ordinaire peut désigner un censeur pour une durée de deux ou quatre ans.

La limite d'âge pour l'exercice des fonctions de censeurs est fixée à 72 ans. Le nombre de censeurs âgés de plus de 68 ans ne peut excéder le tiers du nombre des censeurs en fonction. Si cette limite est atteinte, le censeur le plus âgé est réputé démissionnaire d'office lors de la prochaine assemblée générale.

Les Censeurs sont chargés notamment de veiller à la stricte exécution des présents Statuts.

Les Censeurs assistent aux réunions du conseil d'administration avec voix consultative.

Le conseil d'administration détermine leur rémunération dans le cadre de la répartition des jetons de présence alloués par l'assemblée générale.

## Titre IV : Contrôle de la Société

### ARTICLE 19 – COMMISSAIRES AUX COMPTES

L'assemblée générale des actionnaires désigne un ou plusieurs commissaires aux comptes dans les conditions prévues par la loi.

### ARTICLE 20 – CONTRÔLEUR SPÉCIFIQUE

Le directeur général nomme, dans les conditions prévues par la

législation ainsi que par la réglementation applicable aux sociétés de crédit foncier et après avoir recueilli l'avis du conseil d'administration, un contrôleur spécifique et un contrôleur spécifique suppléant.

Le contrôleur spécifique et, le cas échéant, le contrôleur spécifique suppléant, assurent les fonctions qui leur sont dévolues par la législation relative aux sociétés de crédit foncier.

## Titre V : Assemblées générales

### ARTICLE 21 – ASSEMBLÉES GÉNÉRALES

Les assemblées générales des actionnaires sont convoquées et délibèrent dans les conditions prévues par la loi.

Chaque année, il doit être réuni, dans les cinq mois de la clôture de l'exercice, une assemblée générale ordinaire.

Les réunions ont lieu au siège social ou dans un autre lieu précisé dans l'avis de convocation.

Tout actionnaire peut participer personnellement, ou par mandataire, aux assemblées sur justification de son identité et de la propriété de ses actions, sous la forme d'une inscription nominative à son nom dans les comptes de la Société cinq jours avant la date de réunion de l'assemblée.

Il peut également voter par correspondance dans les conditions prévues par la loi.

Sont réputés présents pour le calcul du quorum et de la majorité les actionnaires qui participent à l'assemblée par visioconférence ou par des moyens de télécommunication permettant leur identification.

Les assemblées sont présidées par le président du conseil d'administration ou, en son absence, par un administrateur spécialement délégué à cet effet par le conseil. À défaut, l'assemblée désigne elle-même son président.

Il est tenu une feuille de présence dans les conditions prévues par la loi.

Les procès-verbaux d'assemblée sont dressés et leurs copies sont certifiées et délivrées conformément à la loi.

### ARTICLE 22 – DÉLIBÉRATIONS DES ASSEMBLÉES GÉNÉRALES

Les assemblées générales ordinaires et extraordinaires statuant dans les conditions de *quorum* et de majorité prescrites par les dispositions qui les régissent respectivement, exercent les pouvoirs qui leur sont attribués par la loi.

## Titre VI : Comptes annuels – Affectation des résultats

### ARTICLE 23 – EXERCICE SOCIAL

L'année sociale commence le 1<sup>er</sup> janvier et finit le 31 décembre.

Le conseil d'administration est autorisé à modifier la date de clôture de l'exercice s'il le juge utile aux intérêts de la Société.

Par exception, le premier exercice social a commencé le 22 décembre 1998, date d'immatriculation, et s'est clôturé le 31 décembre 1998.

### ARTICLE 24 – AFFECTATION DES RÉSULTATS

S'il résulte des comptes de l'exercice, tels qu'ils sont approuvés par l'assemblée générale, l'existence d'un bénéfice distribuable tel qu'il est défini par la loi, l'assemblée générale décide de l'inscrire à un ou plusieurs postes de réserves dont elle règle l'affectation ou l'emploi, de le reporter à nouveau ou de le distribuer.

Après avoir constaté l'existence de réserves dont elle a la disposition, l'assemblée générale peut décider la distribution de sommes prélevées sur ces réserves. Dans ce cas, la décision indique expressément les postes de réserves sur lesquels les prélèvements sont effectués.

Toutefois, les dividendes sont prélevés par priorité sur le bénéfice distribuable de l'exercice.

Les dispositions ci-dessus s'entendent sous réserve de la création d'actions à dividende prioritaire sans droit de vote.

l'assemblée a, en outre, la faculté d'accorder à chaque actionnaire, pour tout ou partie du dividende mis en distribution ou des acomptes sur dividende, une option entre le paiement du dividende ou des acomptes sur dividendes en numéraire ou en actions.

## Titre VII : Dissolution – Liquidation – Contestations

### ARTICLE 25 – DISSOLUTION ET LIQUIDATION

À l'expiration de la Société ou en cas de dissolution anticipée, l'assemblée générale règle le mode de liquidation et nomme un ou plusieurs liquidateurs dont elle détermine les pouvoirs et qui exercent leurs fonctions conformément à la loi.

### ARTICLE 26 – CONTESTATIONS

Toutes les contestations qui pourraient s'élever pendant la durée de la Société ou de sa liquidation, soit entre les actionnaires, soit entre les actionnaires et la Société, concernant l'interprétation ou

l'exécution des présents statuts ou généralement relativement aux affaires sociales, seront jugées conformément à la loi et soumises à la juridiction des tribunaux compétents du lieu du siège social.

À cet effet, en cas de contestation, tout actionnaire doit faire élection de domicile dans le ressort du tribunal compétent du lieu du siège social, et toute assignation ou signification sont régulièrement délivrées à ce domicile.

À défaut d'élection de domicile, les assignations et significations sont valablement faites au Parquet du Procureur de la République près le Tribunal de Grande Instance du lieu du siège social.

## Contrats importants

À la date de publication des informations financières, outre les conventions visées au présent chapitre, la Compagnie de Financement Foncier n'a pas conclu de contrat important, autre que ceux conclus dans le cadre normal de ses affaires.

## Perspectives de la Compagnie de Financement Foncier

### ÉVÉNEMENTS RÉCENTS

La Société n'a enregistré aucun événement récent pouvant, dans une mesure importante, modifier l'évaluation de sa solvabilité.

### TENDANCES

Depuis la date de ses derniers états financiers vérifiés et publiés, aucune détérioration significative n'a affecté les perspectives de la Société.

Aucune tendance connue, incertitude ou demande ou aucun engagement ou événement n'est raisonnablement susceptible d'influer négativement sensiblement sur les perspectives de la Société.

### CONTRÔLE

Il n'existe pas, à la connaissance de la Société, d'accord dont la mise en œuvre pourrait à une date ultérieure, entraîner un changement de son contrôle.

### CHANGEMENT SIGNIFICATIF

Les comptes de l'exercice 2024 de la Compagnie de Financement Foncier ont été arrêtés par le conseil d'administration le 31 janvier 2025. À l'exception des éléments mentionnés au paragraphe « Évènement post-clôture » au sein du rapport de gestion, il n'est survenu aucun changement significatif de la situation financière ou commerciale et de la performance financière de la Compagnie de Financement Foncier entre le 31 décembre 2024 (fin de l'exercice) et le 19 mars 2025 (date de dépôt du présent Document auprès de l'AMF).

## Informations complémentaires

- Il n'existe pas de conflits d'intérêts potentiels entre les devoirs de chacun des membres du conseil d'administration, à l'égard de la Compagnie de Financement Foncier, et ses intérêts privés et/ou autres devoirs.
- Au 31 décembre 2024, il n'existe aucun fait exceptionnel ou litige (procédure gouvernementale, judiciaire ou d'arbitrage)

susceptible d'avoir ou d'avoir eu une incidence significative sur la situation financière, l'activité, les résultats ou le patrimoine de la Compagnie de Financement Foncier.

- La Compagnie de Financement Foncier inscrit son action et le fonctionnement de ses organes sociaux dans le cadre des pratiques de gouvernement d'entreprise en vigueur en France.

# Convocation à l'assemblée générale et rapport du conseil à l'assemblée

## Rapport du conseil d'administration

### ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 7 MAI 2025

Chers Actionnaires,

L'assemblée générale ordinaire est appelée, après avoir pris connaissance des rapports du conseil d'administration et des commissaires aux comptes, à se prononcer sur les projets de résolutions présentés par le conseil.

■ La **première résolution** a pour objet l'approbation des comptes sociaux de l'exercice clos au 31 décembre 2024.

■ La **deuxième résolution** est relative à l'affectation du résultat.

Le bénéfice de 86 279 458,33 €, augmenté du report à nouveau positif de 54 756 313,86 €, soit un total de 141 035 772,19 €, est affecté ainsi :

Dotation à la réserve légale : 4 313 972,92 €

Dividende : 86 482 121,40 €

Report à nouveau : 50 239 677,87 €

■ La **troisième résolution** est relative au pouvoir donné au conseil d'administration de décider de la possibilité de percevoir en actions tout ou partie d'éventuels acomptes à valoir sur le dividende de l'exercice 2025.

■ La **quatrième résolution** est relative aux conventions visées à l'article L. 225-38 du Code de commerce.

■ Les **cinquième à septième résolutions** sont relatives à la rémunération individuelle des dirigeants mandataires sociaux au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2024.

■ Les **huitième à dixième résolutions** sont relatives à l'approbation des principes, critères de détermination, de répartition et d'attribution composant la rémunération totale et les avantages de toute natures attribuables aux président du conseil, directeur général et directeur général délégué en raison de leur mandat pour l'exercice 2025.

■ La **onzième résolution** est relative à la nomination d'un commissaire aux comptes en charge de la mission de certification des informations en matière de durabilité.

■ La **douzième résolution** est relative à la consultation, en application de l'article L. 511-73 du Code monétaire et financier, sur l'enveloppe globale des rémunérations de toutes natures versées aux personnes visées à l'article L. 511-71 du Code monétaire et financier, au titre de l'exercice clos au 31 décembre 2024.

■ La **dernière résolution** est relative aux pouvoirs pour formalités.

## Résolutions soumises à l'assemblée générale

### PREMIÈRE RÉOLUTION : APPROBATION DES COMPTES INDIVIDUELS

L'assemblée générale, après avoir entendu la lecture du rapport de gestion du conseil d'administration et du rapport des commissaires aux comptes, approuve les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2024 tels qu'ils sont présentés et qui font apparaître un bénéfice de 86 279 458,33 €.

En conséquence, elle donne aux membres du conseil d'administration quitus entier et sans réserve de l'exécution de leur mandat pour ledit exercice.

L'assemblée générale prend acte que les comptes de l'exercice écoulé ne prennent pas en charge de dépenses non déductibles du résultat fiscal, visées à l'article 39-4 du Code Général des Impôts.

### DEUXIÈME RÉOLUTION : AFFECTATION DU RÉSULTAT

L'assemblée générale, après avoir constaté l'existence d'un bénéfice de 86 279 458,33 €, décide l'affectation de ce résultat, augmenté du report à nouveau positif de 54 756 313,86 €, soit un total de 141 035 772,19 €, de la façon suivante :

Dotation à la réserve légale : 4 313 972,92 €.

Dividende : 86 482 121,40 €.

Report à nouveau : 50 239 677,87 €.

Par suite, le dividende revenant à chacune des 96 091 246 actions composant le capital social est fixé à 0,90 €.

Conformément à l'article 243 bis du Code général des impôts, il est précisé que la totalité du dividende proposé est éligible à l'abattement de 40 % bénéficiant aux personnes physiques fiscalement domiciliées en France, prévu à l'article 158-3 du Code général des impôts.

La date de mise en paiement du dividende est fixée au 25 juin 2025. Conformément à l'article 24 des statuts, l'assemblée générale décide d'accorder à chaque actionnaire la possibilité d'opter pour le paiement en actions. Les actions nouvelles auront les mêmes caractéristiques et elles jouiront des mêmes droits que les actions ayant donné droit au dividende. Leur date de jouissance sera fixée au 1<sup>er</sup> janvier 2025.

Le prix d'émission des actions nouvelles sera égal au montant des capitaux propres après répartition, tel qu'il ressort du bilan au 31 décembre 2024 approuvé par l'assemblée générale dans sa première résolution ci-dessus, divisé par le nombre d'actions existantes.

Il s'établit à 20,33 € par action.

Le nombre d'actions pouvant être attribuées aux actionnaires ayant opté pour le paiement du solde du dividende en actions sera fixé en fonction du prix ainsi déterminé, étant entendu qu'un actionnaire ne pourra recevoir les dividendes auxquels il a droit, partie en actions, partie en numéraire.

## 5. ÉLÉMENTS JURIDIQUES

Résolutions soumises à l'assemblée générale

Si les dividendes ainsi déterminés ne donnent pas droit à un nombre entier d'actions, l'actionnaire qui aura opté pour le paiement en actions pourra souscrire le nombre entier immédiatement inférieur, la soulte due lui étant versée en espèces ou le nombre entier immédiatement supérieur, en versant la différence en numéraire.

La période d'option débutera le 1<sup>er</sup> juin 2025 et se terminera le 15 juin 2025.

Tout actionnaire qui n'aura pas exercé son option le 15 juin 2025, au plus tard, recevra ses dividendes en espèces dès la mise en paiement qui interviendra le 25 juin 2025.

L'assemblée donne tous pouvoirs au conseil d'administration pour constater le nombre d'actions émises et l'augmentation de capital en résultant et pour modifier en conséquence le texte de l'article 6 des statuts.

En application des articles 47 de la loi du 12 juillet 1965 et 243 bis du Code Général des Impôts, il est rappelé que le dividende et la rémunération globale par action ont évolué ainsi qu'il suit au cours des trois exercices précédents :

Exercice	Nombre d'actions	Rémunération unitaire globale	Dividende distribué*
2021	158 591 246	0,66841 €	0,66841 €
2022	96 091 246	1,24788 €	1,24788 €
2023	96 091 246	1,23667 €	1,23667 €

\* Éligible à l'abattement de 40 % prévu à l'article 158-3 du Code Général des Impôts.

### TROISIÈME RÉOLUTION : PERCEPTION DE DIVIDENDE EN ACTIONS

L'assemblée générale, conformément à l'article 24 des statuts et aux articles L. 232-12, L. 232-18 et L. 232-20 du Code de commerce, donne le pouvoir au conseil d'administration de décider de la possibilité pour les actionnaires de percevoir en actions tout ou partie du ou des éventuels acomptes à valoir sur le dividende afférent à l'exercice 2025 et d'en fixer les modalités conformément à la réglementation en vigueur.

### QUATRIÈME RÉOLUTION : CONVENTIONS VISÉES À L'ARTICLE L. 225-38 DU CODE DE COMMERCE

L'assemblée générale, après avoir entendu le rapport spécial des commissaires aux comptes sur les opérations visées à l'article L. 225-38 du Code de Commerce approuve les conclusions dudit rapport.

### CINQUIÈME RÉOLUTION : APPROBATION DE LA RÉMUNÉRATION INDIVIDUELLE DE MONSIEUR ÉRIC FILLIAT, PRÉSIDENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION, DIRIGEANT MANDATAIRE SOCIAL AU TITRE DE L'EXERCICE CLOS LE 31/12/2024

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, émet un avis favorable sur la rémunération due ou attribuée au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2024 à M. Éric FILLIAT, président du conseil d'administration.

### SIXIÈME RÉOLUTION : APPROBATION DE LA RÉMUNÉRATION INDIVIDUELLE DE MONSIEUR OLIVIER AVIS, DIRECTEUR GÉNÉRAL AU TITRE DE L'EXERCICE CLOS LE 31/12/2024

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, émet un avis favorable sur la rémunération due ou attribuée au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2024 à M. Olivier AVIS, directeur général, dirigeant mandataire social telle que présenté dans le rapport financier.

### SEPTIÈME RÉOLUTION : APPROBATION DE LA RÉMUNÉRATION INDIVIDUELLE DE MONSIEUR PAUL DUDOUIT, DIRECTEUR GÉNÉRAL DÉLÉGUÉ AU TITRE DE L'EXERCICE CLOS LE 31/12/2024

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, émet un avis favorable sur la rémunération due ou attribuée au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2024 à M. Paul DUDOUIT, directeur général délégué, dirigeant mandataire social telle que présenté dans le rapport financier.



**HUITIÈME RÉSOLUTION : APPROBATION DE LA RÉMUNÉRATION INDIVIDUELLE DE MONSIEUR ÉRIC FILLIAT, PRÉSIDENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION POUR L'EXERCICE 2025**

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, émet un avis favorable sur la rémunération de M. Éric FILLIAT, président du conseil d'administration, prévue au titre de l'exercice 2025.

**NEUVIÈME RÉSOLUTION : APPROBATION DE LA RÉMUNÉRATION INDIVIDUELLE DE MONSIEUR OLIVIER AVIS, DIRECTEUR GÉNÉRAL POUR L'EXERCICE 2025**

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, émet un avis favorable sur la rémunération de M. Olivier AVIS, directeur général, prévue au titre de l'exercice 2025.

**DIXIÈME RÉSOLUTION : APPROBATION DE LA RÉMUNÉRATION INDIVIDUELLE DE M. PAUL DUDOUIT, DIRECTEUR GÉNÉRAL DÉLÉGUÉ POUR L'EXERCICE 2025**

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, émet un avis favorable sur la rémunération de M. Paul DUDOUIT, directeur général délégué, prévue au titre de l'exercice 2025.

**ONZIÈME RÉSOLUTION : NOMINATION D'UN COMMISSAIRE AUX COMPTES EN CHARGE DE LA MISSION DE CERTIFICATION DES INFORMATIONS EN MATIÈRE DE DURABILITÉ**

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, nomme FORVIS MAZARS SA, représenté par Mme Laurence KARAGULIAN, en qualité de commissaire aux comptes en charge de la mission de certification des informations en matière de durabilité pour une durée de trois exercices, correspondant à la durée restante de son mandat de commissaire aux comptes pour la certification des comptes. Son mandat prendra fin lors de l'assemblée générale qui statuera sur les comptes de l'exercice 2027.

**DOUZIÈME RÉSOLUTION : CONSULTATION EN APPLICATION DE L'ARTICLE L. 511-73 DU CODE MONÉTAIRE ET FINANCIER SUR L'ENVELOPPE GLOBALE DES RÉMUNÉRATIONS DE TOUTES NATURES VERSÉES AUX PERSONNES VISÉES À L'ARTICLE L. 511-71 DU CODE MONÉTAIRE ET FINANCIER, AU TITRE DE L'EXERCICE CLOS LE 31/12/2024**

L'assemblée générale, consultée en application de l'article L. 511-73 du Code monétaire et financier, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du conseil d'administration, émet un avis favorable sur l'absence d'enveloppe globale des rémunérations de toutes natures, sur l'exercice clos le 31 décembre 2024 aux personnes visées à l'article L. 511-71 du Code Monétaire et Financier, soit au titre du mandat social du directeur général et à celui du directeur général délégué.

**TREIZIÈME RÉSOLUTION : POUVOIRS**

L'assemblée générale donne tous pouvoirs au porteur d'une copie ou d'un extrait de procès-verbal de la présente assemblée pour l'accomplissement de toutes formalités de dépôt et de publication.

## 5. ÉLÉMENTS JURIDIQUES

Rapport spécial des commissaires aux comptes sur les conventions réglementées

# Rapport spécial des commissaires aux comptes sur les conventions réglementées

(Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024)

A l'assemblée générale de la société  
**Compagnie de Financement Foncier**  
182 avenue de France  
75013 PARIS

En notre qualité de commissaires aux comptes de votre société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques, les modalités essentielles ainsi que les motifs justifiant de l'intérêt pour la société des conventions dont nous avons été avisés ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient, selon les termes de l'article R.225-31 du code de commerce, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer les informations prévues à l'article R.225-31 du code de commerce relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'assemblée générale.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission.

### CONVENTIONS SOUMISES A L'APPROBATION DE L'ASSEMBLEE GENERALE

#### CONVENTIONS AUTORISÉES ET CONCLUES AU COURS DE L'EXERCICE ÉCOULÉ

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention autorisée et conclue au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'assemblée générale en application des dispositions de l'article L.225-38 du code de commerce.

#### CONVENTIONS DÉJÀ APPROUVÉES PAR L'ASSEMBLEE GENERALE

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention déjà approuvée par l'assemblée générale dont l'exécution se serait poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

Fait à Neuilly-sur-Seine et Paris-La-Défense, le 19 mars 2025

#### Les commissaires aux comptes

**PricewaterhouseCoopers**  
Aurore PRANDI

**Audit Forvis Mazars**  
Laurence KARAGULIAN

**SA Deloitte & Associés**  
Charlotte VANDEPUTTE





## 6. INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

<b>RESPONSABLES DU DOCUMENT D'ENREGISTREMENT UNIVERSEL ET DU CONTRÔLE DES COMPTES</b>	<b>202</b>	<b>TABLE DE CONCORDANCE</b>	<b>204</b>
Personne responsable de l'information financière	202	Annexe I et II du règlement délégué (UE) 2019/980 de la Commission Européenne complétant le règlement (UE) 2017/1129 du Parlement Européen et du conseil	204
Attestation du responsable du document d'enregistrement universel 2024	202	Table de concordance du rapport financier annuel et du rapport de gestion	207
Responsables du contrôle des comptes	202		
Contrôleurs spécifiques	203		
<b>DOCUMENTS ACCESSIBLES AU PUBLIC</b>	<b>203</b>		

## 6. INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

Responsables du document d'enregistrement universel et du contrôle des comptes

# Responsables du document d'enregistrement universel et du contrôle des comptes

## Personne responsable de l'information financière

Olivier AVIS  
Directeur général  
Compagnie de Financement Foncier

Adresse : 182, avenue de France – 75013 Paris  
Téléphone : 01 58 73 58 34

## Attestation du responsable du document d'enregistrement universel 2024

J'atteste, que les informations contenues dans le présent document d'enregistrement universel 2024 sont, à ma connaissance, conformes à la réalité et ne comportent pas d'omission de nature à en altérer la portée.

J'atteste, à ma connaissance, que les comptes annuels sont établis conformément au corps de normes comptables applicable et

donnent une image fidèle et honnête des éléments d'actif et de passif, de la situation financière et des profits ou pertes de la Société, et que le rapport de gestion figurant au chapitre 3 de ce document d'enregistrement universel présente un tableau fidèle de l'évolution et des résultats de l'entreprise et de la situation financière de la Société, ainsi qu'une description des principaux risques et incertitudes auxquels ils sont confrontés.

Fait à Paris, le 19 mars 2025

Le directeur général de la Compagnie de Financement Foncier

**Olivier AVIS**

## Responsables du contrôle des comptes

### TITULAIRES

#### FORVIS MAZARS SA

Représenté par Mme Laurence KARAGULIAN  
Adresse : Tour Exaltis – 61, rue Henri Regnault – 92400 COURBEVOIE  
784 824 153 RCS Nanterre  
Membre de la Compagnie Régionale des Commissaires aux comptes de Versailles et du Centre  
Début de premier mandat : 9 mai 2022  
Durée du mandat : six exercices  
Expiration du mandat : à l'issue de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2027.

#### DELOITTE ET ASSOCIÉS

Représenté par Mme Charlotte VANDEPUTTE  
Adresse : 6, place de la Pyramide – 92908 Paris-la Défense cédex  
572 028 041 RCS Nanterre  
Membre de la Compagnie Régionale des Commissaires aux comptes de Versailles et du Centre  
Début du premier mandat : 6 mai 2024  
Durée du mandat : six exercices  
Expiration du mandat : à l'issue de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2029

### PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDIT

Représenté par Mme Aurore PRANDI  
Adresse : 63, rue de Villiers – 92200 Neuilly-sur-Seine  
302 474 572 RCS Paris  
Membre de la Compagnie Régionale des Commissaires aux comptes de Versailles et du Centre  
Début de premier mandat : 30 juin 2003  
Durée du mandat : six exercices  
Expiration du mandat : à l'issue de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2025.

## Contrôleurs spécifiques

### TITULAIRE

#### CAILLIAU, DEDOUIT & ASSOCIÉS

Représenté par M. Laurent BRUN

Adresse : 19, rue Clément-Marot – 75008 Paris

Date de l'avis conforme de l'ACPR : 17 novembre 2022

Numéro RCS : 722 012 051

Début de premier mandat : 29 juin 2004

Durée du mandat : quatre ans

Expiration du mandat : après remise du rapport et des états certifiés relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2026.

### SUPPLÉANT

#### M. RÉMI SAVOURNIN

Adresse : 19, rue Clément-Marot – 75008 Paris

Date de l'avis conforme de l'ACPR : 4 janvier 2019

Numéro RCS : 722 012 051

Début de premier mandat : 1<sup>er</sup> janvier 2015

Durée du mandat : quatre ans

Expiration du mandat : après remise du rapport et des états certifiés relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2026.

## Documents accessibles au public

Les documents juridiques concernant la Compagnie de Financement Foncier peuvent être consultés au 182, avenue de France – 75013 Paris.

## Table de concordance

### Incorporation par référence

Le document d'enregistrement universel 2024 doit être lu et interprété conjointement avec les documents visés ci-dessous. Ces documents sont incorporés dans le présent Document et sont réputés en faire partie intégrante :

- le document d'enregistrement universel 2023 déposé auprès de l'Autorité des marchés financiers le 20 mars 2024 sous le numéro D. 24-0145 qui inclut le rapport financier annuel, disponible sur le site Internet de la Compagnie de Financement Foncier : <https://foncier.fr/rapports-annuels> ;
- le document d'enregistrement universel 2022 déposé auprès de l'Autorité des marchés financiers le 21 mars 2023 sous le

numéro D. 23-0124 qui inclut le rapport financier annuel, disponible sur le site Internet de la Compagnie de Financement Foncier : <https://foncier.fr/rapports-annuels>.

Tous les documents incorporés par référence dans le présent document d'enregistrement universel 2024 ont été déposés auprès de l'Autorité des marchés financiers et sont publiés sur le site Internet de l'Émetteur (<https://foncier.fr/rapports-annuels/>) et sur le site Internet de l'AMF (<https://www.amf-france.org/fr>). L'information incorporée par référence doit être lue conformément à la table de correspondance ci-après. Toute information qui ne serait pas indiquée dans cette table de correspondance mais faisant partie des documents incorporés par référence est fournie à titre d'information uniquement.

## Annexe I et II du règlement délégué (UE) 2019/980 de la Commission Européenne complétant le règlement (UE) 2017/1129 du Parlement Européen et du conseil

Rubriques de l'Annexe I « Document d'enregistrement pour les titres de capital »		Page du DEU déposé auprès de l'AMF le 19 mars 2025	Page du DEU déposé auprès de l'AMF le 20 mars 2024	Page du DEU déposé auprès de l'AMF le 21 mars 2023
<b>Section 1</b>	<b>Personnes responsables, informations provenant de tiers, rapports d'experts et approbation de l'autorité compétente</b>	<b>166 ; 202</b>	<b>166 ; 202</b>	<b>120 ; 207</b>
<b>Section 2</b>	<b>Contrôleurs légaux des comptes</b>	<b>202 - 203</b>	<b>202-203</b>	<b>207-208</b>
<b>Section 3</b>	<b>Facteurs de risque</b>	<b>140 - 146</b>	<b>142-147</b>	<b>83-88</b>
<b>Section 4</b>	<b>Informations concernant l'émetteur</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
4.1	Raison sociale et nom commercial	188 ; 192	188 ; 192	194 ; 198
4.2	Lieu et numéro d'enregistrement et identifiant d'entité juridique (LEI)	189	189	196
4.3	Date de constitution et durée de vie	189 ; 192	189 ; 192	195 ; 198
4.4	Siège social, forme juridique, législation régissant ses activités, pays dans lequel il est constitué, l'adresse, numéro de téléphone et site web	191-192 4 <sup>e</sup> de couverture	188 ; 191 4 <sup>e</sup> de couverture	194-195 ; 197 4 <sup>e</sup> de couverture
<b>Section 5</b>	<b>Aperçu des activités</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
5.1	Principales activités	4 ; 31 ; 34-37	4 ; 32 ; 36-37 ; 38-39	4 ; 33 ; 38-39 ; 41-42
5.2	Principaux marchés	24 - 30	25-31	26-32
5.3	Événements importants dans le développement des activités	5 ; 88	5 ; 90	5 ; 145
5.4	Stratégie et objectifs	4 ; 82 ; 196	4 ; 85 ; 196	4 ; 98 ; 202
5.5	Degré de dépendance de l'émetteur à l'égard de brevets ou de licences, de contrats industriels, commerciaux ou financiers ou de nouveaux procédés de fabrication	82 ; 183	85 ; 183	97 ; 137
5.6	Éléments sur lesquels est fondée toute déclaration de l'émetteur concernant sa position concurrentielle	6 ; 10	6 ; 10	6 ; 10
5.7	Investissements	82	85	97

Rubriques de l'Annexe I « Document d'enregistrement pour les titres de capital »		Page du DEU déposé auprès de l'AMF le 19 mars 2025	Page du DEU déposé auprès de l'AMF le 20 mars 2024	Page du DEU déposé auprès de l'AMF le 21 mars 2023
<b>Section 6</b>	<b>Structure organisationnelle</b>	-	-	-
6.1	Description sommaire du Groupe	15 - 16	16-17	16-17
6.2	Liste des filiales importantes	na	na	na
<b>Section 7</b>	<b>Examen de la situation financière et du résultat</b>	-	-	-
7.1	Situation financière	72 - 75	75-78	80-83
7.2	Résultat d'exploitation	75 ; 85	78 ; 87 ; 97 ; 122	83 ; 142 ; 152 ; 177
<b>Section 8</b>	<b>Trésorerie et capitaux</b>	-	-	-
8.1	Informations sur les capitaux de l'émetteur	111-112 ; 120 157 ; 190-191	113-114 ; 122 157-158 ; 190-191	111-112 ; 168-169 ; 177 ; 196-197
8.2	Source et le montant des flux de trésorerie de l'émetteur	121-122	123-124	178-179
8.3	Informations sur les besoins de financement et la structure de financement de l'émetteur	8 ; 179	8 ; 179	8 ; 133
8.4	Informations concernant toute restriction à l'utilisation des capitaux ayant influé sensiblement ou pouvant influencer sensiblement sur les activités de l'émetteur	na	na	na
8.5	Informations concernant les sources de financement attendues qui seront nécessaires pour honorer les engagements des investissements importants (qui sont en cours ou pour lesquels des engagements fermes ont été pris)	na	na	na
<b>Section 9</b>	<b>Environnement réglementaire</b>	<b>16-23 ; 185</b>	<b>17-24 ; 185</b>	<b>17-25 ; 139</b>
<b>Section 10</b>	<b>Informations sur les tendances</b>	<b>82 ; 88 ; 196</b>	<b>5 ; 85 ; 90 ; 196</b>	<b>5 ; 98 ; 146 ; 202</b>
<b>Section 11</b>	<b>Prévisions ou estimations du bénéfice</b>	<b>na</b>	<b>na</b>	<b>na</b>
<b>Section 12</b>	<b>Organes d'administration, de direction et de surveillance et direction Générale</b>	-	-	-
12.1	Organes d'administration	44-64	46-67	48-65
12.2	Conflits d'intérêts	63 ; 65	70	77
<b>Section 13</b>	<b>Rémunération et avantages</b>	-	-	-
13.1	Montant de la rémunération versée et les avantages en nature	66-67	71-72	75-76
13.2	Montant total des sommes provisionnées ou constatées par ailleurs par l'émetteur ou ses filiales aux fins du versement de pensions, de retraites ou d'autres avantages du même ordre	66	71	75
<b>Section 14</b>	<b>Fonctionnement des organes d'administration et de direction</b>	-	-	-
14.1	Date d'expiration du mandat actuel de cette personne	48	50	52
14.2	Contrats de service liant les membres des organes d'administration	65	70	77
14.3	Informations sur le comité d'audit et le comité de rémunération de l'émetteur	48 ; 59	50 ; 64	52 ; 67

## 6. INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

Table de concordance

	Rubriques de l'Annexe I « Document d'enregistrement pour les titres de capital »	Page du DEU déposé auprès de l'AMF le 19 mars 2025	Page du DEU déposé auprès de l'AMF le 20 mars 2024	Page du DEU déposé auprès de l'AMF le 21 mars 2023
14.4	Déclaration indiquant si l'émetteur se conforme, ou non, au régime de gouvernance d'entreprise	41-43	43-45	44-47
14.5	Incidences significatives potentielles sur la gouvernance d'entreprise	65	70	77
<b>Section 15 Salariés</b>		-	-	-
15.1	Nombre de salariés	82	85	97
15.2	Participations et stock-options des administrateurs et des directeurs	67	72	76
15.3	Accord prévoyant une participation des salariés dans le capital de l'émetteur	82	85	97
<b>Section 16 Principaux actionnaires</b>		-	-	-
16.1	Actionnaires détenant un pourcentage du capital social ou des droits de vote	190	190	196
16.2	Droits de vote différents des principaux actionnaires	190	190	196
16.3	Contrôle de l'émetteur	191	190	196
16.4	Accord, connu de l'émetteur, dont la mise en œuvre pourrait, à une date ultérieure, entraîner un changement de son contrôle	196	196	202
<b>Section 17 Transactions avec des parties liées</b>		<b>117</b>	<b>119</b>	<b>174</b>
<b>Section 18 Informations financières concernant l'actif et le passif, la situation financière et les résultats de l'émetteur</b>		-	-	-
18.1	Informations financières historiques	85-87 ; 120	88 ; 125	143 ; 180
18.2	Informations financières intermédiaires et autres	na	na	na
18.3	Audit des informations financières annuelles historiques	123	125 ; 129	181-184
18.4	Informations financières <i>pro forma</i>	na	na	na
18.5	Politique en matière de dividendes	197-198	122 ; 190	177 ; 196
18.6	Procédures judiciaires et d'arbitrage	183	183	137
18.7	Changement significatif de la situation financière de l'émetteur	196	196	202
<b>Section 19 Informations supplémentaires</b>		-	-	-
19.1	Capital social	74 ; 111-112 155 ; 190 ; 192	77 ; 113-114 ; 155 ; 190 ; 192	82 ; 109 ; 145 ; 168 ; 196 ; 198
19.2	Acte constitutif et statuts	60-64 ; 191-196	65-69 ; 191-196	68-74 ; 197-202
<b>Section 20 Contrats importants</b>		<b>196</b>	<b>196</b>	<b>202</b>
<b>Section 21 Documents disponibles</b>		<b>203</b>	<b>203</b>	<b>196</b>

## Table de concordance du rapport financier annuel et du rapport de gestion

En application de l'article 212-13 du règlement général de l'Autorité des marchés financiers, le présent document d'enregistrement comprend les informations du rapport financier annuel mentionné à l'article L. 451-1-2 du Code monétaire et financier et à l'article 222-4 du règlement général de l'Autorité des marchés financiers.

Page du DEU déposé auprès  
de l'AMF le 19 mars 2025

Informations prévues par l'article L. 451-1-2 du Code Monétaire et Financier	
<b>Rapport financier annuel</b>	
Comptes consolidés	na
Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes consolidés	na
Comptes individuels	85 - 123
Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes individuels	124-127
<b>Rapport de gestion</b>	
<b>1</b>	<b>Compte rendu d'activité (article L. 225-100, article. R. 225-102 et article L. 233-6 du Code de Commerce)</b>
1.1	Situation et activité au cours de l'exercice 35-37 ; 72
1.2	Résultats du Groupe, de ses filiales et des sociétés qu'il contrôle 75
1.3	Indicateurs clefs de performance de nature financière et non financière 6-11
1.4	Analyse de l'évolution des résultats et de la situation financière 73-75 ; 85-123
1.5	Événements significatifs postérieurs à la clôture de l'exercice 2023 82 ; 196
1.6	Perspectives 4 ; 82 ; 196
1.7	Recherche et développement 82 ; 183
1.8	Principaux risques et incertitudes 82 ; 140-146
1.9	Prises de participation significative ou prises de contrôle dans des sociétés ayant leur siège en France na
<b>2</b>	<b>Informations relatives aux rachats d'actions (article L. 225-211, al. 2, du Code de Commerce)</b> na
<b>3</b>	<b>Informations sociales, environnementales et sociétales (article L. 225-102-1 du Code de Commerce)</b> 83 - 84
<b>4</b>	<b>Informations sur les implantations et les activités (article 511-45 du Code Monétaire et Financier)</b> 82
<b>5</b>	<b>Principales caractéristiques des procédures de contrôle interne et de gestion des risques relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière</b> 128-132
<b>6</b>	<b>Plan de vigilance (article L. 225-102-4 du Code de Commerce)</b> 184
<b>Rapport sur le gouvernement d'entreprise</b>	
	Informations relatives à la gouvernance 44-64
	Informations relatives aux rémunérations 66-67
	Structure du capital 190
	Informations requises par l'article L. 225-37-5 du Code de Commerce relatives aux éléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique 190 ; 195-196
	Informations relatives aux conventions conclues entre une filiale et un mandataire social ou un actionnaire détenant plus de 10 % des droits de vote (article L. 225-37-4 2° du Code de Commerce) 189-196
	Tableau récapitulatif des délégations en matière d'augmentations de capital, par application des articles L. 225-129-1 et L. 225-129-2 du Code de Commerce et utilisation faite de ces délégations au cours de l'exercice 2017 67
<b>En application des articles 212-13 et 221-1 du règlement général de l'AMF, le Document d'enregistrement universel contient en outre les informations suivantes au titre de l'information réglementée</b>	
	Rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions et engagements réglementés 200
	Honoraires des Commissaires aux comptes 123
	Attestation du Responsable du document 202



## 6. INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

Table de concordance

En application de l'article 19 du règlement (UE) 2017/1129 du Parlement Européen et du conseil du 14 juin 2017, les informations suivantes sont incluses par référence dans le présent Document d'enregistrement universel :

- Les comptes sociaux de la Compagnie de Financement Foncier de l'exercice clos le 31 décembre 2023 et le rapport des commissaires aux comptes y afférent, présentés aux pages 87 à 129 du document d'enregistrement universel déposé auprès de l'Autorité des marchés financiers le 20 mars 2024 sous le numéro D. 24-0145.

L'information est disponible sur le lien suivant : <https://foncier.fr/rapports-annuels/>

- Les comptes sociaux de la Compagnie de Financement Foncier de l'exercice clos le 31 décembre 2022 et le rapport des commissaires aux comptes y afférent, présentés aux pages 141 à 191 du document d'enregistrement universel déposé auprès de l'Autorité des marchés financiers le 21 mars 2023 sous le numéro D. 23-0124.

L'information est disponible sur le lien suivant : <https://foncier.fr/rapports-annuels/>

- Les comptes sociaux de la Compagnie de Financement Foncier de l'exercice clos le 31 décembre 2021 et le rapport des Commissaires aux comptes y afférent, présentés aux pages 133 à 178 du document d'enregistrement universel déposé auprès de l'Autorité des marchés financiers le 23 mars 2022 sous le numéro D. 22-0138.

L'information est disponible sur le lien suivant : <https://foncier.fr/rapports-annuels/>

- Le rapport de gestion relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2023 présenté aux pages 74 à 86 du document d'enregistrement universel déposé auprès de l'Autorité des marchés financiers le 20 mars 2024 sous le numéro D. 24-0145.

L'information est disponible sur le lien suivant : <https://foncier.fr/rapports-annuels/>

- Le rapport de gestion relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2022 présenté aux pages 79 à 100 du document d'enregistrement universel déposé auprès de l'Autorité des marchés financiers le 21 mars 2023 sous le numéro D. 23-0124.

L'information est disponible sur le lien suivant : <https://foncier.fr/rapports-annuels/>

- Le rapport de gestion relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2021 présenté aux pages 75 à 94 du document d'enregistrement universel déposé auprès de l'Autorité des marchés financiers le 23 mars 2022 sous le numéro D. 22-0138.

L'information est disponible sur le lien suivant : <https://foncier.fr/rapports-annuels/>

Le document d'enregistrement universel 2024 est consultable sur le site de l'Autorité des marchés financiers ([www.amf-france.org](http://www.amf-france.org)) et sur le site Internet de la Compagnie de Financement Foncier ([www.foncier.fr](http://www.foncier.fr)).





Compagnie de Financement Foncier  
Société Anonyme au capital de 1 537 459 936 euros – 421 263 047 RCS Paris  
Siège social : 182 avenue de France - 75013 Paris - Tél. : +33 (0)1 58 73 58 34  
**foncier.fr**



**COMPAGNIE DE  
FINANCEMENT FONCIER**