



COMPAGNIE DE FINANCEMENT FONCIER

DOCUMENT D'ENREGISTREMENT UNIVERSEL 2025

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 FONCIER	13
Historique	14
Positionnement	15
Les <i>covered bonds</i> : le cadre légal et réglementaire	16
Les marchés et leur environnement	24
Le modèle de la Compagnie de Financement Foncier	30

2. RAPPORT SUR LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE	37
Code de gouvernement d'entreprise	38
Composition des organes de direction et d'administration	41
Rôle et règles de fonctionnement des organes sociaux	51
Conflits d'intérêts potentiels	59
Rémunérations	60

3. RAPPORT FINANCIER	63
Rapport de gestion	64
Comptes individuels	80
Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels	118
Procédures de contrôle de l'information comptable et financière	120
Éléments de calcul du ratio de couverture et de contrôle des limites	123
Éléments permettant l'octroi et le contrôle du label « obligation garantie européenne de qualité supérieure »	128

4. FACTEURS ET GESTION DES RISQUES	131
Facteurs de risque	132
Gestion des risques	138
1. Gouvernance et dispositif de gestion des risques	138
2. Évolution de l'actif	145
3. Évolution du passif	146
4. Ratios prudentiels	147
5. Analyse du risque de crédit et de contrepartie	149
6. Analyse des risques financiers	169
7. Les risques opérationnels	173
8. Le risque de non-conformité	175

5. ÉLÉMENTS JURIDIQUES	177
Informations générales	178
Capital	180
Statuts	181
Convocation à l'assemblée générale et rapport du conseil à l'assemblée	186
Résolutions soumises à l'assemblée générale	186
Rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions réglementées	189

6. INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES	191
Responsables du Document d'enregistrement universel et du contrôle des comptes	192
Documents accessibles au public	193
Table de concordance	194

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 2025

incluant le rapport financier annuel



Le document d'enregistrement universel a été déposé le 17 mars 2026 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 au format PDF de la version officielle du document d'enregistrement universel incluant le rapport financier annuel 2025 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

“En 2025, la Compagnie de Financement Foncier a une nouvelle fois démontré sa capacité à refinancer les activités des entités du Groupe BPCE,,



ÉRIC FILLIAT
Président du Conseil
d'administration



OLIVIER AVIS
Directeur général

En 2025, la Compagnie de Financement Foncier a une nouvelle fois démontré sa capacité à refinancer les activités des entités du Groupe BPCE dans un contexte économique et politique incertain. La démarche active de diversification des actifs et le déploiement de structures innovantes ont permis d'accompagner le Groupe BPCE dans ses différentes lignes métier avec succès tout au long de l'année.

Dans un environnement de marché volatil, la Compagnie de Financement Foncier a émis 4,3 Md€ d'obligations garanties à des niveaux très satisfaisants. Cette performance illustre sa pertinence auprès des investisseurs et son positionnement de référence au sein du marché européen des covered bonds. Les quatre émissions euro benchmarks réalisées en 2025 ont bénéficié de taux de souscription élevés qui confirment la notoriété et la qualité de la signature de la Compagnie de Financement Foncier auprès des investisseurs, ainsi que leur forte adhésion à la stratégie de refinancement des activités du Groupe BPCE.

L'exercice 2025 a aussi été l'occasion de capitaliser sur la stratégie historique de diversification en devises avec une émission CHF d'une contrevaletur de 213 M€.

Côté actifs, l'intérêt commercial des entités du Groupe BPCE pour le refinancement adossé proposé par la Compagnie de

Financement Foncier est conforté avec 4,4 Md€ d'actifs refinancés à des conditions très compétitives. Bien que le refinancement du secteur public constitue le cœur de l'activité, l'année a été rythmée par plusieurs opérations emblématiques et pionnières qui illustrent la capacité à traiter des opérations complexes. Parmi les temps forts de l'année, figurent une opération de refinancement de dettes adossées à un portefeuille d'actifs résidentiels « corporates hypothécaires » pour un montant de près de 200 M€ et une nouvelle opération de refinancement de crédit export à hauteur de 130 M€.

Ces résultats 2025 très positifs, réalisés dans un environnement économique complexe, réaffirment la vocation de la Compagnie de Financement Foncier : accompagner le développement des métiers du Groupe BPCE grâce à une ressource compétitive et des structures innovantes.

Fiers de nos résultats, nous abordons l'année 2026 avec confiance et détermination. Nous viserons à entretenir la belle dynamique en place en saisissant les meilleures opportunités de marché et en proposant aux investisseurs des solutions sur mesure. Pleinement engagée dans les objectifs et les ambitions du projet stratégique BPCE VISION 2030, la Compagnie de Financement Foncier sera une nouvelle fois au rendez-vous pour accompagner les établissements du Groupe BPCE.

 2025

4,3 Md€
D'ÉMISSIONS RÉALISÉES

4,4 Md€
CRÉANCES REFINANCÉES
POUR LE GROUPE BPCE

PROFIL

Filiale à 100 % du Crédit Foncier [A(stable)/A1(stable)/A+(stable)/A+(stable)]⁽¹⁾, affiliée à BPCE [A+(stable)/A1(négative)/A+(stable)/A+(stable)]⁽²⁾, 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)]⁽³⁾, sont des *covered bonds* légaux conformes aux directives européennes UCITS 52-4⁽⁴⁾ et CRD⁽⁵⁾ ainsi qu'à l'article 129 du règlement européen CRR⁽⁶⁾. 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 2025, la Compagnie de Financement Foncier demeure un acteur majeur sur son marché, avec un encours d'obligations garanties (y compris les dettes rattachées) de 50,4 Md€ au 31 décembre 2025 et un volume émis de 4,3 Md€.

50,4 Md€

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

4,3 Md€

ÉMISSIONS D'OBLIGATIONS GARANTIES
au 31 décembre 2025

Notre stratégie et notre mission

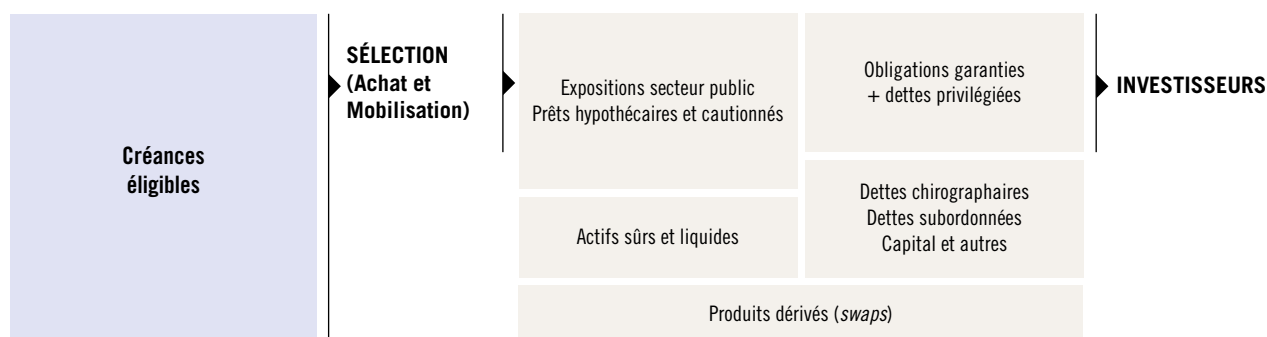
La Compagnie de Financement Foncier assure le refinancement des activités de crédit des entités du Groupe BPCE sur les secteurs public et hypothécaire à des conditions extrêmement favorables, en particulier les financements du Secteur public mais aussi le secteur hypothécaire résidentiel et commercial. 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⁽³⁾. La recherche permanente d'actifs de qualité et d'optimisation de la structure bilancielle concourent à remplir cette mission avec succès.

ACTIVITÉ

Modèle économique de la Compagnie de Financement Foncier

Entités du Groupe BPCE



(1) Standard & Poor's/Moody's/Fitch Ratings/Scope Ratings, notations mises à jour à la date de dépôt du document d'enregistrement universel 2025.

(2) Standard & Poor's/Moody's/Fitch Ratings/R&I, notations mises à jour à la date de dépôt du document d'enregistrement universel 2025.

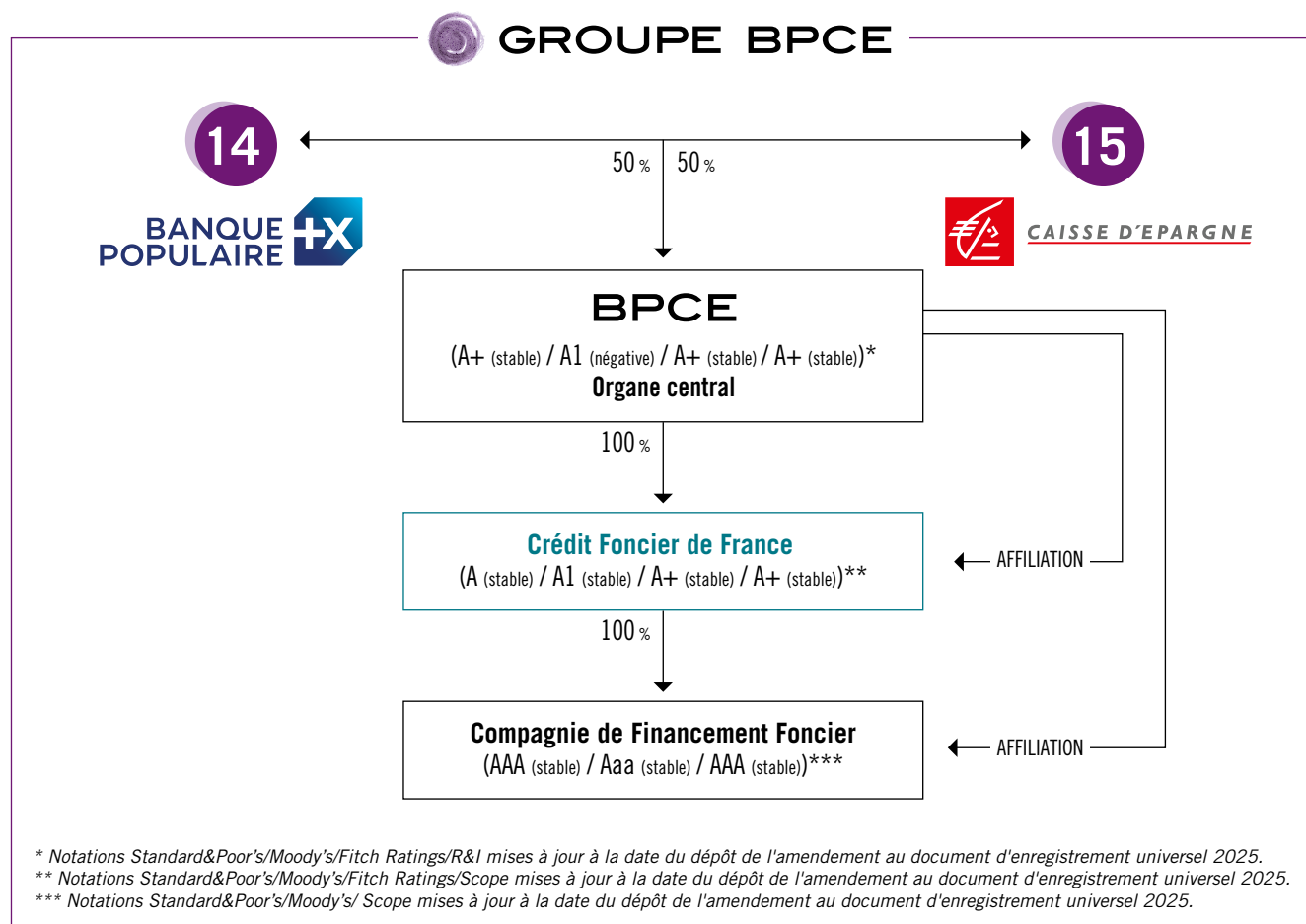
(3) Standard & Poor's/Moody's/Scope Ratings, notations mises à jour à la date de dépôt du document d'enregistrement universel 2025.

(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 2025

Refinancement

4,3 Md€, montant total des émissions publiques et des placements privés réalisés par la Compagnie de Financement Foncier en 2025.

SUCCÈS DES BENCHMARKS ÉMIS PAR LA COMPAGNIE DE FINANCEMENT FONCIER :

- 1,25 Md€ « double tranche » à 5 ans (750 M€) et 10 ans (500 M€) en février : une diversité d'allocataires qui témoigne de la solidité de la base d'investisseurs de la Compagnie de Financement Foncier ;
- 1,25 Md€ « double tranche » à 4 ans (500 M€) et 9 ans (750 M€) en mai : un niveau de sursouscription élevé qui confirme la capacité de la Compagnie de Financement Foncier à émettre dans de bonnes conditions en toutes circonstances ;
- 750 M€ à 5,5 ans en septembre : une participation notable des banques centrales ;
- 750 M€ à 7,25 ans en novembre : une forte diversification géographique et institutionnelle.

Diversification en devises

Diversification en devises avec deux tranches en CHF, équivalentes à 106,5 M€ chacune, sur des maturités de 5 et 9 ans.

La Compagnie de Financement Foncier au service du Groupe BPCE

4,4 MD€, MONTANT TOTAL DES REFINANCEMENTS ACCORDÉS AUX ÉTABLISSEMENTS DU GROUPE :

- Confirmation de l'intérêt croissant des établissements du Groupe pour la ressource compétitive et adossée offerte par la Compagnie de Financement Foncier pour refinancer leurs actifs dans un contexte de forte concurrence ;
- Intensification des échanges commerciaux avec l'ensemble des entités du Groupe afin d'optimiser les processus opérationnels de refinancement et d'explorer les possibilités de diversification des actifs financés :
 - 194 M€ : refinancement de dettes adossées à un portefeuille d'actifs résidentiels « corporates hypothécaires »,
 - 130 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)] ⁽¹⁾

Filiale de BPCE [A+(stable)/A1(négative)/A+(stable)/A+(stable)] ⁽²⁾

NOTATIONS DES OBLIGATIONS GARANTIES

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

Bilan économique simplifié

	31/12/2025		31/12/2024		31/12/2023	
	(en Md€)	(en %)	(en Md€)	(en %)	(en Md€)	(en %)
ACTIF (par type d'exposition)						
Prêts hypothécaires et assimilés	21,5	35,8 %	23,6	38,7 %	25,9	43,0 %
Expositions Secteur public	33,0	54,9 %	31,6	51,8 %	28,6	47,4 %
Secteur public en France *	27,6	45,9 %	25,6	42,0 %	22,0	36,5 %
Secteur public à l'étranger	5,4	9,0 %	6,0	9,8 %	6,6	10,9 %
Actifs sûrs et liquides et autres actifs	5,6	9,3 %	5,8	9,5 %	5,7	9,5 %
Actifs sûrs et liquides	4,6	7,7 %	4,7	7,7 %	4,7	7,8 %
Autres actifs	1,0	1,6 %	1,1	1,8 %	1,0	1,7 %
TOTAL ACTIF	60,1	100 %	61,0	100,0 %	60,3	100,0 %

* Y compris les dépôts et prêts court terme à la Banque de France de 0,5 Md€ fin 2025, 0,5 Md€ fin 2024, 0,5 Md€ fin 2023.

	31/12/2025		31/12/2024		31/12/2023	
	(en Md€)	(en %)	(en Md€)	(en %)	(en Md€)	(en %)
PASSIF						
Ressources privilégiées	50,4	83,9 %	51,4	84,3 %	51,6	85,7 %
Obligations foncières	50,4	83,9 %	51,5	84,4 %	51,7	85,8 %
Écart de change sur obligations foncières	- 0,1	- 0,2 %	- 0,2	- 0,3 %	- 0,2	- 0,3 %
Autres ressources privilégiées	0,1	0,2 %	0,1	0,2 %	0,1	0,2 %
Écart lié à la couverture des éléments de bilan	0,9	1,5 %	1,3	2,1 %	1,2	2,0 %
Ressources non privilégiées	8,8	14,6 %	8,3	13,6 %	7,4	12,3 %
Dettes chirographaires	6,7	11,1 %	6,2	10,1 %	5,2	8,6 %
Dettes subordonnées et assimilées	0,1	0,2 %	0,1	0,1 %	0,1	0,2 %
Capitaux propres, provisions et FRBG	2,0	3,3 %	2,0	3,4 %	2,1	3,5 %
TOTAL PASSIF	60,1	100 %	61,0	100,0 %	60,3	100,0 %
Fonds propres selon les règles CRR/CRD IV	1,96		2,0		2,0	

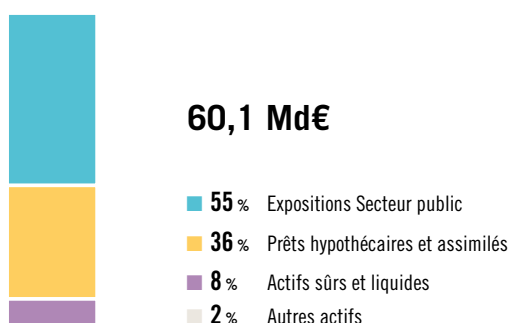
(1) Standard & Poor's/Moody's/Fitch Ratings/Scope, notations mises à jour à la date de dépôt du document d'enregistrement universel 2025.

(2) Standard & Poor's/Moody's/Fitch Ratings/R&I, notations mises à jour à la date de dépôt du document d'enregistrement universel 2025.

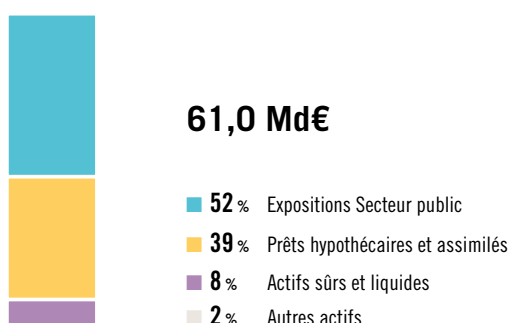
Répartition des actifs

PAR TYPOLOGIE

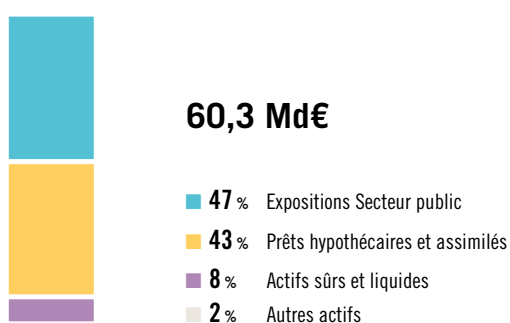
31 DÉCEMBRE 2025



31 DÉCEMBRE 2024

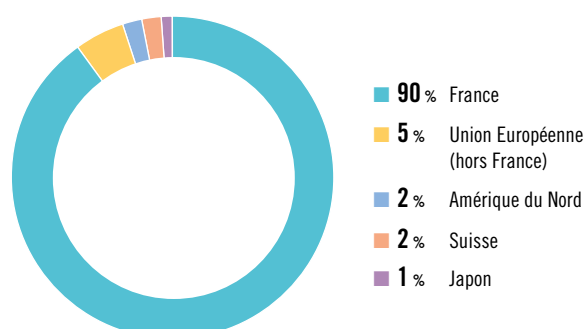


31 DÉCEMBRE 2023

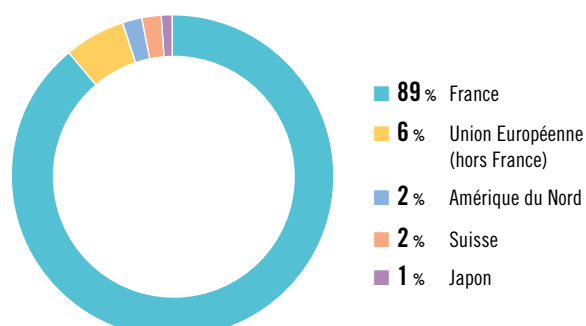


PAR ZONE GÉOGRAPHIQUE

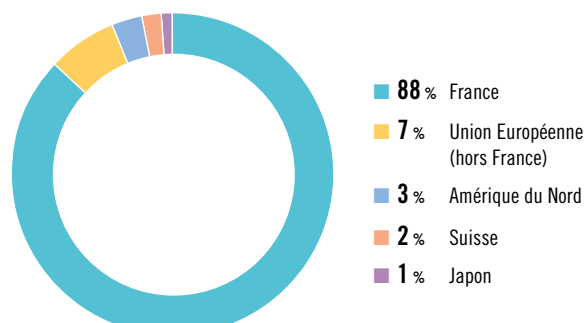
31 DÉCEMBRE 2025



31 DÉCEMBRE 2024



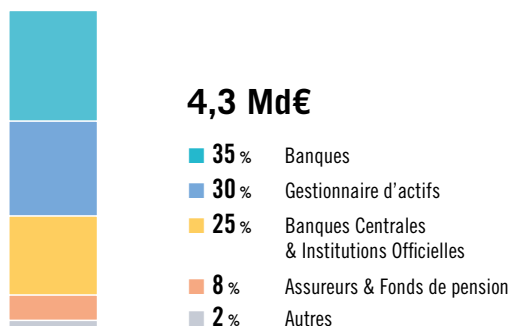
31 DÉCEMBRE 2023



Répartition des émissions

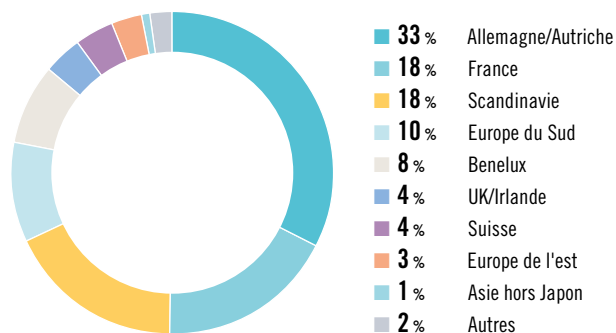
PAR TYPE D'INVESTISSEURS

31 DÉCEMBRE 2025

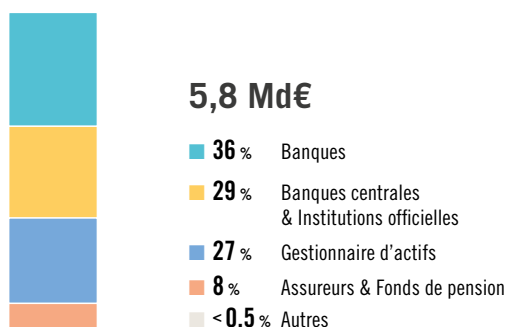


PAR ZONE GÉOGRAPHIQUE

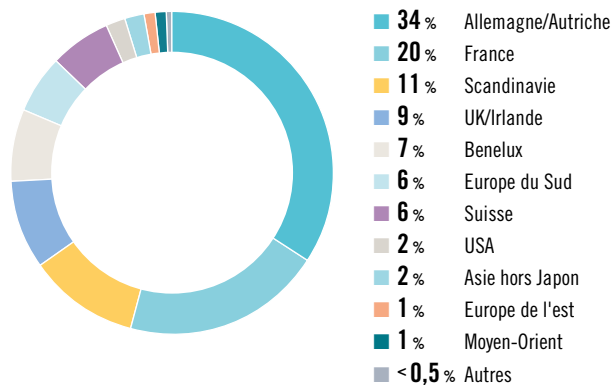
31 DÉCEMBRE 2025



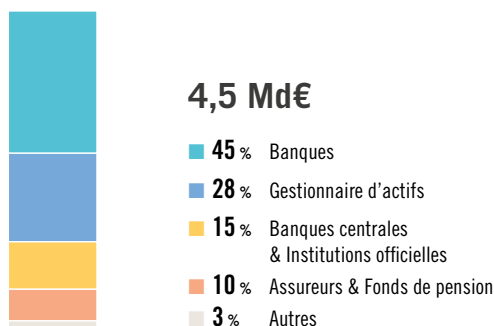
31 DÉCEMBRE 2024



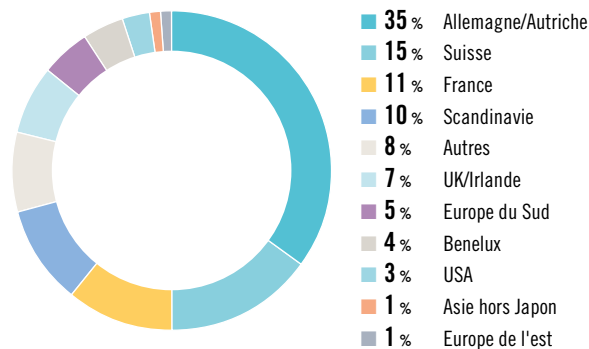
31 DÉCEMBRE 2024



31 DÉCEMBRE 2023



31 DÉCEMBRE 2023

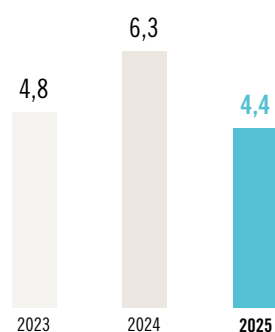


Refinancement du Groupe BPCE et portfolio management

ACTIVITÉ

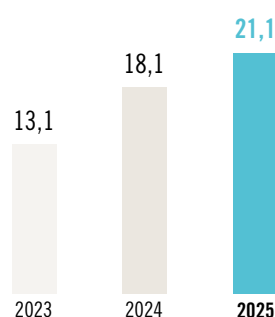
REFINANCEMENT DU GROUPE BPCE

(en Md€)



ÉVOLUTION DES ENCOURS **

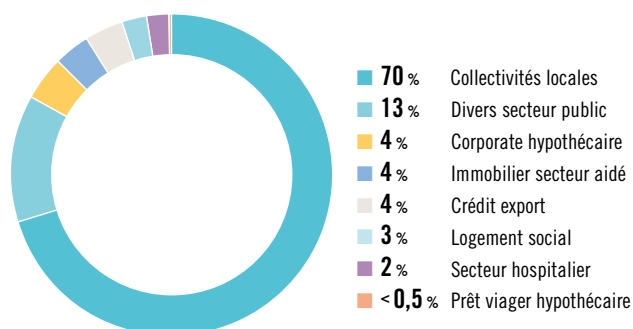
(en Md€)



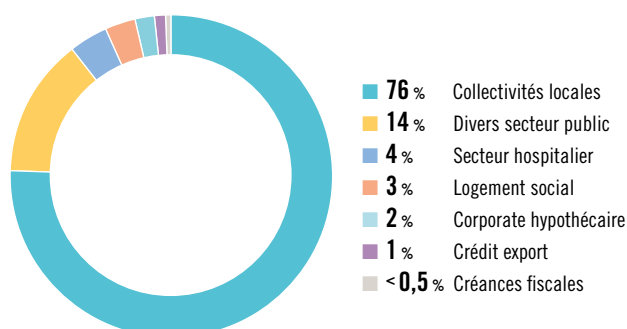
“En 2026, la Compagnie de Financement Foncier et ses équipes seront une nouvelle fois au rendez-vous pour répondre aux attentes des établissements du Groupe dans le cadre du plan stratégique.”

RÉPARTITION PAR CATÉGORIE DES ENCOURS D'ACTIFS REFINANCÉS

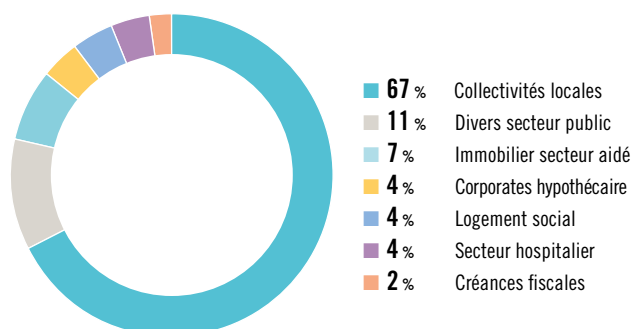
31 DÉCEMBRE 2025



31 DÉCEMBRE 2024 *



31 DÉCEMBRE 2023



* hors refinancement PGE

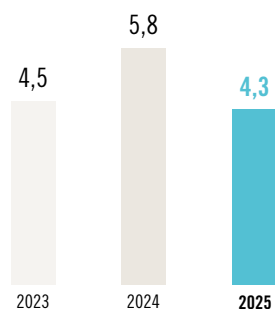
** au titre de l'activité "La Compagnie de Financement Foncier au service du Groupe BPCE"

Indicateurs de performance

ACTIVITÉ

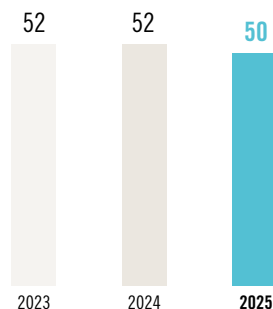
OBLIGATIONS FONCIÈRES ÉMISES

(en Md€)



PASSIF PRIVILÉGIÉ

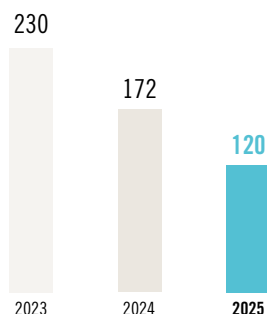
(en Md€)



RÉSULTAT

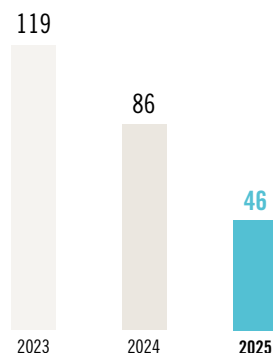
PRODUIT NET BANCAIRE

(en M€)



RÉSULTAT NET

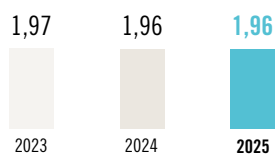
(en M€)



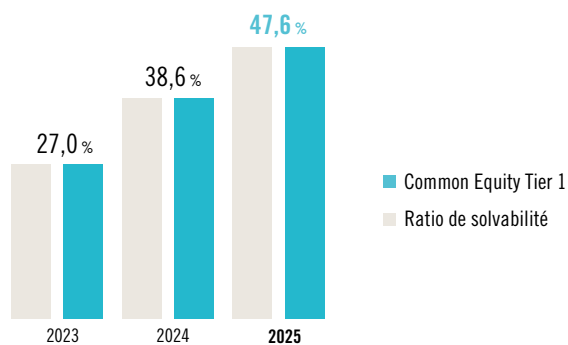
STRUCTURE FINANCIÈRE

FONDS PROPRES PRUDENTIELS

(en Md€)

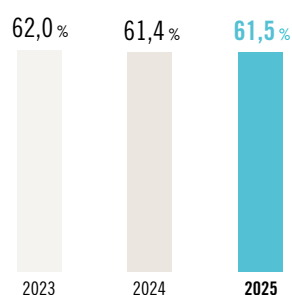
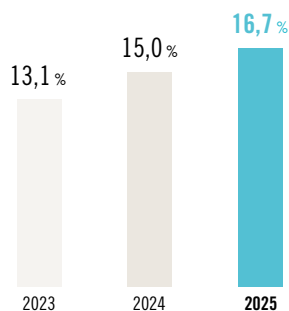


RATIOS PRUDENTIELS



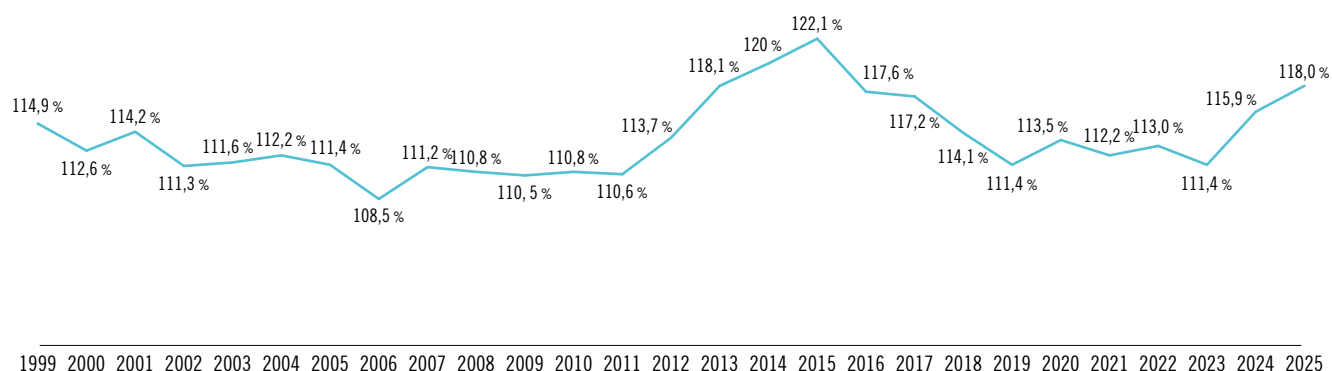
Ratio de solvabilité composé exclusivement de Common Equity Tier 1.

RATIOS SPÉCIFIQUES À LA SOCIÉTÉ DE CRÉDIT FONCIER

QUOTITÉ MOYENNE DES CRÉANCES HYPOTHÉCAIRES
AUX PARTICULIERSRATIO RESSOURCES
NON PRIVILÉGIÉES/RESSOURCES PRIVILÉGIÉES

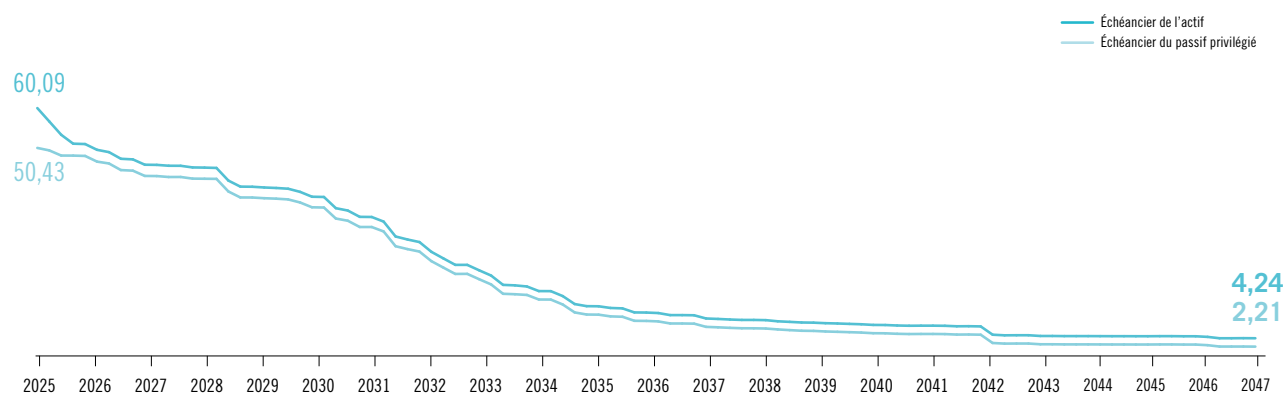
RATIO DE SURDIMENSIONNEMENT RÉGLEMENTAIRE

(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 2025

33%
DE FEMMES

61 ans
ÂGE MOYEN

6
RÉUNIONS
DU CONSEIL

86%
TAUX DE
PRÉSENCE MOYEN

COMPOSITION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION AU 31 DÉCEMBRE 2025



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 FONCIER

HISTORIQUE	14	LES MARCHÉS ET LEUR ENVIRONNEMENT	24
POSITIONNEMENT	15	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	28
Focus sur la position de la Compagnie de Financement Foncier	16	LE MODÈLE DE LA COMPAGNIE DE FINANCEMENT FONCIER	30
LES COVERED BONDS : LE CADRE LÉGAL ET RÉGLEMENTAIRE	16	1. Des actifs de qualité	31
1. Les covered bonds	17	2. Un pilotage efficace du surdimensionnement	31
2. Un modèle de covered bond français : les obligations foncières ou garanties	18	3. Une gestion stricte des risques	32
		4. L'activité de la Compagnie de Financement Foncier en 2025	33

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.

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 %)

Émission 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 »

Émission CHF maturité sept ans contre valeur 255 M€

2023

Émission 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

Émission sociale : 500 M€

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

2025

4,3 Md€ : montant total des émissions publiques et des placements privés

4,4 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^e groupe bancaire en France ⁽¹⁾.

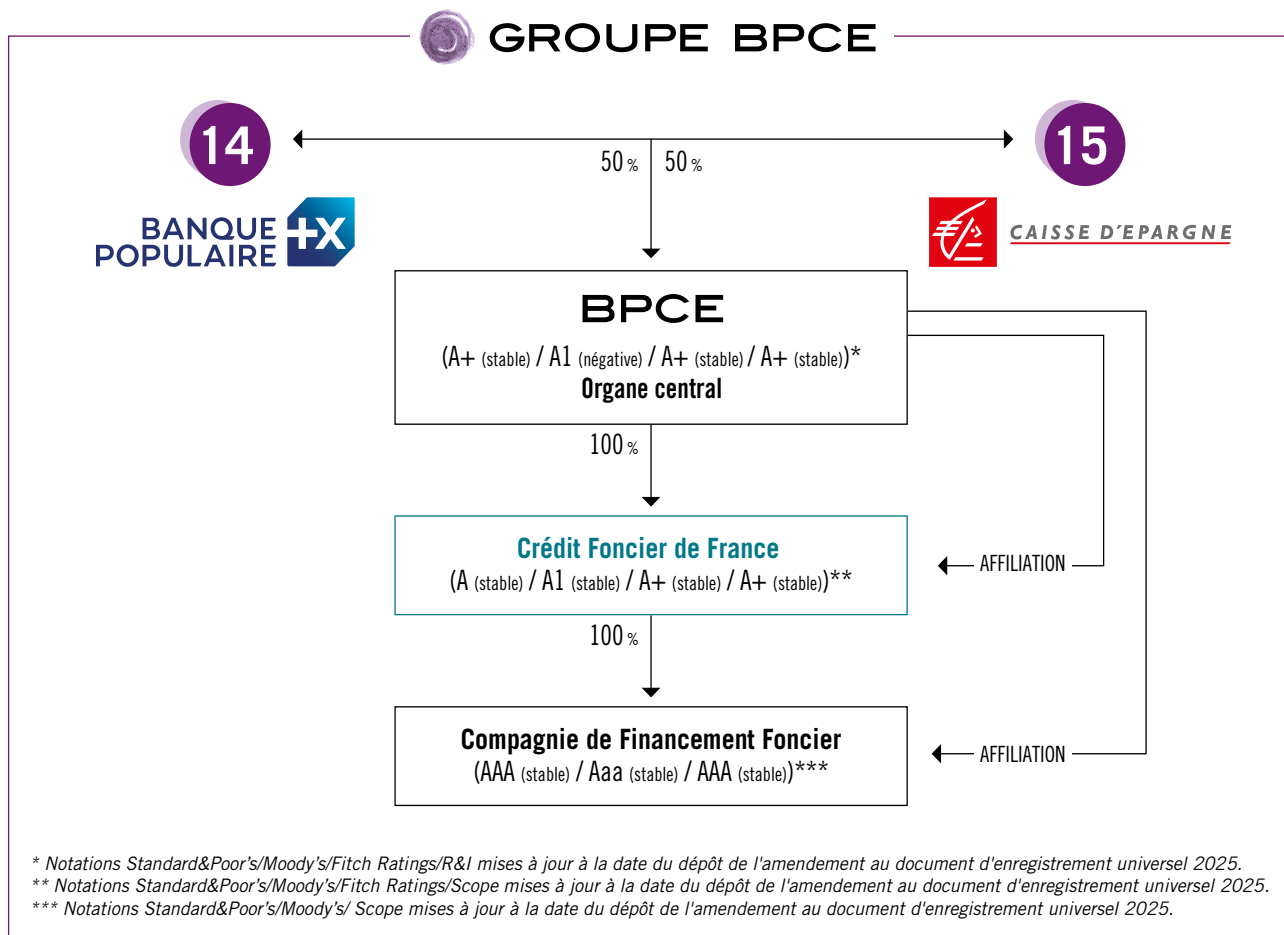
Présentation du Groupe BPCE

Le Groupe BPCE, avec son modèle de banque coopérative universelle, représenté par 9,6 millions de sociétaires, est le 2^e 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 négative), Standard & Poor's (A+, perspective stable), Fitch (A+, perspective stable) et R&I (A+, perspective stable).

1) Parts de marché : 22,6 % en épargne clientèle et 21,19 % en crédit clientèle (source : Banque de France T3-2025 – toutes clientèles non financières).

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.

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

Critères d'éligibilité	Niveau 1	Niveau 2A Émetteur membre de l'UE	Niveau 2B*
Conformité à l'article 52 (4) de la directive UCITS ou 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) 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 120 émetteurs répartis sur 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.

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) ⁽¹⁾ 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 21.

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 2nd 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 ⁽¹⁾, 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 2nd meilleur échelon de qualité de crédit établi par un organisme externe d'évaluation de crédit reconnu par l'Autorité de contrôle prudentiel 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 prudentiel 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 prudentiel et de résolution.

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

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 2025 d'un total de 422,8 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 comme 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 FONCIER

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 ;
- opérationnel ;
- 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.

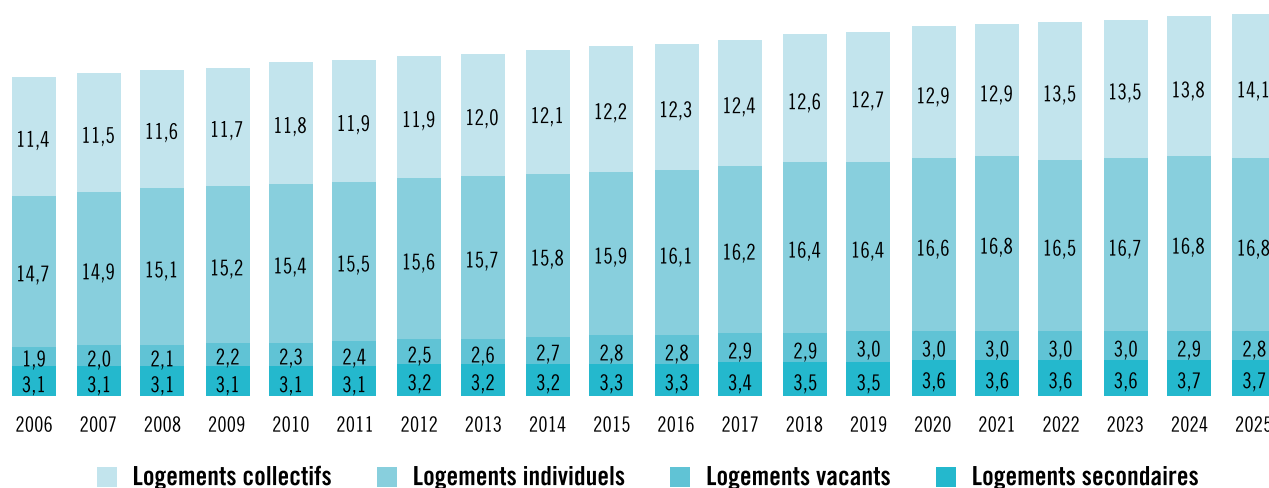
La Compagnie de Financement Foncier refinance les crédits octroyés par les entités du Groupe BPCE.

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 1^{er} janvier 2025, la France métropolitaine compte 37,4 millions de logements, soit 13,8 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 2010.

Sur la période 2015 – 2025, les logements collectifs ont augmenté de 1,9 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 2025.

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

Après une période de forte hausse entre 2005 et 2019, la part des logements vacants atteint 7,7 % en 2025. 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).

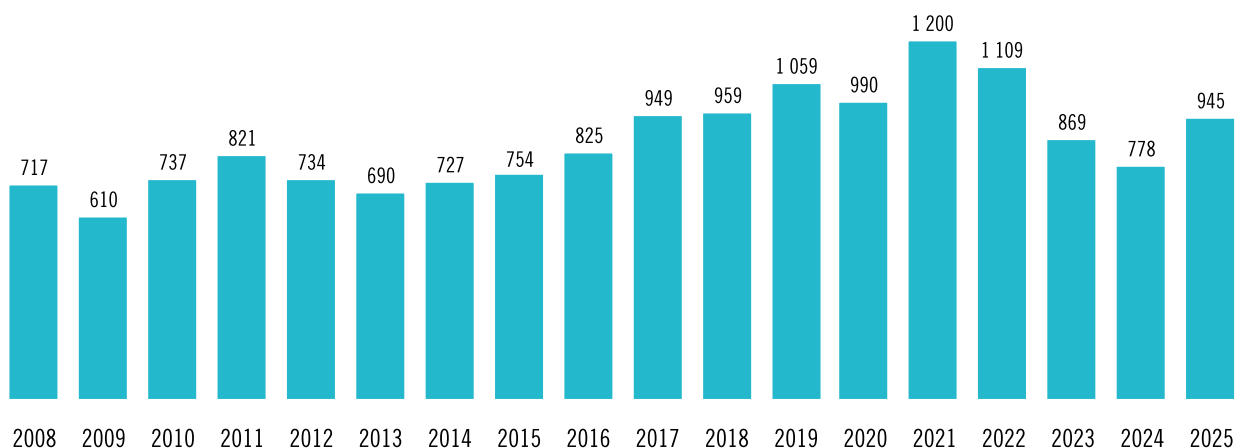
L'habitat individuel représente 54,4 % des logements. La part de ce type d'habitat a tendance à diminuer avec des dynamiques différentes selon la catégorie de logements. Parmi les résidences principales, elle diminue depuis une dizaine d'années (de 57,0 % en 2013 à 55,5 % en 2025), mais c'est au sein des résidences secondaires ou logements occasionnels qu'elle a le plus baissé, passant de 61,7 % en 2006 à 52,3 % en 2025. Elle baisse plus récemment au sein des logements vacants, passant de 49,0 % en 2016 à 45,1 % en 2025.

57,4 % des ménages sont propriétaires de leur résidence principale. Cette part est quasi-stable depuis 2014 (- 0,2 points en 11 ans). La part des propriétaires sans charge de remboursement diminue depuis 2013 pour atteindre 34,9 % en 2025. La part des propriétaires accédants qui ont un emprunt en cours, est de 22,6 % en 2025. 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 17,6 % du parc des résidences principales, ceux détenus par des bailleurs privés 22,8 %. Enfin, la proportion de ménages logés à titre gratuit est infime (2,2 %).

1) Insee - Le parc de logements au 1er janvier 2025

1.2 LE MARCHÉ IMMOBILIER EN 2025 (1)

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



■ Nombre de transactions

Le volume de transactions de logements anciens à fin décembre 2025, en cumul sur les douze derniers mois, atteint 945 000 transactions après 778 000 en 2024 et 869 000 en 2023. Le marché immobilier ancien confirme ainsi une reprise de l'activité sans pour autant renouer avec les volumes des cycles précédents. Cette progression marque une amélioration tangible après deux années de contraction sévère. Néanmoins, les volumes restent inférieurs au pic atteint à l'été 2021.

Les prix des logements anciens se sont stabilisés au 3^{ème} trimestre 2025 et progressent modérément sur un an, principalement portés par les appartements. Les projections issues des avant-contrats confirment la poursuite de cette tendance au cours des prochains mois, avec des évolutions contenues et différenciées selon les territoires et les typologies de biens.

En France métropolitaine, au 3^{ème} trimestre 2025, les prix des logements anciens sont en hausse sur un an pour le troisième trimestre consécutif : + 0,7 % après + 0,5 % au 2^{ème} trimestre et + 0,3 % au 1^{er} trimestre. Les prix augmentent de 1,3 % pour les appartements et de 0,2 % pour les maisons.

En province, les prix des logements anciens augmentent sur un an pour le troisième trimestre consécutif : + 0,7 % comme au

2^{ème} trimestre. La hausse est plus marquée pour les appartements (+ 1,3 % après + 0,9 %) que pour les maisons (+ 0,5 % après + 0,6 %).

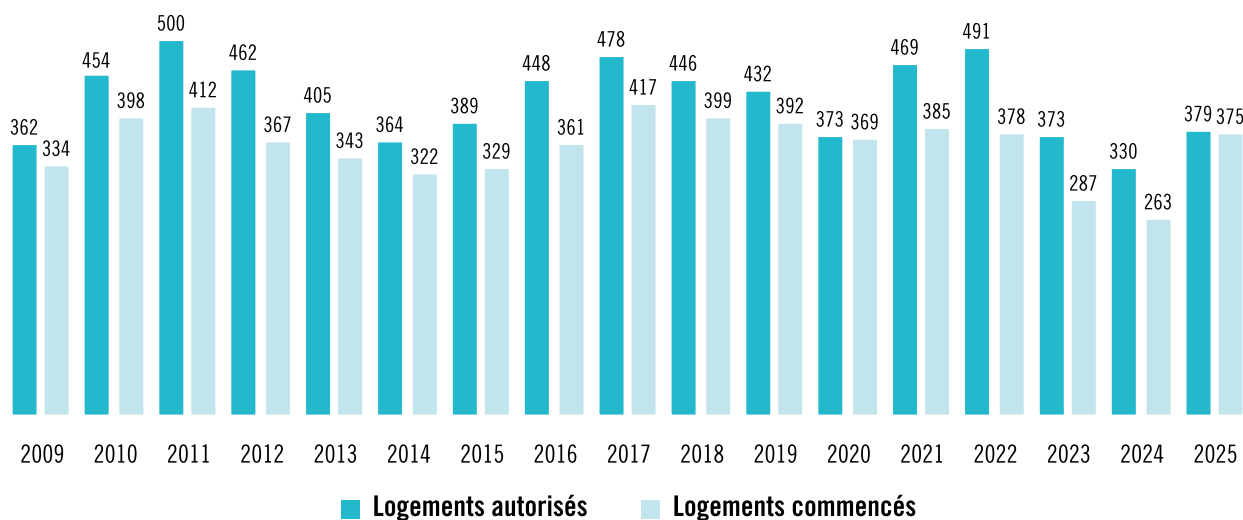
En Île-de-France, sur un an, les prix des logements anciens repartent à la hausse, après 10 trimestres de baisse : +0,4 % au 3^{ème} trimestre 2025, après - 0,1 % au 2^{ème} trimestre et - 0,7 % au 1^{er} trimestre. Cette hausse est portée par les appartements (+ 1,3 % après + 0,3 %, tandis que les prix des maisons poursuivent leur baisse (- 1,3 % après - 0,7 %). Les prix des appartements augmentent sur un an à Paris (+ 1,9 % après + 0,4 %), en petite couronne (+ 1,2 % après + 0,3 %), et, dans une moindre mesure en grande couronne (+ 0,2 % après - 0,1 %).

Le marché du logement neuf, déjà fragilisé depuis plusieurs années, demeure largement et durablement diminué. La faiblesse persistante des autorisations de construire, la hausse des coûts de production, des exigences normatives continuellement rehaussées et l'attentisme des investisseurs continuent de peser sur l'offre.

La poursuite de l'amélioration des volumes de ventes dépendra du maintien de prix en adéquation avec le pouvoir d'achat des ménages et de taux d'emprunt suffisamment attractifs.

1) Notaires de France - Note de conjoncture immobilière - Janvier 2026

LOGEMENTS AUTORISÉS ET COMMENCÉS SUR 12 MOIS GLISSANTS (en milliers d'unités) ⁽¹⁾



Sur l'année 2025, en données brutes cumulées sur un an, les volumes de logements autorisés et de logements commencés s'élèvent respectivement à 379 000 et 275 000, soit pour les logements autorisés 49 000 de plus qu'en 2024 et pour les logements commencés 12 000 de plus qu'en 2024.

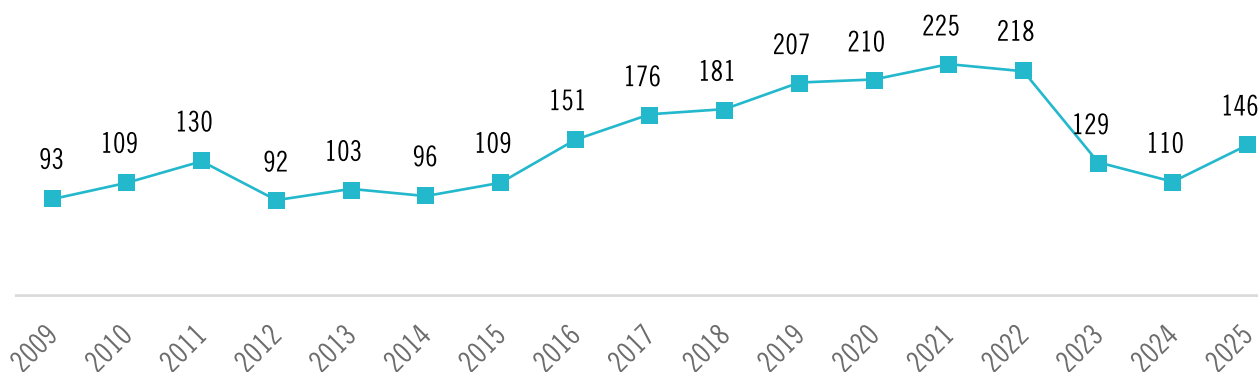
Cette amélioration est significative. Néanmoins, les volumes restent encore à des niveaux assez bas. Par type de destination, l'accession et le locatif intermédiaire sont les moteurs de cette reprise (respectivement + 13 % et + 9 %). Cependant, par sous-marché, deux situations dissemblables coexistent pour les logements neufs.

D'une part la promotion immobilière inscrit un plus bas historique pour la 3^{ème} année consécutive, à un niveau 30 % inférieur à celui qui prévalait sur la période 2018-2022. La demande des particuliers recule pour la 4^{ème} année consécutive. Au niveau des territoires, les dynamiques opposées des transactions et des prix signalent une déconnexion entre l'offre et la demande.

D'autre part, la production de logements individuels purs connaît une nette reprise sur les 6 derniers mois de l'année 2025 (+ 20 % par rapport aux six mois précédents), bénéficiant de l'élargissement du prêt à taux zéro depuis le 1^{er} avril 2025. Toutefois, les volumes cumulés sur un an restent proches des plus bas niveaux enregistrés sur les 70 dernières années.

1.3 LE MARCHÉ DU FINANCEMENT DE L'HABITAT EN 2025 (2)

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



Après 3 années de baisse consécutive, liée à la remontée des taux d'intérêt, la production de prêts à l'habitat a rebondi de 33 % en 2025 pour atteindre 146,5 Md€.

La baisse puis la stabilisation des taux d'intérêt des crédits immobiliers a soutenu cette reprise, permettant d'afficher à mi-année une croissance à 2 chiffres par rapport au 1^{er} semestre 2024 (+ 52 %).

1) Statinfo - Construction de logements - N° 791 - Janvier 2026

2) Banque de France - Crédits aux Particuliers - Décembre 2025

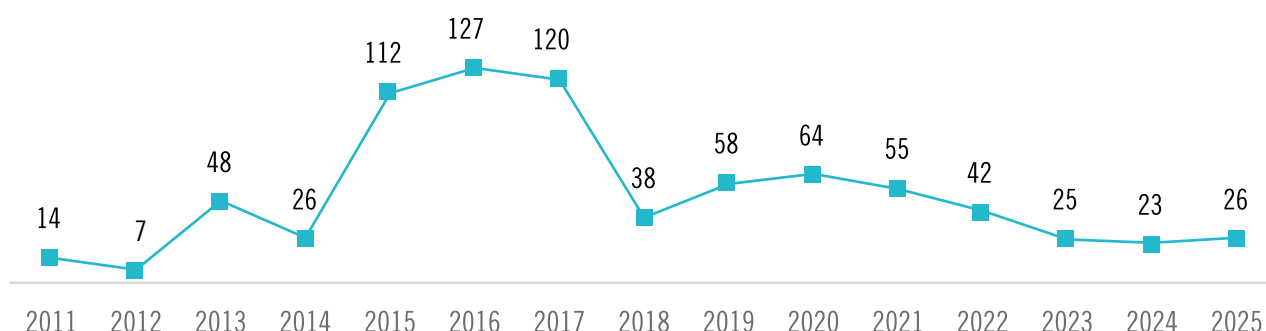
La clientèle des primo-accédants est la composante la plus importante et la plus dynamique tant en nombre de dossiers qu'en montant (46 % et 44 % respectivement du total au 1^{er} semestre 2025). Les secundo-accédants, ayant acheté plus cher juste après la crise sanitaire et à des taux assez bas, sont au contraire restés plus hésitants, souhaitant éviter une moins-value sur leur bien et contracter des crédits à des taux moins avantageux.

Sur l'année, le marché du crédit a progressé plus fortement que les variables immobilières (à savoir + 10 % de transactions et + 1 %

de prix). La baisse des taux d'intérêt (en moyenne sur l'année de 3,15 % après 3,73 % en 2024) a soutenu le retour de clients sur le marché du crédit. La part des ménages ayant recours au crédit a repassé au 1^{er} semestre 2025 la barre des 70 % et le montant emprunté s'est lui-aussi réorienté à la hausse (200 000 € par dossier de financement)

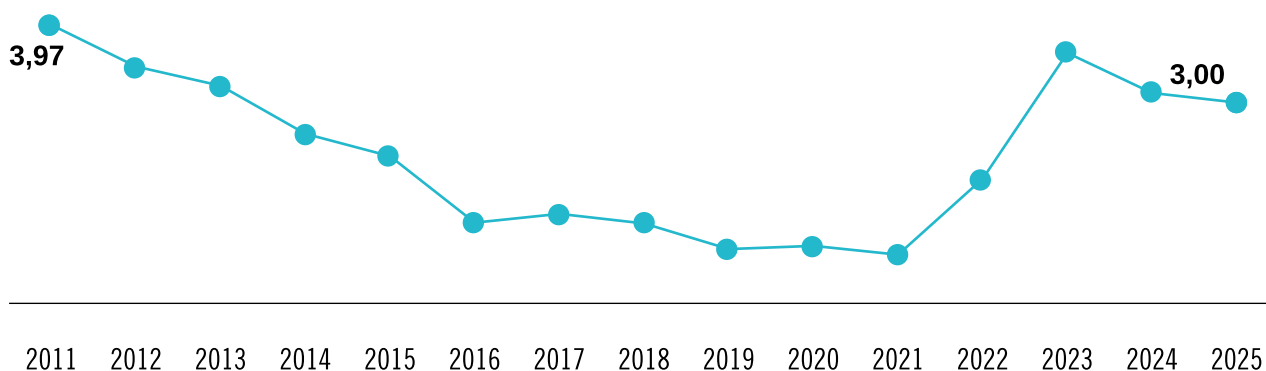
En 2026, l'élan moins porteur du contexte budgétaire et financier pourrait impacter négativement les décisions d'achat de logements des ménages.

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



Les renégociations de crédits à l'habitat atteignent 26 Md€, soit 3 Md€ de plus qu'en 2024.

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



Le taux d'intérêt des nouveaux crédits à l'habitat a atteint 3,0 % en décembre 2025 contre 3,12 % en décembre 2024.

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

En 2025, l'économie française évolue dans un contexte marqué par une croissance modérée du PIB (+0,9 %) et par un environnement géopolitique et politique demeurant incertain. Malgré ces facteurs, le marché de l'immobilier d'entreprise montre une amélioration sensible, avec un volume d'investissement atteignant 17,1 Md€, contre 15 Md€ en 2024. Cette progression demeure toutefois différenciée selon les classes d'actifs.

Le marché a enregistré 797 transactions en 2025, portant la taille moyenne unitaire des opérations à 21 M€, en hausse continue depuis deux ans. Ce mouvement traduit un retour progressif des investisseurs vers des actifs de plus grande envergure. Les transactions supérieures à 100 M€ demeurent significatives avec 29 opérations représentant 37 % des volumes investis.

Les investisseurs privés ont confirmé leur dynamisme, tandis que les capitaux internationaux – notamment en provenance d'Amérique du Nord, du Royaume-Uni et d'Allemagne – continuent de jouer un rôle structurant. Leur retour soutient un environnement favorable à la stabilisation puis à la reprise du marché. Dans ce contexte, les volumes d'investissement pourraient se maintenir autour de 17 à 18 Md€ en 2026 avant d'amorcer une phase de croissance plus marquée à l'horizon 2027–2028.

En 2025, le marché de l'immobilier de bureau concentre 40 % des volumes engagés, principalement portés par l'Île-de-France qui totalise 2,4 Md€ de transactions au quatrième trimestre. Paris intra-muros demeure la zone la plus dynamique, représentant 80 % des volumes franciliens. À l'inverse, les marchés régionaux affichent un recul de 19 %, en particulier à Lyon et Lille, tandis que Toulouse et Bordeaux montrent davantage de résilience.

L'investissement dans les actifs commerciaux dépasse la barre des 3 Md€ en 2025, soit une progression de 14 % par rapport à 2024.

Le commerce de centre-ville reste prépondérant (56 % des montants engagés). Paris intra-muros totalise plus de la moitié des volumes investis sur cette classe d'actifs. Les investisseurs européens, et principalement français (57 %), dominent ce segment.

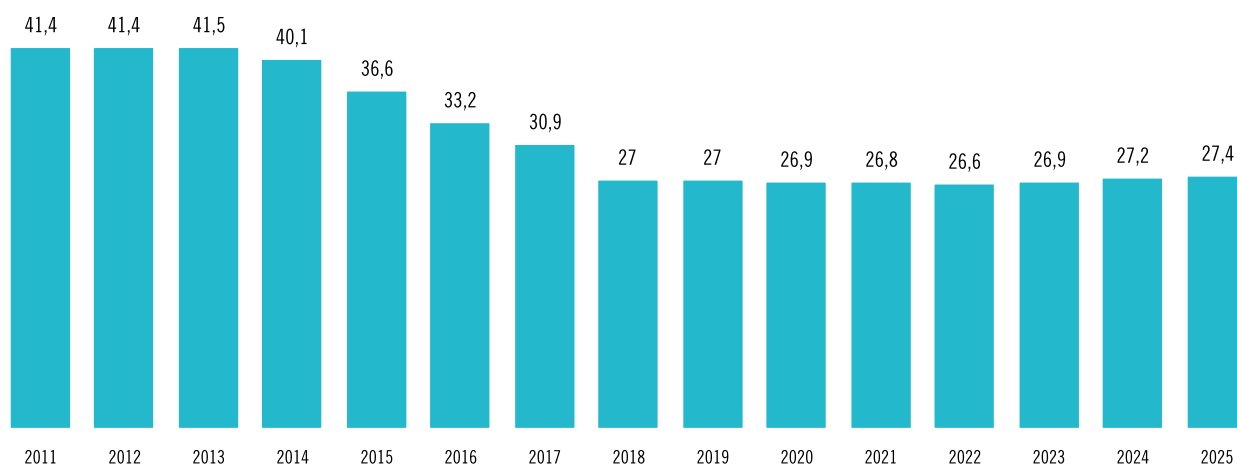
Le secteur logistique et des locaux d'activité connaît un ralentissement marqué, avec une baisse de 18 % des montants investis après plusieurs années dynamiques. Les opérations unitaires deviennent majoritaires au détriment des portefeuilles. Les surfaces concernées reculent, passant de plus de 5 millions de m² au T1 2022 à environ 2,9 millions de m² au T3 2025. La taille moyenne des opérations reste stable autour de 17 000 m². Plusieurs secteurs traditionnellement consommateurs d'espaces (textile, mobilier, décoration, bâtiment, etc.) sont affectés par une hausse des défaillances d'entreprises, entraînant d'importantes libérations de surfaces. À l'inverse, l'agroalimentaire, l'énergie, la défense, l'aéronautique et la grande distribution maintiennent une forte demande.

Le marché hôtelier enregistre un regain avec une croissance annuelle de 9 % des volumes investis. L'Île-de-France concentre 53 % des opérations mais les régions bénéficient également d'un dynamisme notable. En 2025, seules deux transactions supérieures à 200 M€ ont été réalisées, tandis que les hôtels 3 et 4 étoiles continuent de constituer la majorité des investissements. Les investisseurs français représentent 59 % des volumes engagés. La reprise du tourisme soutient l'attractivité durable de cette classe d'actifs.

Au 31 décembre 2025, la Compagnie de Financement Foncier refinance, par mobilisation sous le format prévu par l'article L.211-38 du Code monétaire et financier, un encours de 772 M€ de prêts hypothécaires aux Corporates privés.

3. Le marché du Secteur public en France

LA DOTATION GLOBALE DE FONCTIONNEMENT (DGF) DE L'ÉTAT AUX COLLECTIVITÉS LOCALES (en Md€) (2)



1) Review Marché de l'investissement - France T4 2025 - BNP PARIBAS REAL ESTATE

2) Rapport de l'Observatoire des finances et de la gestion publique locales 2025.

En 2025, le montant de la DGF s'est établi à 27,4 Md€, soit une augmentation de près de 200 M€ par rapport à 2024. Les communes et les EPCI (établissement public de coopération intercommunale) ont reçu en 2025, 70 % du montant total de la DGF, soit 19,2 Md€ et les départements 30 %, soit 8,2 Md€.

Pour l'année 2026, une DGF de 27,4 Md€ est inscrite dans la loi de finances du 19 février 2026.

LES FINANCES LOCALES EN 2025 ⁽¹⁾

En 2025, les recettes de fonctionnement (RRF) des collectivités locales sont estimées en progression de 2,2 % pour atteindre 283,7 Md€. Cette évolution résulte pour l'essentiel de la croissance des produits des services.

Les recettes fiscales (18,1 Md€) progresseraient de 2,4 %, soit une croissance plus forte qu'en 2024 (+ 1,9 %). Cette augmentation serait pour près de la moitié la conséquence de la nette reprise des DMTO (droits de mutation à titre onéreux). Après deux années de forte baisse (- 22,3 % et - 12,8 %), ceux-ci enregistreraient une forte progression de l'ordre de 14 %. Ils seraient soutenus par une hausse des prix et des transactions immobilières et de façon plus marginale par la mesure de la loi de finances 2025 qui a autorisé les départements à relever provisoirement le taux plafond de 4,5 % à 5,0 %.

La seconde moitié de l'augmentation serait liée à l'évolution de la fiscalité directe. Ainsi, la taxe foncière sur les propriétés bâties (43,9 Md€) serait en hausse de 2,7 %. Le produit de la cotisation foncière des entreprises (8,5 Md€) enregistrerait une croissance plus marquée (+ 5,3 %). En revanche, le produit de la taxe d'habitation sur les résidences secondaires (3,5 Md€) serait de nouveau en baisse.

Enfin, le produit de la TVA (52,7 Md€) serait équivalent à celui de 2024 compte tenu de la mesure de gel prévue par la loi de finances 2025.

Les participations reçues (16,7 Md€) en provenance de l'État, de l'Europe ou d'autres organismes publics ralentiraient nettement (+ 1,7 % après + 7,0 %).

Les dépenses de fonctionnement (241,4 Md€) s'inscriraient en hausse de 2,5 % après + 3,7 % en 2024. Les charges à caractère général qui

étaient à l'origine de la hausse de 2024 (+ 5,7 %), contribueraient en 2025 à leur diminution avec une croissance limitée à 1,6 %, les collectivités locales n'étant quasiment plus impactées par la crise inflationniste. Les frais de personnel (85,8 Md€) progresseraient de 3,3 %, soit un rythme en deçà de celui de 2024 (+ 4,2 %).

Les dépenses d'intervention (82,6 Md€) qui intègrent les différentes actions des collectivités locales envers leurs territoires et leurs administrés, augmenteraient de 2,5 %. Les dépenses d'action sociale représentent à elles-seules la moitié de ce poste (41,9 Md€).

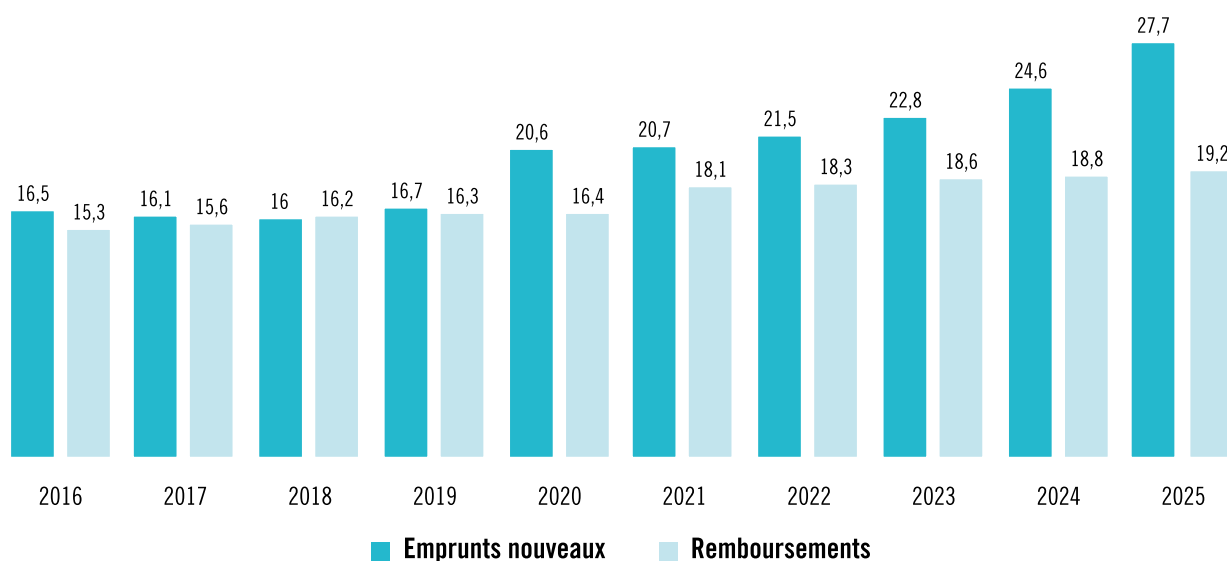
Les intérêts de la dette verraient leur croissance limitée à 1,5 % (vs + 29,6 % en 2023 et + 12,8 % en 2024), conséquence de la baisse des taux d'intérêt.

L'épargne brute (42,3 Md€) qui sert à financer les remboursements d'emprunt et les investissements serait en hausse de 0,9 %. Par niveau de collectivité, les tendances seraient différentes. Les départements bénéficieraient d'une augmentation de leur épargne brute de 14,4 % tandis que celle des régions se replierait de 7,5 %. L'épargne du bloc communal se stabiliserait à 30 Md€, niveau proche des deux dernières années. Une fois déduits les remboursements d'emprunts (19,2 Md€), l'épargne nette, avec un niveau de 23,0 Md€, financerait 29 % des investissements, soit un niveau inférieur à la moyenne des quatre dernières années.

Concernant les investissements, ceux-ci enregistreraient une progression de 1,2 % à 80 Md€ avec des disparités importantes entre niveaux de collectivités locales : + 4,9 % pour le bloc communal, - 6,9 % pour les départements et - 8,5 % pour les régions. En termes de politiques publiques prioritaires, l'analyse d'un échantillon de budgets primitifs montre que pour le bloc communal, la priorité serait donnée à l'enseignement et à la culture. Les départements favoriseraient l'aménagement du territoire tandis que les régions orienteraient leurs investissements sur les transports.

Les emprunts nouveaux (27,7 Md€) seraient en hausse de 3,6 % par rapport à 2024. Les remboursements de la dette augmenteraient peu comme en 2024 et atteindraient 19,2 Md€. L'endettement serait donc positif de 8,5 Md€. L'encours de dette des collectivités locales atteindrait 221,2 Md€.

REMBOURSEMENTS ET EMPRUNTS DES COLLECTIVITÉS LOCALES (en Md€)



La Compagnie de Financement Foncier détient, au 31 décembre 2025, 19,496 Md€ de créances aux collectivités locales.

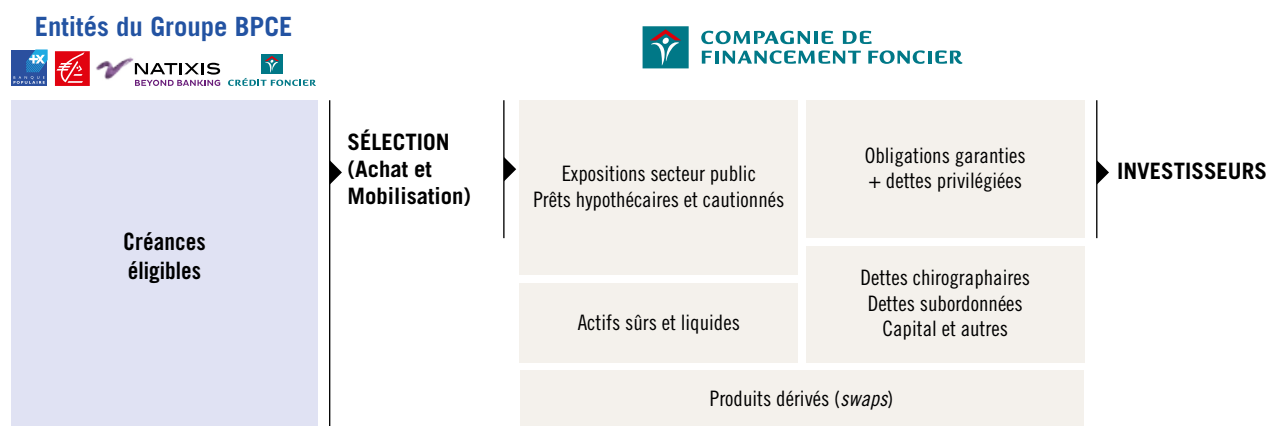
1) La Banque Postale – Note de conjoncture – Les finances locales – Tendances 2025 par niveau de collectivités locales.

Le modèle de la Compagnie de Financement Foncier

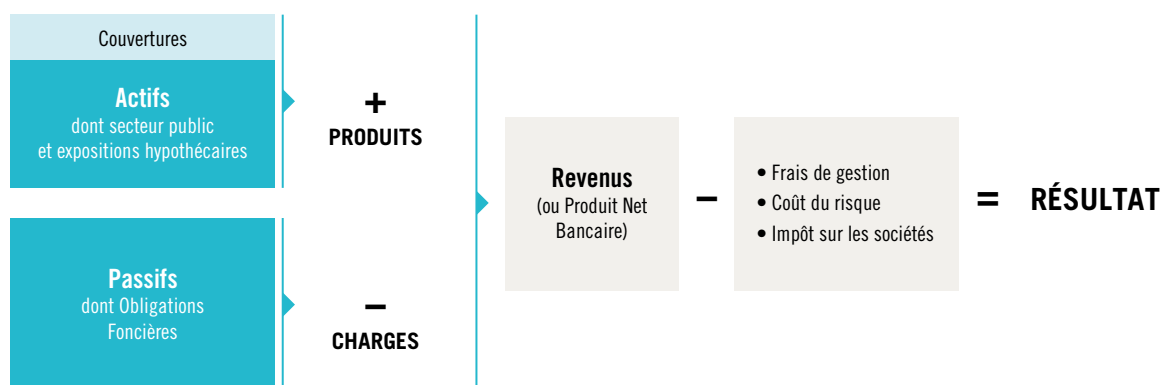
MODÈLE ÉCONOMIQUE DE LA COMPAGNIE DE FINANCEMENT FONCIER

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^{er} 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) ⁽¹⁾. 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.

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 RIGOREUSE 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^{er} 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.

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.

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 2025, 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 :

- 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.

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.

1. PRÉSENTATION DE LA COMPAGNIE DE FINANCEMENT FONCIER

Le modèle de la Compagnie de Financement Foncier

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.

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.

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

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 2025, la durée de vie moyenne de l'actif s'établit à 6,5 ans et celle du passif privilégié à 6,2 ans.

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 2025

4.1 DES ÉMISSIONS NOTÉES AAA

LE MARCHÉ DES COVERED BONDS⁽¹⁾

En 2025, en dépit d'un climat marqué par l'incertitude politique, la France se positionne au même niveau en Europe que l'Allemagne avec 30 Md€ d'obligations garanties émises. L'activité a été favorisée par la reprise de la demande de prêts immobiliers hypothécaires. En effet, le volume de nouveaux crédits (hors rachats et renégociations) a fortement rebondi par rapport à l'année 2024 (+29 %) pour atteindre 160 Md€.

Le marché 2025 s'est caractérisé par un nombre d'acteurs actifs en baisse par rapport à 2024 (132 émetteurs actifs répartis sur 25 juridictions, soit 25 de moins qu'en 2024).

En 2026, environ 32 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, du niveau des tombées (22 Md€) et d'un pré-funding potentiel pour 2027. La France se positionnerait au deuxième rang – derrière l'Allemagne – des émetteurs d'obligations garanties et le marché français enregistrerait une offre nette positive de 10 Md€. L'offre d'obligations sécurisées sur la zone euro atteindrait 110 Md€ et représenterait 65 % de l'offre totale d'obligations garanties, contre 35 % (58 Md€) pour les pays hors zone euro.

Les tombées d'obligations sécurisées en euro s'élèveraient à 155 Md€, provenant à hauteur de 99 Md€ des pays de la zone euro. C'est en Allemagne, que l'on observerait le plus important volume de tombées (30 Md€). En termes de tombées mensuelles, janvier et février devraient afficher les niveaux les plus élevés (21 Md€ chacun) suivis d'octobre (19 Md€) et de mars (18 Md€).

Le soutien de la BCE au marché des covered bonds s'inscrit en baisse. Ainsi, les encours du CBPP3 ont diminué pour atteindre 214 Md€ fin 2025 (vs 257 Md€ fin 2024), soit une baisse d'un peu plus de 16 % sur un an. La part de la BCE dans l'encours des obligations sécurisées de la zone euro représente 31 % à fin 2025. En 2026, environ 32 Md€ d'obligations sécurisées acquises dans le cadre du CBPP3 ne seront pas réinvestis. La plupart des rachats

d'obligations CBPP3 devraient provenir de France (30 %), d'Allemagne (24 %), d'Autriche (9 %) et d'Espagne (8 %)

L'émission d'obligations sécurisées ESG a atteint, en 2025, 19,6 Md€, en baisse de 7 % par rapport à 2024. Sur le marché ESG, la France et l'Allemagne ont dominé l'activité avec respectivement 46 % et 30 % de l'offre, suivis par la Corée du Sud (11 %), la Norvège (8 %) et la Finlande (4 %). La forte présence des émetteurs français, après la pause estivale, pourrait résulter d'une stratégie visant à compenser partiellement le risque politique grâce à ce format. A la différence de l'exercice précédent, les émetteurs autrichiens, belges et canadiens ne sont pas intervenus sur ce marché en 2025.

Avec un encours de 100,9 Md€ (vs 94,1 Md€ en 2024), le marché des obligations sécurisées ESG est dominé par la France qui en détient 34 %, suivie par l'Allemagne (29 %), la Corée du Sud (11 %), la Norvège (7,6 %) et la Finlande (5 %). Certaines juridictions actives, comme l'Australie, le Danemark, la Nouvelle-Zélande ou le Portugal n'ont pas encore intégré ce marché. Dix émetteurs détiennent 50 % de l'encours total. Le Groupe BPCE figure parmi les émetteurs les plus actifs avec 7 % de l'encours.

Les obligations vertes restent le format dominant (67 %) au sein du segment des obligations labellisées ESG, celles-ci ayant la préférence des investisseurs par rapport au format social.

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 freinent l'essor de ce marché.

Les banques sont les investisseurs les plus importants (42 % des allocations) suivies par les gestionnaires d'actifs (environ 30 % des allocations) et les banques centrales et institutions officielles (environ 18 % des allocations). Dans l'ensemble, le taux de sursouscription des obligations garanties ESG dépasse celui des obligations conventionnelles (x3,7 contre x2,8).

1) NATIXIS - THEMATIC RESEARCH Covered Bonds - 6 november 2025

1. PRÉSENTATION DE LA COMPAGNIE DE FINANCEMENT FONCIER

Le modèle de la Compagnie de Financement Foncier

L'ACTIVITÉ DE FUNDING DE LA COMPAGNIE DE FINANCEMENT FONCIER

En 2025, la Compagnie de Financement Foncier a émis pour 4,283 Md€ d'obligations garanties sur une maturité moyenne de 7 ans. Cette performance illustre la solidité financière de l'émetteur, sa crédibilité auprès des investisseurs et son positionnement de référence au sein du marché européen des *covered bonds*.

Au cours de l'exercice 2025, la Compagnie de Financement Foncier a réalisé quatre émissions euro benchmark sur le marché public pour un montant cumulé de 4 Md€.

- en février, la Compagnie de Financement Foncier a procédé à une émission «double tranche» d'un montant total de 1,25 Md€, composée de 750 M€ à 5 ans et de 500 M€ à 10 ans. Le carnet d'ordres a atteint 2,3 Md€, avec la participation de 119 investisseurs sur la tranche à 5 ans et 70 investisseurs sur la tranche à 10 ans. L'allocation finale présente une diversification équilibrée par zone géographique et par type d'investisseurs.
- en mai, une seconde émission «double tranche» d'un montant de 1,25 Md€ a été lancée, constituée de 500 M€ à 4 ans et 750 M€ à 9 ans. La demande totale s'est élevée à 4,1 Md€, soit un niveau de sursouscription particulièrement élevé.
- en septembre, la Compagnie de Financement Foncier a émis 750 M€ à 5,5 ans. Le carnet d'ordres s'est élevé à 1,15 Md€, correspondant à un ratio de sursouscription de 1,5. L'opération a réuni 55 investisseurs, dont 25 % basés en France et 21 % en Allemagne, avec une participation notable des banques centrales.

- en novembre, une nouvelle émission de 750 M€ à 7,25 ans a rencontré une demande de 4,8 Md€, contribuant à accroître encore la diversification géographique et institutionnelle de la base d'investisseurs.

La stratégie de diversification en devises a été poursuivie, en 2025, via une émission double tranche en francs suisses, pour une contrevaletur totale de 213 M€, composée de deux tranches de 106,5 M€ à 5 ans et 9 ans.

En complément, la Compagnie de Financement Foncier a réalisé plusieurs placements privés, permettant de répondre aux besoins spécifiques d'investisseurs institutionnels.

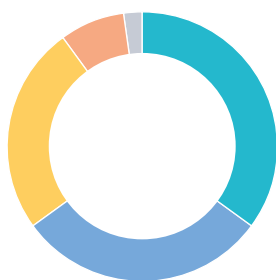
Les investisseurs allemands et autrichiens restent majoritaires parmi les souscripteurs (33 %), suivis par les français (18 %). Les scandinaves, avec eux aussi, 18 % des allocations, enregistrent une hausse de 7 points par rapport à 2024. Les investisseurs d'Europe du Sud et du Benelux suivent.

La part des banques centrales s'établit à 25 % en 2025 (contre 29 % en 2024), tandis que les banques et gestionnaires d'actifs représentent 65 % des allocations. La part des assureurs demeure stable à 8 %.

La Compagnie de Financement Foncier confirme ainsi, en 2025, l'efficacité de sa stratégie d'émission et le caractère compétitif de son programme d'obligations foncières.

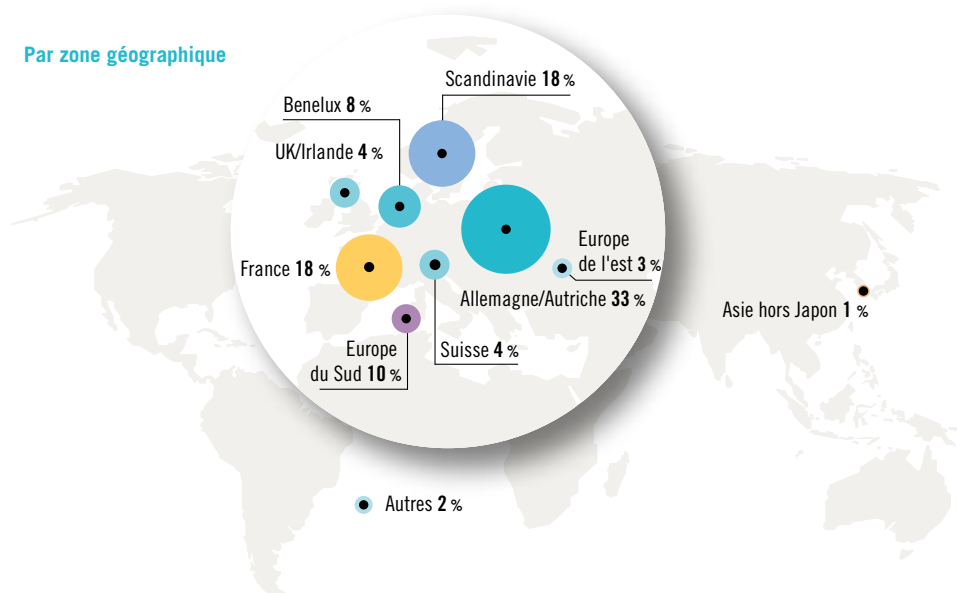
RÉPARTITION DES ÉMISSIONS D'OBLIGATIONS FONCIÈRES DE LA COMPAGNIE DE FINANCEMENT FONCIER EN 2025

Par type d'investisseurs



- 35 % Banques
- 30 % Gestionnaire d'actifs
- 25 % Banques Centrales & Institutions Officielles
- 8 % Assureurs & Fonds de pension
- 2 % Autres

Par zone géographique



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.

Les créances refinancées par la Compagnie de Financement Foncier font l'objet d'un processus de sélection exigeant, encadré par un dispositif procédural rigoureux et un schéma délégataire strict. Une première analyse est conduite par l'établissement originateur, suivie, préalablement à chaque acquisition, d'une revue approfondie, indépendante et systématique réalisée par les équipes de la Compagnie de Financement Foncier. Selon les seuils en vigueur, BPCE peut également intervenir pour une validation complémentaire.

L'ACTIVITÉ EN 2025

En 2025, l'intérêt des établissements du Groupe BPCE pour la ressource compétitive offerte par la Compagnie de Financement Foncier s'est confirmé avec 4,4 Md€ de créances refinancées.

L'exercice 2025 se caractérise par deux périodes très contrastées. Les trois premiers trimestres ont été marqués par un contexte de forte concurrence sur le marché des collectivités locales et de hausse des taux. Ces deux facteurs réunis ont constitué un frein à l'activité de refinancement. Ainsi, à fin septembre, les opérations de refinancement réalisées s'élevaient à 775,6 M€, soit 18 % de l'activité de l'année. Le dynamisme du 4^{ème} trimestre résulte d'une baisse des taux qui a permis d'emporter de nombreux appels d'offres. Sur l'année, l'activité primaire représente à elle-seule 60 % de l'activité contre 48 % en 2024.

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 les différents business du Groupe BPCE avec des opérations novatrices et complexes comme le refinancement de crédit-export pour 130 M€, le refinancement de portefeuilles de prêts à l'accession sociale garantis par la SGFGAS pour un montant cumulé de 150 M€, et enfin le refinancement de dettes adossées à un portefeuille d'actifs résidentiels « corporates hypothécaires » à hauteur de 194 M€.

Tout au long de l'année 2025, ce sont 14 Caisses d'Épargne et 10 Banques Populaires qui ont bénéficié de la liquidité concurrentielle de la Compagnie de Financement Foncier.

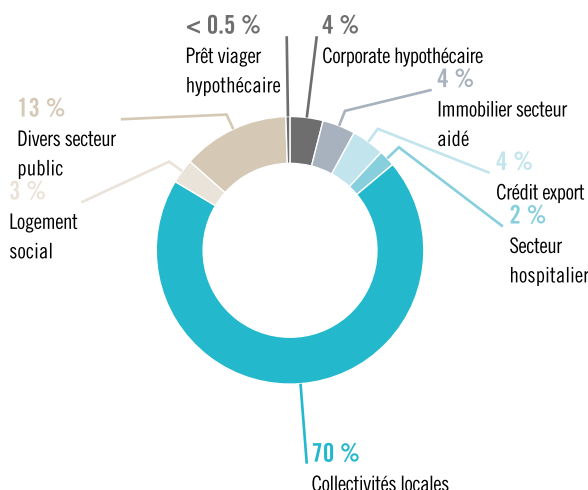
Plus précisément, 4 471 créances ont été refinancées pour un montant (prix de cession) de 4,389 Md€ dont :

- 3,420 Md€ (4 370 créances) au profit du réseau des Caisses d'Épargne, répartis en 1,975 Md€ (177 créances) sur appel d'offres gagnés et 1,444 Md€ (4 193 créances) en refinancement secondaire ;

- 838,9 M€ (91 créances) au profit du réseau des Banques Populaires répartis en 638,5 M€ (73 créances) sur appel d'offres gagnés et 200,5 M€ (18 créances) en refinancement secondaire ;
- Et 130 M€ (10 créances) de refinancement de crédit-export au profit de NATIXIS.

En 2026, la Compagnie de Financement Foncier poursuivra ses échanges avec les établissements du Groupe BPCE afin d'optimiser les processus opérationnels et la diversification des actifs refinancés. L'objectif demeure de renforcer la contribution de la Compagnie de Financement Foncier à la stratégie globale de refinancement du Groupe et de consolider son positionnement sur les marchés des obligations sécurisées.

RÉPARTITION PAR CATÉGORIE DES ENCOURS D'ACTIFS REFINANCÉS EN 2025 PAR LA COMPAGNIE DE FINANCEMENT FONCIER (en %)



4.3 GESTION DU COLLATÉRAL

En 2025, 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) (2,45 Md€) et de la Banque Européenne d'Investissement (BEI) (0,52 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 2025 à la Compagnie de Financement Foncier pour 374 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 4,87 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 2025, une cession de prêts non performants portant sur un encours brut de 30 M€ a été réalisée.



2. RAPPORT SUR LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE

CODE DE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE

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

COMPOSITION DES ORGANES DE DIRECTION ET D'ADMINISTRATION

1. Composition de la direction Générale
2. Composition du conseil d'administration
3. Informations sur les administrateurs
Présence aux réunions du conseil d'administration et aux comités – Durée des mandats des administrateurs

38

38

39

40

41

41

43

44

44

RÔLE ET RÈGLES DE FONCTIONNEMENT DES ORGANES SOCIAUX

1. Conseil d'administration 51
2. Objectif de diversité parmi les dirigeants effectifs et au sein du conseil d'administration 52
3. Comités institués par le conseil d'administration 53
4. Règlement intérieur du conseil d'administration 54
5. Charte de déontologie des membres du conseil d'administration de la Compagnie de Financement Foncier 57

CONFLITS D'INTÉRÊTS POTENTIELS

1. Membres du conseil d'administration 59
2. Membres de la direction générale 59

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 2026

60

61

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 39. 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 ;
- de l'évaluation annuelle du conseil d'administration ;
- 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 ⁽¹⁾	E. FILLIAT	P. CHABOT	M. COLLE	C. DECAUX	O. IRISSON	P. JEANNE
1° Au cours des cinq années précédentes, ne pas avoir été : ■ salarié ou dirigeant mandataire social exécutif de la Société ■ salarié, dirigeant mandataire social exécutif ou administrateur d'une société que la Société consolide ■ salarié, dirigeant mandataire social exécutif ou administrateur de la société mère de la Société ou d'une société consolidée par cette société mère	✗ (CFF)	✓	✗ (CFF)	✗ (CFF)	✓	✓
2° Existence ou non de mandats croisés	✓	✓	✓	✓	✓	✓
4° Existence ou non de relations d'affaires significatives	✓	✓	✓	✓	✓	✓
5° Existence ou non de lien familial proche avec un mandataire social	✓	✓	✓	✓	✓	✓
6° Ne pas avoir été Commissaire aux comptes de l'entreprise au cours des cinq années précédentes	✓	✓	✓	✓	✓	✓
7° Ne pas être administrateur de l'entreprise depuis plus de douze ans	✓	✓	✓	✓	✓	✓
8° Absence de rémunération variable pour le dirigeant mandataire social non exécutif	✓	✓	✓	✓	✓	✓
9° Statut de l'actionnaire important	✗ (CFF)	✓ (CE)	✗ (CFF)	✗ (CFF)	✗ (BPCE)	✗ (BPCE)

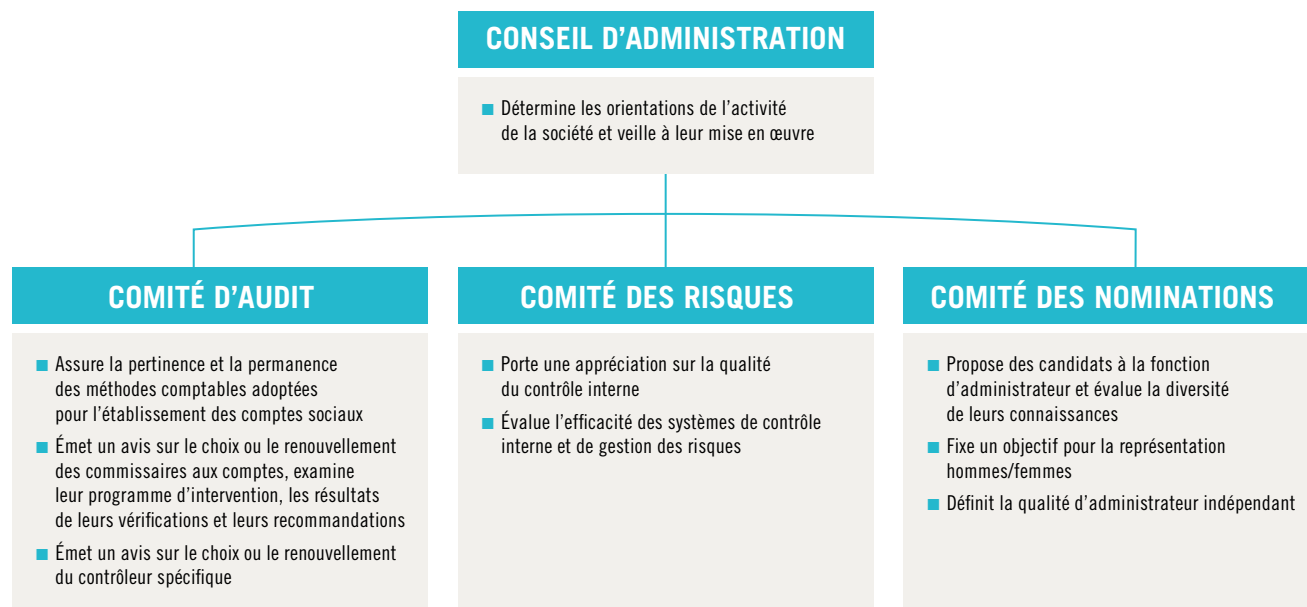
(1) Dans ce tableau, ✓ représente un critère d'indépendance satisfait et ✗ un critère d'indépendance non satisfait.

CFF : Crédit Foncier de France

CE : Caisse d'Epargne

Composition des organes de direction et d'administration

ORGANIGRAMME DE GOUVERNANCE DE LA COMPAGNIE DE FINANCEMENT FONCIER



2

1. Composition de la direction Générale

M. Olivier AVIS, directeur général

M. Paul DUDOUIT, directeur général délégué

MOUVEMENTS AU SEIN DE LA DIRECTION GÉNÉRALE AU COURS DE L'ANNÉE 2025

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

DIRECTEUR GÉNÉRAL



Date de naissance :
11/11/1978

Nationalité : Française

Adresse professionnelle :
182, Avenue de France
75013 Paris

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 le 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.

Première nomination :
23/07/2017
Échéance du mandat :
22/07/2027

MANDATS OU FONCTIONS EXERCÉS EN 2025*

2025

CRÉDIT FONCIER DE FRANCE – SA Directeur général adjoint, Activités financières et Opérations, dirigeant effectif depuis le 07/11/2019

COMPAGNIE DE FINANCEMENT FONCIER – SA Directeur général depuis le 23/07/2017

BPCE SERVICES FINANCIERS – GIE Administrateur depuis le 27/05/2019

BPCE SOLUTIONS CLIENTS – GIE Représentant permanent du Crédit Foncier, administrateur depuis le 07/11/2019

MANDATS ÉCHUS AU COURS DES 5 EXERCICES PRÉCÉDENTS*

2021

CRÉDIT FONCIER DE FRANCE (BELGIQUE) Dirigeant effectif de la succursale du Crédit Foncier en Belgique jusqu'au 12/04/2021

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

M. Paul DUDOUIT

DIRECTEUR GÉNÉRAL DÉLÉGUÉ, DIRIGEANT EFFECTIF



Date de naissance :
26/09/1963

Nationalité : Française

Adresse professionnelle :
182, Avenue de France
75013 Paris

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.

Première nomination :
23/07/2017
Échéance du mandat :
22/07/2027

MANDATS OU FONCTIONS EXERCÉS EN 2025*

2025

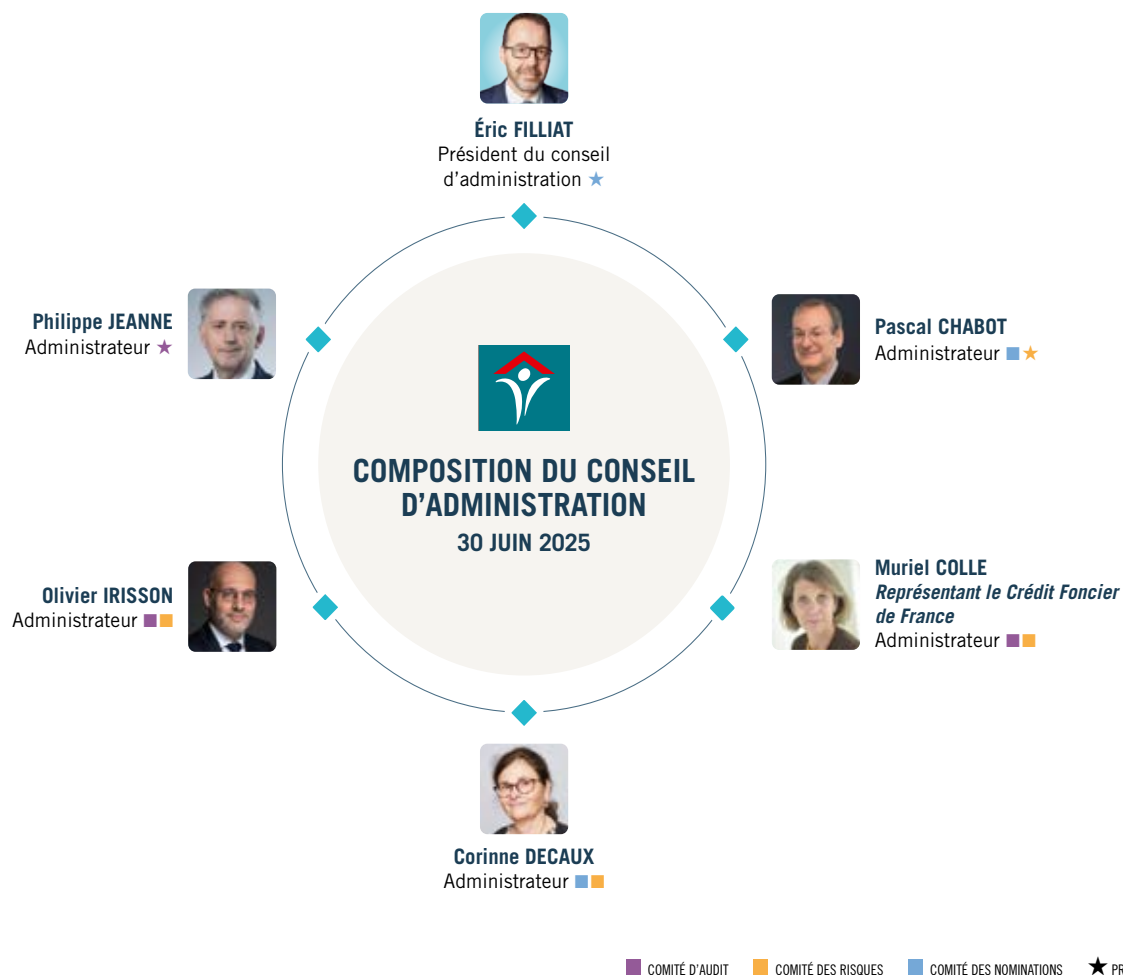
CRÉDIT FONCIER DE FRANCE – SA Directeur des Émissions obligataires – Relations investisseurs depuis le 01/01/2010

COMPAGNIE DE FINANCEMENT FONCIER – SA directeur général délégué et dirigeant effectif depuis le 23/07/2017

MANDATS ÉCHUS AU COURS DES 5 EXERCICES PRÉCÉDENTS*

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

2. Composition du conseil d'administration



MOUVEMENTS AU SEIN DU CONSEIL D'ADMINISTRATION AU COURS DE L'ANNÉE 2025

Néant.

3. Informations sur les administrateurs

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

Conseil d'administration (au 31/12/2025)

Fourchette du nombre de membres	3 à 18
Nombre effectif de membres	6
Nombre de réunions du conseil d'administration en 2025	6
Taux de présence moyen au conseil d'administration en 2025	86 %
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	59	M	Fr	-	★	07/11/2019	AG 2030	100 %			100 %
Pascal CHABOT	66	M	Fr	oui	●	25/03/2014	AG 2026	100 %		33 %	100 %
Crédit Foncier représenté par Muriel COLLE	62	F	Fr	-	◆	28/12/1998	AG 2029	100 %	100 %	100 %	
BPCE représenté par Olivier IRISSON	56	M	Fr	-	◆	28/03/2011	AG 2029	50 %	67 %	67 %	
Philippe JEANNE	62	M	Fr	-	●	07/11/2019	AG 2030	67 %	100 %		
Corinne DECAUX	65	F	Fr	-	●	04/05/2020	AG 2026	100 %		100 %	100 %

★ Président

● Membre

◆ Administrateur – représentant BPCE

◆ Administrateur – représentant Crédit Foncier

■ Président

■ Membre

6

**NOMBRE EFFECTIF
AU 31 DÉCEMBRE 2025**

6

**NOMBRE DE RÉUNIONS
DU CONSEIL**

86 %

**TAUX DE PRÉSENCE
MOYEN**

PRÉSENTATION INDIVIDUELLE DES ADMINISTRATEURS

ADMINISTRATEURS ISSUS DU CRÉDIT FONCIER

M. Éric FILLIAT

DIRECTEUR GÉNÉRAL DU CRÉDIT FONCIER DE FRANCE



Date de naissance :
15/06/1966

Nationalité : Française

Adresse professionnelle :
182, Avenue de France
75013 Paris

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'Epargne où il exerce les fonctions de responsable du département Consolidation du Groupe Caisse d'Epargne, 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^{er} 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.

Président du conseil d'administration

Première nomination :

07/11/2019

Échéance du mandat :

AGO 2030

Président du comité des nominations

Première nomination :

07/11/2019

MANDATS OU FONCTIONS EXERCÉS EN 2025

2025

CRÉDIT FONCIER DE FRANCE – SA directeur général depuis le 07/11/2019

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

FONCIER PARTICIPATIONS – SAS Représentant permanent du Crédit Foncier, président depuis le 30/06/2009

CRÉDIT LOGEMENT – SA Représentant permanent du Crédit Foncier, administrateur depuis le 07/11/2019, membre du comité d'audit et du comité des risques depuis le 30/09/2025

MANDATS ÉCHUS AU COURS DES 5 EXERCICES PRÉCÉDENTS

2023

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

2022

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

2020

CRÉDIT FONCIER IMMOBILIER SA Administrateur jusqu'au 10/11/2020

BANCO PRIMUS SA (PORTUGAL) Président du comité d'audit jusqu'au 14/02/2020

Crédit Foncier – Représentant permanent Mme Muriel COLLE

DIRECTEUR GÉNÉRAL ADJOINT, PÔLE RESSOURCES
DIRIGEANT EFFECTIF DU CRÉDIT FONCIER DE FRANCE



Date de naissance :
16/07/1963

Nationalité : Française

Adresse professionnelle :
182, Avenue de France
75013 Paris

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.

Le 7 novembre 2019, Muriel COLLE est nommée dirigeant effectif du Crédit Foncier.

Expertises utiles au conseil : ressources humaines, management d'entreprise, communication, marketing, moyens généraux, production informatique et secrétariat général.

Membre du conseil d'administration

Première nomination
(Crédit Foncier) :
28/12/1998

Échéance du mandat
(Crédit Foncier) : **AGO 2029**

Représentant permanent du Crédit Foncier

Première nomination :
07/11/2019

Membre du comité des risques

Première nomination :
16/12/2019

Membre du comité d'audit

Première nomination :
30/06/2022

MANDATS OU FONCTIONS EXERCÉS EN 2025

2025

CRÉDIT FONCIER DE FRANCE – SA directeur général adjoint pôle Ressources, dirigeant effectif depuis le 07/11/2019

COMPAGNIE DE FINANCEMENT FONCIER – SA Représentant permanent du Crédit Foncier, administrateur depuis le 07/11/2019, membre du comité des risques depuis le 16/12/2019, membre du comité d'audit depuis le 30/06/2022

COMPTOIR FINANCIER DE GARANTIE – SA Représentant permanent du Crédit Foncier, administrateur depuis le 19/09/2023

MANDATS ÉCHUS AU COURS DES 5 EXERCICES PRÉCÉDENTS

2022

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

ENFI ÉCOLE NATIONALE DU FINANCEMENT DE L'IMMOBILIER – SAS directeur général jusqu'au 01/01/2022

BPCE ACHATS – GIE Représentant permanent du Crédit Foncier, administrateur jusqu'au 13/05/2022

Mme Corinne DECAUX

DIRECTEUR EXÉCUTIF DU CRÉDIT FONCIER DE FRANCE (JUSQU'AU 30/06/2025)



Date de naissance :
25/05/1960

Nationalité : Française

Adresse professionnelle :
182, Avenue de France
75013 Paris

Titulaire d'un 3^e 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.

Membre du conseil d'administration

Première nomination :
04/05/2020

Échéance du mandat :
AGO 2026

Membre du comité des nominations

Première nomination :
29/09/2021

Membre du comité des risques

Première nomination :
30/06/2022

MANDATS OU FONCTIONS EXERCÉS EN 2025

2025

COMPAGNIE DE FINANCEMENT FONCIER – SA Administrateur depuis le 04/05/2020, membre du comité des nominations depuis le 29/09/2021, membre du comité des risques depuis le 30/06/2022

COMPTOIR FINANCIER DE GARANTIE – SA Administrateur depuis le 27/03/2019

CRÉDIT FONCIER DE FRANCE – SA Directeur Juridique (jusqu'au 30/06/2025)

MANDATS ÉCHUS AU COURS DES 5 EXERCICES PRÉCÉDENTS

2022

BANCO PRIMUS – SA Administrateur, président du comité d'audit jusqu'au 31/01/2022

ADMINISTRATEURS ISSUS DE BPCE

BPCE – Représentant permanent M. Olivier IRISSON

CHIEF OPERATING OFFICER, RESPONSABLE DES OPÉRATIONS FINANCIÈRES DE BPCE



Date de naissance :
05/10/1969

Nationalité : Française

Adresse professionnelle :
61, rue Bruneseau
75013 Paris

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.

	MANDATS OU FONCTIONS EXERCÉS EN 2025	MANDATS ÉCHUS AU COURS DES 5 EXERCICES PRÉCÉDENTS
Membre du conseil d'administration Première nomination (BPCE) : 28/03/2011 Échéance du mandat (BPCE) : AGO 2029 Représentant permanent de BPCE Première nomination : 28/09/2018 Membre du comité d'audit Première nomination : 28/09/2018 Membre du comité des risques Première nomination : 28/09/2018	2025 BPCE – SA Chief Operating Officer , responsable des Opérations financières depuis 09/2018 COMPAGNIE DE FINANCEMENT FONCIER – SA Représentant permanent de BPCE, administrateur, membre du comité d'audit, membre du comité des risques depuis le 28/09/2018 BPCE SERVICES FINANCIERS (EX CSF-GCE) – GIE Membre du conseil de surveillance depuis le 17/12/2013 2DII – Administrateur et trésorier (ONG Finance Verte) depuis 2022 FG MANAGEMENT GmbH Membre du conseil de surveillance, représentant permanent de BPCE, administrateur, membre du comité d'audit (jusqu'au 11/03/2025) ASSET RÉOLUTION (DATA FINANCE VERTE) Administrateur et représentant 2DII (jusqu'en 2025)	

M. Philippe JEANNE

DIRECTEUR DE LA GESTION FINANCIÈRE DE BPCE



Date de naissance :
13/11/1963

Nationalité : Française

Adresse professionnelle :
7, Promenade Germaine
Sablon
75013 Paris

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.

Membre du conseil d'administration

Première nomination :
07/11/2019
Échéance du mandat :
AGO 2030

Président du comité d'audit

Première nomination :
16/12/2019

MANDATS OU FONCTIONS EXERCÉS EN 2025

2025

BPCE – SA Directeur de la Gestion financière depuis 03/2019

COMPAGNIE DE FINANCEMENT FONCIER – SA Administrateur depuis
le 07/11/2019, président du comité d'audit depuis le 16/12/2019

Natixis ALGÉRIE Administrateur depuis le 18/01/2022, président du conseil
d'administration depuis le 31/05/2023

MANDATS ÉCHUS AU COURS DES 5 EXERCICES PRÉCÉDENTS

2024

BPCE SFH – SA Président du conseil d'administration, président du comité
des rémunérations et membre du comité des nominations jusqu'au
26/03/2024

ADMINISTRATEUR ISSU DES CAISSES D'ÉPARGNE

M. Pascal CHABOT

DIRECTEUR GÉNÉRAL ADJOINT DE LA CAISSE D'ÉPARGNE ÎLE-DE-FRANCE



Date de naissance :
27/05/1959

Nationalité : Française

Adresse professionnelle :
26-28, rue Neuve Tolbiac
75633 Paris Cedex 13

Pascal CHABOT possède un 3^e cycle (DESS Contrôle de gestion) 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, en 2008, 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. Depuis le 22 avril 2025, il est directeur général adjoint en charge du pôle Banque de développement régional, Organisation et Informatique.

Expertises utiles au conseil : management, financement, organisation et informatique.

Membre du conseil d'administration

Première nomination :
25/03/2014

Échéance du mandat :
AGO 2026

Président du comité des risques

Première nomination :
16/12/2019

Membre du comité des risques

Première nomination :
06/10/2015

Membre du comité des nominations

Première nomination :
09/02/2023

MANDATS OU FONCTIONS EXERCÉS EN 2025

2025

CAISSE D'ÉPARGNE ÎLE-DE-FRANCE (CEIDF) – SA Membre du Directoire en charge du pôle Banque de développement régional, Organisation et Informatique jusqu'au 21/04/2025, directeur général adjoint en charge du pôle Banque de développement régional, Organisation et Informatique depuis le 22/04/2025

COMPAGNIE DE FINANCEMENT FONCIER – SA Administrateur depuis le 25/03/2014, président du comité des risques depuis le 16/12/2019, 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 depuis le 19/04/2017

BANQUE DE NOUVELLE-CALÉDONIE – SA Administrateur depuis le 24/06/2019, membre du comité d'audit et des risques depuis le 21/12/2020

COMITÉ FÉDÉRATION BANCAIRE FRANÇAISE ÎLE-DE-FRANCE – ASSOCIATION Vice-président depuis le 06/10/2015

SCI DE LA FORÊT – SCI Gérant depuis le 17/09/1994

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

GENEO MEZZANINE (Fonds Professionnel de Capital Investissement) Membre du comité consultatif (jusqu'au 31/12/2025)

MANDATS ÉCHUS AU COURS DES 5 EXERCICES PRÉCÉDENTS

2021

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

2020

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

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

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

Rôle et règles de fonctionnement des organes sociaux

1. Conseil d'administration

COMPOSITION DU CONSEIL

Au 31 décembre 2025, le conseil d'administration de la Compagnie de Financement Foncier est composé de six membres. La composition du conseil est détaillée en page 43 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, le 18 décembre 2019 et le 10 décembre 2025, 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 2025, 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 2025 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 et à la page 180 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 R. 225-104 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

3 membres ⁽¹⁾	3 réunions
Philippe JEANNE, président BPCE, représenté par Olivier IRISSON Crédit Foncier de France représenté par Muriel COLLE	89 % 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

4 membres ⁽¹⁾	3 réunions
Pascal CHABOT, président Crédit Foncier de France, représenté par Muriel COLLE BPCE, représenté par Olivier IRISSON, Corinne DECAUX	75 % taux de présence moyen

PRINCIPALES MISSIONS ET POUVOIRS ⁽²⁾

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

3 membres ⁽¹⁾	3 réunions
Éric FILLIAT, président Corinne DECAUX, Pascal CHABOT	100 % 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 2025.

(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 règlement intérieur du conseil d'administration, adopté lors de la réunion du conseil du 18 décembre 2019 et modifié lors de la réunion du conseil du 10 décembre 2025, 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, qui 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.

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 fausse 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 sur toute entité 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 toute 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 pour les initiés permanents durant les périodes de 15 jours précédant la publication des résultats trimestriels des émetteurs concernés et de 30 jours précédant celle de leurs comptes semestriels et annuels. Ces périodes constituent des « fenêtres négatives » durant lesquelles les initiés permanents ne peuvent intervenir sur les titres desdits émetteurs.

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 des 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.

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.

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.

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 2025, 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^{er} février 2016, au directeur général et au directeur général délégué au titre de leur mandat social.

RÉMUNÉRATIONS ALLOUÉES ⁽¹⁾ AU TITRE DE L'EXERCICE 2025

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^{er} 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 2024	Au titre de 2025
Éric FILLIAT ⁽¹⁾	8 500	9 000
Pascal CHABOT	8 000	7 500
Crédit Foncier (représenté par Muriel COLLE) ⁽¹⁾	8 000	8 000
Corinne DECAUX ⁽¹⁾	7 500	8 000
BPCE (représenté par Olivier IRISSON) ⁽²⁾	5 500	5 000
Philippe JEANNE ⁽²⁾	6 000	6 000

(1) Versées au Crédit Foncier.

(2) 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 2025, 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 2025.

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 2026

2

Les projets de résolutions, numérotées de 10 à 12, présentées à l'assemblée générale ordinaire du 6 mai 2026 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 2026.

Dans le tableau ci-dessous, sont présentés les rémunérations et avantages pouvant être octroyés au titre de 2026 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 2026

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	N/A		
Rémunérations allouées ⁽¹⁾	1 500 € par séance avec un maximum de 7 500 € ⁽²⁾	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.



3. RAPPORT FINANCIER

RAPPORT DE GESTION

1. Le contexte économique 2025
2. Principales opérations de l'exercice
3. Évolution de l'actif
4. Évolution du passif
5. Analyse du compte de résultat
6. Flux de trésorerie
7. Analyse du risque de crédit
8. Analyse des risques financiers
9. Informations relatives au contrôle interne
10. Informations prudentielles et réglementaires
11. Autres informations
12. Évènement post-clôture
13. Perspectives d'avenir
14. Résultats financiers au cours des cinq derniers exercices
15. Informations sociales, environnementales et sociétales
16. Lutte contre l'évasion fiscale : article L. 22-10-35 du Code de commerce

COMPTES INDIVIDUELS

- Compte de résultat
- Bilan
- Hors-Bilan
- Annexe aux comptes individuels de la Compagnie de Financement Foncier

64

64

66

67

68

69

69

69

70

70

74

75

76

76

77

78

79

80

80

81

82

83

RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

118

PROCÉDURES DE CONTRÔLE DE L'INFORMATION COMPTABLE ET FINANCIÈRE

120

Rôle de l'organe central

120

Comité d'audit de l'établissement

120

Organisation de la fonction comptable dans
le groupe Crédit Foncier

120

Contrôle de la qualité de l'information comptable et financière

122

Contrôle de l'information financière

122

ÉLÉMENTS DE CALCUL DU RATIO DE COUVERTURE ET DE CONTRÔLE DES LIMITES

123

ÉLÉMENTS PERMETTANT L'OCTROI ET LE CONTRÔLE DU LABEL « OBLIGATION GARANTIE EUROPÉENNE DE QUALITÉ SUPÉRIEURE »

128

Rapport de gestion

1. Le contexte économique 2025 ⁽¹⁾

L'économie mondiale a enregistré en 2025 une croissance de 3,0 %, témoignant d'une résilience notable malgré un environnement marqué par des incertitudes persistantes. Cette évolution s'explique par la modération progressive de l'inflation, particulièrement en zone euro, par le dynamisme des investissements technologiques et par des politiques économiques globalement accommodantes.

Les risques géopolitiques — guerre en Ukraine, conflit au Moyen-Orient, tensions entre la Chine et Taïwan — ont continué d'exercer une pression sur l'activité. L'instabilité de la politique commerciale américaine a constitué un facteur supplémentaire d'incertitude : les relèvements successifs des droits de douane à partir d'avril 2025, suivis d'ajustements ponctuels à la baisse, ont remis en question le cadre du libre-échange et accentué la fragmentation des chaînes de valeur mondiales.

L'endettement public demeure une source de préoccupation, en particulier en France dans un contexte politique complexe.

Malgré le choc provoqué par la hausse des droits de douane, l'inflation s'est atténuée dans la plupart des économies. Cette évolution reflète l'effet différé du resserrement monétaire, l'appréciation généralisée des monnaies face au dollar et la baisse des cours mondiaux de l'énergie. Le prix du pétrole s'est replié de 14,2 % en 2025.

Les tensions commerciales ont également contribué à accroître la volatilité de la conjoncture et à accentuer l'hétérogénéité des performances régionales.

Aux États-Unis, la croissance a ralenti à 2,2 % et l'emploi s'est contracté après un fort rebond en 2024. Malgré les mesures commerciales et migratoires mises en œuvre, l'activité a été soutenue par la demande intérieure et une remontée limitée de l'inflation.

En Chine, la croissance a atteint 5 %, portée par des exportations plus robustes qu'anticipé alors même que la consommation intérieure restait contrainte par la crise immobilière et la faible confiance des entreprises. Les mesures de soutien budgétaire et monétaire ont partiellement compensé ces fragilités.

Dans la zone euro, la croissance s'est établie à 1,4 %. Elle demeure hétérogène : l'Espagne a bénéficié du dynamisme de sa demande interne et de l'appui des fonds européens, tandis que l'Allemagne et l'Italie ont subi le ralentissement des échanges avec les États-Unis. Par ailleurs, l'accord commercial UE-États-Unis, prévoyant des droits de douane de 15 % sur la plupart des importations américaines de biens européens, a pesé sur les exportations au second semestre.

En France, l'année a été marquée par une instabilité politique, avec la démission de deux Premiers ministres. L'activité a néanmoins résisté et la croissance a atteint 0,9 %. L'inflation a fortement ralenti (0,9 % en moyenne), soutenue par la baisse des prix de l'énergie et une concurrence accrue dans certains secteurs. Le taux de chômage a progressé à 7,7 % au troisième trimestre 2025.

Le taux d'épargne des ménages a atteint 18,7 %, un niveau inédit hors période de crise sanitaire. La consommation est demeurée atone et l'investissement des ménages s'est redressé de manière limitée, reflétant un climat d'incertitude persistant et une pression fiscale accrue.

1) BPCE SA - Direction Etudes & Prospectives - Janvier 2026

LA POLITIQUE MONÉTAIRE EUROPÉENNE 2025 ⁽¹⁾

En 2025, les politiques monétaires de la Fed et de la BCE ont alternativement divergé de manière inhabituelle entre le premier et le second semestre.

Avant un premier mouvement d'assouplissement monétaire en septembre, la Fed a maintenu un statu quo, ses taux directeurs restant au dernier niveau établi le 18 décembre 2024, c'est-à-dire dans la fourchette 4,25-4,50 %. La résilience du marché du travail américain, la résistance de l'inflation sous-jacente et l'absence de décision pérenne sur le niveau des tarifs douaniers, ont expliqué cet attentisme jusqu'à l'été. La Fed a ensuite réitéré sa réduction de 25 bp de septembre à deux reprises en octobre et en décembre du fait du coup de frein sur le marché du travail et de la révision à la baisse du risque inflationniste.

La BCE, à l'inverse de la Fed, a poursuivi son processus de détente monétaire jusqu'en juin, avant d'adopter une posture prudente d'attentisme. Elle a abaissé le taux de la facilité de dépôt à quatre reprises en 2025, le portant de 3,0 % le 18 décembre 2024 à 2,0 % le 11 juin 2025, du fait d'une oscillation de l'inflation autour de la cible de 2,0 %, du recul progressif de l'inflation sous-jacente, du net ralentissement des indicateurs avancés de salaire, du repli des prix du pétrole et de l'appréciation de l'euro.

Les taux à 10 ans sont demeurés à des niveaux plutôt élevés de part et d'autre de l'Atlantique malgré la tendance au reflux de l'inflation. La réduction de la taille du bilan des banques centrales et l'abondance de dette publique ont aussi limité la transmission des assouplissements monétaires aux taux longs. Ceux-ci ont même marqué des pointes à la hausse lors d'épisodes d'inquiétude comme l'annonce du plan de relance allemand en mars 2025 et l'annonce de l'augmentation des droits de douane américain le 2 avril 2025. Malgré deux pics autour de 3,60 % le 11 mars et le 25 septembre, l'OAT à 10 ans a atteint une moyenne annuelle de 3,37 % en 2025, après 2,97 % en 2024. Son écart avec le taux à 10 ans allemand s'est élevé en moyenne à 74 pdb, contre un spread moyen de 35 pdb sur la période 2015-2019.

Un autre fait remarquable a été la tendance à la réduction de l'écart entre le taux à 10 ans de la France et celui de l'Italie. En l'espace de deux ans, le spread avec l'Italie s'est réduit de 100 bp avec pour conséquence des conditions d'emprunt plus défavorables pour les titres d'État français.

Pour 2026, la BCE devrait maintenir son taux de facilité de dépôt à 2,0 %. Plusieurs raisons justifieraient ce statu quo : la poursuite de la modération des prix, notamment dans les services, le ralentissement de la croissance des salaires et la faiblesse des prix du pétrole.

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 2025, dans un environnement géopolitique marqué par des tensions persistantes et une volatilité des marchés financiers, la Compagnie de Financement Foncier a confirmé son positionnement d'émetteur de référence sur le marché des obligations garanties. Elle a poursuivi sa mission de refinancement au bénéfice des établissements du Groupe BPCE en offrant des conditions particulièrement compétitives, en ligne avec les meilleures pratiques du secteur.

Au cours de l'exercice 2025, la Compagnie de Financement Foncier a procédé à l'émission de 4,3 Md€ d'obligations garanties labellisées « Obligation Garantie Européenne de Qualité Supérieure ».

Les principales agences de notation attribuent aux obligations foncières de la Compagnie de Financement Foncier les meilleures notations disponibles (AAA/Aaa/AAA), reflétant la solidité de son modèle, la qualité de son portefeuille d'actifs et la robustesse du statut juridique protecteur des sociétés de crédit foncier, renforcé par ses engagements internes en matière de gestion financière et de maîtrise des risques.

Au 31 décembre 2025, le total du bilan de la Compagnie de Financement Foncier s'élève à 60,1 Md€ et le résultat net de l'exercice ressort à 45,9 M€.

La Compagnie de Financement Foncier constitue une filiale stratégique du Crédit Foncier, intégrée au Groupe BPCE dans le cadre du régime d'affiliation et bénéficiant, à ce titre, du mécanisme de solidarité interne. Sa mission s'inscrit dans l'activité de refinancement des établissements du Groupe BPCE, qu'elle exerce principalement au bénéfice de portefeuilles de créances du secteur public et du secteur hypothécaire commercial, tout en poursuivant un objectif de diversification maîtrisée de ses actifs éligibles.

Au cours de l'exercice 2025, la Compagnie de Financement Foncier a poursuivi cette diversification en procédant, pour la deuxième année consécutive, au refinancement d'encours de crédits export pour un montant de 130 M€. En parallèle, elle a réalisé une opération de refinancement adossée à un portefeuille d'actifs résidentiels de type « corporates hypothécaires », pour un montant de 194 M€.

1) BPCE L'Observatoire - Direction Etudes & Prospectives - Janvier 2026

2. Principales opérations de l'exercice

ACQUISITIONS ET CESSIONS

Conformément aux dispositions de l'article L. 211-38 du Code monétaire et financier, la Compagnie de Financement Foncier octroie des prêts à des établissements financiers, dont le remboursement est sécurisé par la mise en garantie de créances éligibles. À ce titre, l'encours des prêts consentis, principalement au Crédit Foncier de France, s'élève à 4 969 M€ au 31 décembre 2025. Des concours de même nature 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 11 191 M€. Ces concours sont collatéralisés à hauteur de 22 297 M€.

En 2025, 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 pour un montant de 4 283 M€ (capital restant dû à la date d'acquisition). Ce volume comprend 2 356 M€ de refinancements garantis par des créances sur le secteur public territorial et par des contreparties corporates privées, ainsi que 411,9 M€ d'engagements de financement.

Parallèlement, au cours de l'exercice, la Compagnie de Financement Foncier a acquis auprès du Crédit Foncier de France un ensemble de créances représentant un montant total de 377 M€, créances rattachées incluses.

FINANCEMENT ET GESTION DE LA TRÉSORERIE

Sur l'exercice 2025, la Compagnie de Financement Foncier a émis 4,3 Md€ d'obligations garanties, dont 4 Md€ sous format public *euro benchmark*.

■ En février, la Compagnie de Financement Foncier a réalisé une première émission « double tranche » d'un montant total de 1,25 Md€, composée d'une tranche de 750 M€ à 5 ans et d'une tranche de 500 M€ à 10 ans. Le fort taux de sursouscription observé ainsi que la diversification géographique et institutionnelle des investisseurs présents ont confirmé le succès de cette opération.

■ En mai, une seconde émission « double tranche » d'un montant de 1,25 Md€ a été lancée, comprenant 500 M€ à 4 ans et 750 M€ à 9 ans. La demande, particulièrement soutenue, a atteint 4,1 Md€.

■ En septembre, la Compagnie de Financement Foncier a émis une nouvelle obligation de 750 M€ à 5,5 ans, souscrite par 55 investisseurs, dont 25 % basés en France et 21 % en Allemagne, avec une participation significative des banques centrales.

■ Enfin, en novembre, une émission supplémentaire de 750 M€ à 7,25 ans a suscité un vif intérêt des investisseurs, générant une demande totale de 4,8 Md€ et bénéficiant d'une large diversification géographique et institutionnelle.

Les investisseurs allemands et autrichiens restent majoritaires parmi les souscripteurs (33 %), suivis par les Français (18 %). Les Scandinaves, avec eux aussi, 18 % des allocations, enregistrent une hausse de 7 points par rapport à 2024. Les investisseurs d'Europe du Sud et du Benelux suivent.

La part des banques centrales dans les allocations passe de 29 % en 2024 à 25 % en 2025 malgré l'arrêt du soutien de la BCE. Banques et gestionnaires d'actifs regroupent 65 % des allocations tandis que les assureurs maintiennent leur part à 8 %.

REMBOURSEMENTS ANTICIPÉS

Sur l'année 2025, les remboursements anticipés sur les créances aux particuliers se sont élevés à 711 M€. Ces remboursements anticipés ont plusieurs effets sur le produit net bancaire :

- la disparition des revenus associés aux actifs remboursés ;
- la constatation d'un amortissement accéléré des surcotes et décotes d'acquisition, dont l'impact est estimé à + 13,1 M€ au titre de l'exercice ;
- la perception d'indemnités de remboursements anticipés pour un montant de 8,0 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.

Les remboursements anticipés sur les créances aux *Corporates* atteignent 39,6 M€ répartis entre 27 M€ pour le logement social et 12 M€ pour le Secteur public territorial.

3. Évolution de l'actif

ACTIF

(en k€)	31/12/2025	31/12/2024
Caisse et banques centrales	491 003	506 002
Effets publics et valeurs assimilées	2 322 106	2 424 446
Prêts et créances sur les établissements de crédit	21 464 200	21 164 541
■ À vue	50 501	53 247
■ À terme	21 413 699	21 111 294
Opérations avec la clientèle	32 531 737	33 140 528
Obligations et autres titres à revenu fixe	1 941 789	2 320 353
Participations et autres titres détenus à long terme	0	0
Immobilisations incorporelles et corporelles	0	0
Autres actifs	30 389	32 668
Comptes de régularisation	1 310 860	1 458 033
TOTAL DE L'ACTIF	60 092 084	61 046 572

Sous l'effet conjugué de la mise en oeuvre de nouveaux refinancements d'actifs au bénéfice des établissements du Groupe BPCE et de la poursuite de la diminution des actifs historiques, le total du bilan de la Compagnie de Financement Foncier s'établit à 60,1 Md€ à fin 2025, en retrait de 954,5 M€ par rapport au 31 décembre 2024.

L'évolution de l'actif sur la période est principalement marquée par :

- une baisse de 608,8 M€ des opérations avec la clientèle ;
- une réduction de 378,6 M€ du portefeuille « Obligations et autres titres détenus à long terme » ;
- une hausse de 299,7 M€ des prêts et créances sur les établissements de crédit, reflétant le dynamisme de l'activité du refinancement pour le Groupe BPCE.

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 2024.

(en M€)	31/12/2025	31/12/2024	Variation
Créances hypothécaires non-commerciales (cf. note 11)	18 240	20 257	- 10,0 %
Prêts aux particuliers L. 211-38 garantis par des prêts immobiliers (cf. note 22)	2 498	2 790	-10,5 %
TOTAL	20 738	23 047	-10,0 %

REFINANCEMENT GROUPE ET MOBILISATION DE CRÉANCES

Dans le cadre de son activité, la Compagnie de Financement Foncier met à disposition du Crédit Foncier et des autres entités du Groupe BPCE des refinancements de créances éligibles, réalisés 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. Au 31 décembre 2025, leur encours s'élève à 20,7 Md€ se répartissant de la manière suivante :

- 4,97 Md€ de prêts accordés au Crédit Foncier, majoritairement garantis par des créances sur le Secteur public territorial en France ;

- 11,17 Md€ de prêts consentis à d'autres entités du Groupe BPCE, également garantis par des créances sur le Secteur public territorial en France ;

- 4,57 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 22,5 Md€ au 31 décembre 2025.

AUTRES ACTIFS ET COMPTES DE RÉGULARISATION

Les autres actifs s'établissent à 30,39 M€ à fin 2025 contre 32,67 M€ au 31 décembre 2024.

Les comptes de régularisation s'établissent à 1,31 Md€ au 31 décembre 2025 en diminution de 147 M€ par rapport au 31 décembre 2024.

4. Évolution du passif

PASSIF

(en k€)

	31/12/2025	31/12/2024
Banques centrales	0	0
Dettes envers les établissements de crédit	6 085 552	5 597 287
■ À vue	0	0
■ À terme	6 085 552	5 597 287
Opérations avec la clientèle	0	0
■ À vue	0	0
Dettes représentées par un titre	50 408 577	51 468 371
■ Titres du marché interbancaire et titres de créances négociables	0	0
■ Emprunts obligataires (obligations foncières)	50 408 577	51 468 371
Autres passifs	249 933	276 867
Comptes de régularisation	1 310 487	1 627 261
Provisions	18 019	16 709
Dettes subordonnées	0	0
Fonds pour risques bancaires généraux	20 000	20 000
Capitaux propres hors FRBG	1 999 517	2 040 077
■ Capital souscrit	1 537 460	1 537 460
■ Primes d'émission	209 867	209 867
■ Réserves	156 028	151 714
■ Provisions réglementées et subventions d'investissement	0	0
■ Report à nouveau	50 240	54 756
■ Résultat en instance d'affectation	0	0
■ Résultat de la période	45 922	86 279
TOTAL DU PASSIF	60 092 084	61 046 572

La variation des dettes représentées par un titre ressort à -1,06 Md€ reflétant l'écart entre les émissions réalisées au cours de l'année et les tombées d'obligations foncières de l'exercice.

Les dettes envers les établissements de crédit enregistrent une progression de 488,3 M€ au cours de l'année 2025, en lien avec la gestion optimisée de la trésorerie.

Les capitaux propres s'établissent à 2 Md€, un niveau globalement stable par rapport à l'exercice précédent.

5. Analyse du compte de résultat

(en k€)	31/12/2025	31/12/2024
Produit net bancaire	120 054	172 036
Frais généraux	- 54 603	- 56 211
Résultat brut d'exploitation	65 451	115 824
Coût du risque	268	2 577
Résultat d'exploitation	65 718	118 401
Gains ou pertes sur actifs immobilisés	452	-
Résultat courant avant impôts	66 170	118 401
Impôt sur les bénéfices	- 20 248	- 32 122
RÉSULTAT NET	45 922	86 279

PRODUIT NET BANCAIRE

Le produit net bancaire s'élève à 120 M€, en diminution de 52 M€ par rapport à l'exercice 2024. Cette évolution reflète principalement la baisse de la marge moyenne des actifs, les refinancements réalisés pour les entités du Groupe BPCE présentant une rentabilité inférieure à celle des actifs historiques en extinction.

Les commissions nettes, composées pour l'essentiel des indemnités de remboursement anticipé, reculent également, en cohérence avec la baisse des volumes de remboursements anticipés.

RÉSULTAT BRUT D'EXPLOITATION

Les frais généraux à 54 M€, demeurent maîtrisés. Ils intègrent la facturation des prestations réalisées par le Crédit Foncier ainsi que des charges d'honoraires et de sous-traitance dont le niveau reste contenu.

Le résultat brut d'exploitation ressort ainsi à 65,5 M€, en retrait par rapport à l'exercice précédent.

COÛT DU RISQUE

Le coût du risque fait apparaître une reprise nette de 0,3 M€, composée d'une reprise de 1 M€ sur le risque individuel et d'une dotation de 0,7 M€ au titre du risque collectif.

RÉSULTAT NET

Le résultat net s'établit à 45,9 M€ au 31 décembre 2025.

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 2025, ce rapport est égal à 0,08 %.

6. Flux de trésorerie

Se référer au chapitre 3 – Comptes individuels, note 26 – Tableau des flux de trésorerie (pages 115 et 116).

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 2025. Sur les 21,41 Md€ de créances à terme sur les établissements de crédit, 20,8 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, limite ainsi le risque associé à ces expositions.

PRÊTS ET CRÉANCES SUR LA CLIENTÈLE

Les prêts et créances sur la clientèle atteignent 32,5 Md€ au 31 décembre 2025, dont 0,6 Md€ de créances douteuses contre respectivement 33,1 Md€ et 0,6 Md€ au 31 décembre 2024. Les créances douteuses (0,6 Md€) et dépréciations (22,2 M€) restent exclusivement concentrées sur les crédits à l'habitat.

TITRES D'INVESTISSEMENT

L'encours de titres d'investissement s'élève à 4,21 Md€ au 31 décembre 2025.

Aucun déclassement en douteux ni dépréciation n'a été constitué sur ces titres en 2025.

Les encours en valeur nette comptable (hors ICNE et après surcotes ou décotes) se répartissent entre l'Italie (58 %), les États-Unis (25 %), le Japon (7 %), la Pologne (6 %), le Canada (2 %), l'Espagne (1 %) et la France (1 %).

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 fixées 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 2025, 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.

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 3,7 % des encours au 31 décembre 2025 contre 3,2 % au 31 décembre 2024.

RISQUE DE LIQUIDITÉ

En 2025, 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 2025, la Compagnie de Financement Foncier dispose d'une trésorerie de 0,54 Md€, dont 0,49 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 2025, 21,6 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.

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), 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.

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'Autorité de contrôle prudentiel et de résolution (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 relatif aux expositions sous forme d'obligations garanties du règlement CRR (*Capital Requirements Regulation*, règlement n°575/2013 du 26 juin 2013 concernant les exigences prudentielles applicables aux établissements de crédit).

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^{er} 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 et 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 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 du Groupe BPCE. La charte de la deuxième ligne de défense pour le contrôle de niveau 2 et la charte de la fonction d'audit interne pour le contrôle périodique constituent les deux documents décrivant le dispositif de contrôle interne, la charte de contrôle interne en étant le document faîtière.

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.

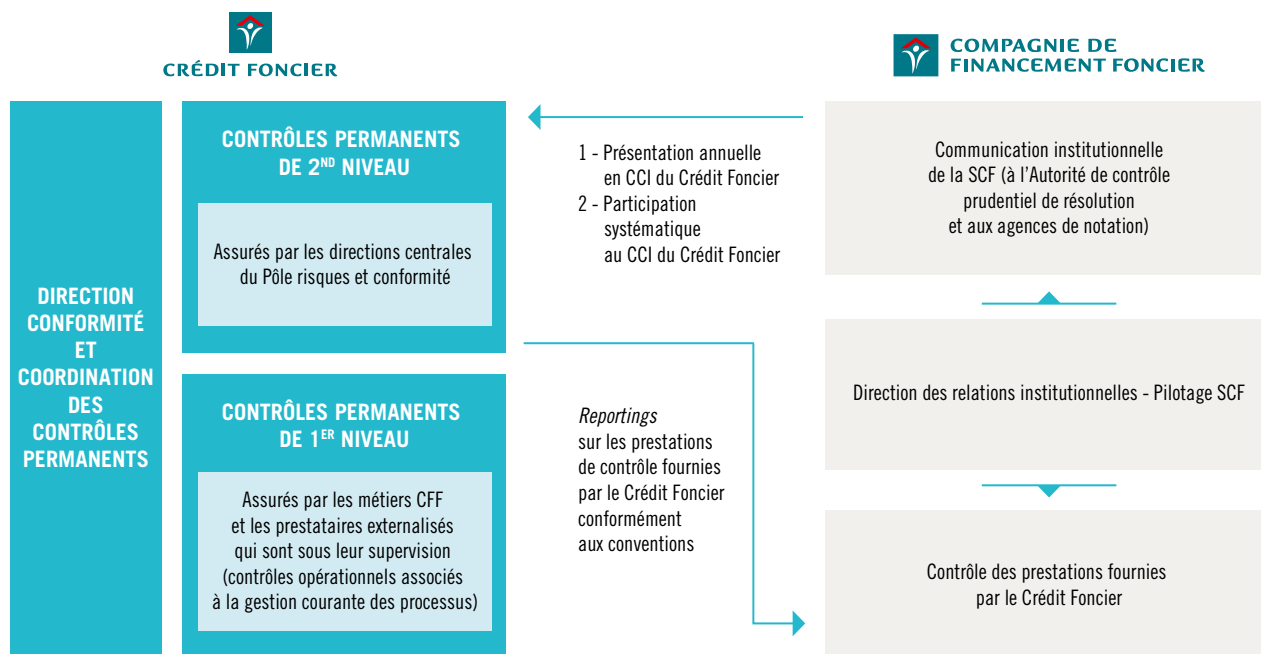
LE CONTRÔLE PÉRIODIQUE

Depuis le 1^{er} 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 traitées 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 le 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 (Charte du Contrôle interne, Charte de la 2^e ligne de défense, documents-cadre conformité et 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 gestion de la Compagnie de Financement Foncier, 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^{er} 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 4,4 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 maximums, 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 de la 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 2025, 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 2025

Le plan d'audit 2025 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 2026-2030 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 4 décembre 2025 et approuvé par le conseil d'administration le 10 décembre 2025.

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 131 à 176).

11. Autres informations

DÉLAI DE RÈGLEMENT FOURNISSEURS (ARTICLE L. 441-14 DU CODE DE COMMERCE) ⁽¹⁾

	Factures reçues non réglées à la date de clôture de l'exercice				
(en k€)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total
A) Tranche de retard de paiement					
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	0 %	0 %			
B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées					
Nombre des factures exclues	0	0	0	0	Néant
Montant total des factures exclues	0	0	0	0	Néant
C) Délais de paiement de référence utilisés (contractuel ou légal – article L. 441-14 ou article L. 443-1 du Code de commerce)					
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 2025, n'est inscrite au bilan de la Compagnie de Financement Foncier.

DÉLAI DE RÈGLEMENT CLIENTS (ARTICLE L. 441-14 DU CODE DE COMMERCE) ⁽¹⁾

	Factures émises non réglées à la date de clôture de l'exercice				
(en k€)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total
A) Tranche de retard de paiement					
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					
B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées					
Nombre des factures exclues	0	0	0	0	Néant
Montant total des factures exclues	0	0	0	0	Néant
C) Délais de paiement de référence utilisés (contractuel ou légal – article L. 441-14 ou article L. 443-1 du Code de commerce)					
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 2025.

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 2026

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^{er} 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 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) au cours de l'exercice.

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.

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.

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 2025.

PRINCIPAUX RISQUES ET INCERTITUDES

Les informations relatives aux principaux risques et incertitudes sont décrites dans le chapitre 4 « Facteurs et gestion des risques ».

12. Évènement post-clôture

Aucun évènement postérieur à la clôture et susceptible d'avoir une incidence significative sur les comptes au 31 décembre 2025 n'est intervenu entre la date de clôture et le 30 janvier 2025, date à laquelle le conseil d'administration a arrêté les comptes 2025.

13. Perspectives d'avenir

En 2026, la Compagnie de Financement Foncier poursuivra ses activités conformément aux orientations stratégiques du Groupe BPCE. Les priorités porteront sur :

- la poursuite du développement et de l'animation d'un réseau d'investisseurs en obligations sécurisées notées AAA par les agences de notation ;
- la poursuite du refinancement des créances originées par les entités du Groupe BPCE, via des cessions *true sale* et des prêts interbancaires collatéralisés ;
- une gestion active des encours afin de maintenir un haut niveau de qualité des actifs tout en préservant leur rentabilité ;
- l'optimisation continue des opérations de couverture des risques financiers.

Pour plus d'informations sur les perspectives d'avenir, et en particulier sur l'environnement économique et financier, se reporter au « Contexte économique et réglementaire » du chapitre 3 page 64 du Document d'enregistrement universel 2025.

14. Résultats financiers au cours des cinq derniers exercices

Nature des indications (en €)	2021	2022	2023	2024	2025
I) Situation financière en fin d'exercice					
a) Capital social	2 537 459 936	1 537 459 936	1 537 459 936	1 537 459 936	1 537 459 936
b) Nombre d'actions émises	158 591 246	96 091 246	96 091 246	96 091 246	96 091 246
c) Nombre d'obligations convertibles en actions	Néant	Néant	Néant	Néant	Néant
II) Résultat global des opérations effectuées					
a) Chiffre d'affaires hors taxes	1 689 453 649	1 440 922 945	1 774 592 799	1 931 309 146	1 714 628 319
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	147 791 688	153 594 570	155 917 397	118 876 746	45 426 500
c) Impôt sur les bénéfices	-26 347 900	-48 547 653	-45 905 787	-32 121 710	-20 248 344
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	106 004 329	119 910 205	118 833 456	86 279 458	45 922 036
f) Montant des bénéfices distribués ⁽¹⁾	106 003 975	119 910 344	118 833 161	86 482 121	46 123 798
III) Résultat des opérations réduit à une seule action ⁽²⁾					
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	0,62	0,88	1,14	0,90	0,47
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	0,67	1,00	1,24	0,90	0,48
c) Dividende versé à chaque action	0,67	1,25	1,24	0,90	0,48
IV) Personnel ⁽³⁾					
a) Nombre de salariés	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
■ Catégorie cadres	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
■ Catégorie employés et maîtrise	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
b) Montant de la masse salariale	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
c) Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux (Sécurité sociale, œuvres sociales, etc.)	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A

(1) Pour l'exercice 2025 dont les comptes seront soumis à l'assemblée générale des actionnaires du 6 mai 2026, le montant des bénéfices dont la distribution est proposée par le conseil d'administration est de 46 124 K€.

(2) Pour l'exercice 2025 dont les comptes seront soumis à l'assemblée générale des actionnaires, le montant des bénéfices dont la distribution est proposé par le conseil d'administration est de 46 124 K€.

Le résultat par action est déterminé en fonction du nombre moyen d'actions de l'exercice concerné.

(3) La Compagnie de Financement Foncier n'a pas de salariés.

15. 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.

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, À 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.

En 2025, Le Crédit Foncier a orienté ses actions sur la prévention de la santé mentale.

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 Crédit Foncier publié en 2025 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*).

Tous les postes de l'entreprise sont ouverts aux personnes en situation de handicap. Le Crédit Foncier est engagé dans une démarche solidaire à l'égard des personnes en situation de handicap afin de favoriser leur accès au monde du travail, facteur essentiel de leur insertion sociale.

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.

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 7 de la loi n°2025-391 du 30 avril 2025 portant diverses dispositions d'adaptation au droit de l'Union européenne en matière économique, financière, environnementale, énergétique, de transport, de santé et de circulation des personnes. Ainsi, elle publiera son premier rapport de durabilité en 2028 au titre de l'exercice 2027.

Pour l'exercice 2025, 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>

16. Lutte contre l'évasion fiscale : article L. 22-10-35 du Code de commerce

La politique fiscale du Groupe BPCE est définie par BPCE SA et s'applique à l'ensemble de ses entités.

Dans ce cadre, la Compagnie de Financement Foncier met en œuvre l'ensemble des mesures nécessaires afin de garantir une conformité stricte aux réglementations fiscales en vigueur dans les juridictions où elle opère. À ce titre, la Compagnie de Financement Foncier s'acquiesce de manière transparente de l'ensemble de ses obligations fiscales.

Au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2025, la Compagnie de Financement Foncier a comptabilisé une charge d'impôt globale de 20,25 M€.

Conformément à ses principes d'intégrité, la Compagnie de Financement Foncier ne fournit aucune prestation de conseil fiscal à ses investisseurs.

Comptes individuels

Compte de résultat

(en k€)	Cf. Notes	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2023
Intérêts et produits assimilés	1	1 730 345	1 943 184	1 788 708
Intérêts et charges assimilées	1	- 1 617 135	- 1 778 491	- 1 569 233
Marge nette d'intérêts		113 210	164 693	219 475
Commissions produits	2	10 366	9 437	13 372
Commissions charges	2	- 560	- 726	- 734
Gains ou pertes s/opérations des portefeuilles de négociation	3	34	- 41	- 4
Autres produits d'exploitation bancaire	4	522	1 851	496
Autres charges d'exploitation bancaire	4	- 3 518	- 3 177	- 2 771
Produit net bancaire		120 054	172 036	229 835
Frais de personnel	5	- 44	- 47	- 36
Impôts, taxes et autres contributions	5	- 2 759	- 3 874	- 4 135
Services extérieurs et autres charges	5	- 51 801	- 52 290	- 63 741
Amortissements		0	0	0
Frais généraux		- 54 603	- 56 211	- 67 913
Résultat brut d'exploitation		65 451	115 824	161 923
Coût du risque	6	268	2 577	2 817
Résultat d'exploitation		65 718	118 401	164 739
Gains ou pertes sur actifs immobilisés	7	452	0	0
Résultat courant avant impôt		66 170	118 401	164 739
Résultat exceptionnel		0	0	0
Impôt sur les bénéfices	8	- 20 248	- 32 122	- 45 906
RÉSULTAT NET		45 922	86 279	118 833
Résultat par action* (en €)		0,48	0,90	1,24
Résultat dilué par action (en €)		0,48	0,90	1,24

* 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 annuels condensés.

Bilan

ACTIF

(en k€)	Cf. Notes	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2023
Caisse et banques centrales		491 003	506 002	472 108
Effets publics et valeurs assimilées	9	2 322 106	2 424 446	2 751 720
Prêts et créances sur les établissements de crédit	10	21 464 200	21 164 541	19 812 556
■ À vue		50 501	53 247	51 680
■ À terme		21 413 699	21 111 294	19 760 877
Opérations avec la clientèle	11	32 531 737	33 140 528	33 228 352
■ Autres concours à la clientèle		32 531 737	33 140 528	33 228 352
Obligations et autres titres à revenu fixe	9	1 941 789	2 320 353	2 541 080
Participations et autres titres détenus à long terme		0	0	0
Immobilisations incorporelles et corporelles		0	0	0
Autres actifs	12	30 389	32 668	25 430
Comptes de régularisation	13	1 310 860	1 458 033	1 419 046
TOTAL DE L'ACTIF		60 092 084	61 046 572	60 250 293

PASSIF

(en k€)	Cf. Notes	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2023
Banques centrales		0	0	0
Dettes envers les établissements de crédit	14	6 085 552	5 597 287	4 565 451
■ À vue		0	0	0
■ À terme		6 085 552	5 597 287	4 565 451
Opérations avec la clientèle		0	0	177
■ À vue		0	0	177
Dettes représentées par un titre	15	50 408 577	51 468 371	51 699 868
■ Titres du marché interbancaire et titres de créances négociables		0	0	0
■ Emprunts obligataires (obligations foncières)		50 408 577	51 468 371	51 699 868
Autres passifs	16	249 933	276 867	232 582
Comptes de régularisation	17	1 310 487	1 627 261	1 647 299
Provisions	18	18 019	16 709	12 285
Dettes subordonnées		0	0	0
Fonds pour risques bancaires généraux		20 000	20 000	20 000
Capitaux propres hors FRBG	19	1 999 517	2 040 077	2 072 631
Capital souscrit		1 537 460	1 537 460	1 537 460
Primes d'émission		209 867	209 867	209 867
Réserves		156 028	151 714	145 772
Provisions réglementées et subventions d'investissement		0	0	0
Report à nouveau		50 240	54 756	60 698
Résultat en instance d'affectation		0	0	0
Résultat de la période		45 922	86 279	118 833
TOTAL DU PASSIF		60 092 084	61 046 572	60 250 293

Hors-Bilan

(en k€)	Cf. Notes	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2023
TOTAL DES ENGAGEMENTS DONNÉS		557 934	889 104	641 464
Engagements de financement		397 152	718 279	478 711
■ Engagements en faveur d'établissements de crédit	20 (20.1)	10 000	15 000	0
■ Engagements en faveur de la clientèle	20 (20.1)	387 152	703 279	478 711
Engagements de garantie		160 783	170 825	162 753
■ Engagements en faveur d'établissements de crédit	20 (20.1)	0	0	0
■ Autres valeurs affectées en garantie	20 (20.1)	160 783	170 825	162 753
Engagements sur titres		0	0	0
■ Autres engagements donnés	20 (20.1)	0	0	0
TOTAL DES ENGAGEMENTS REÇUS		44 223 171	46 335 525	45 867 610
Engagements de financement		23 686 769	23 628 323	20 797 814
■ Engagements reçus d'établissements de crédit	20 (20.2)	1 673 315	1 690 426	1 710 610
■ Autres valeurs reçues en garantie du groupe	20 (20.2)	22 013 454	21 937 897	19 087 204
Engagements de garantie		20 536 403	22 707 203	25 069 795
■ Engagements reçus d'établissements de crédit	20 (20.2)	4 054 111	4 480 281	4 888 709
■ Engagements reçus de la clientèle	20 (20.2)	16 482 292	18 226 921	20 181 086
Engagements sur titres		0	0	0
TOTAL DES ENGAGEMENTS RÉCIPROQUES		73 928 075	74 646 060	68 434 167
■ Achats et ventes de devises	21	10 802 201	11 504 758	11 531 148
■ Autres instruments financiers	21	63 125 874	63 141 302	56 903 020

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^{er} 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 2025

2.1. ACTIVITÉ COURANTE

Au cours de l'année 2025, la Compagnie de Financement Foncier a acquis auprès du Crédit Foncier de France des créances pour un montant de 377 M€, créances rattachées incluses.

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, avec sa maison mère le Crédit Foncier de France, pour un total de 4 969 M€ au 31 décembre 2025. Des concours de nature identique sont également accordés à BPCE SA pour un montant, au 31 décembre 2025, de 4 565 M€ hors créances rattachées, ainsi qu'à d'autres entités du Groupe BPCE pour 11 190 M€. Ces concours sont collatéralités à hauteur de 22,5 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 pour un montant de capital restant dû de 4 283 M€ dont 2 356 M€ sous forme de refinancement garanti par des créances sur le Secteur public territorial (SPT) et les *Corporates* privés, ainsi que des engagements de financement à hauteur de 411,9 M€.

Les actifs sûrs et liquides 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 4 565 M€, hors créances rattachées. 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 4 283 M€ d'obligations garanties (obligations foncières) au cours de l'année 2025.

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 2025.

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 4,1 M€. Par ailleurs, une charge d'impôts différés est constatée pour 16,1 M€, amenant le poste impôts sur les bénéfices à un montant total de 20,25 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 2025, n'est intervenu entre la date de clôture et le 30 janvier 2026, 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 2025 ont été arrêtés par le conseil d'administration du 30 janvier 2026. Ils seront soumis à l'approbation de l'assemblée générale du 6 mai 2026.

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 de l'Autorité des normes comptables ANC n° 2023-03 du 7 juillet 2023 modifiant le règlement ANC n° 2014-07 du 26 novembre 2014 relatif aux comptes des entreprises du secteur bancaire a supprimé la notion de transfert de charges. Cette suppression 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 2025 n'ont également 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 de mesures 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 2025. La cible des fonds à collecter pour le fonds de résolution était atteinte au 31 décembre 2024. Le montant des contributions versées par la Compagnie de Financement Foncier est nul pour 2024 et 2025 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.

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 au taux applicable aux acteurs de marché concernés, c'est-à-dire à  ster-20bp depuis le 1^{er} mai 2023. Le cumul du collatéral en garantie inscrit à l'actif du bilan s'élève à 22,7 M  au 31 décembre 2025. Il est comptabilisé à l'actif du bilan sur la ligne « Autres actifs » et ne fait pas l'objet de dépréciations au 31 décembre 2025. Les engagements au titre des EPI ne font pas l'objet de provision au passif. 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 retrait d'agrément ou 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. Le Groupe BPCE ne s'attend pas à ce qu'une mesure de résolution nécessitant un appel à contribution pour le Groupe intervienne en zone euro, ni à une perte ou un retrait de son agrément bancaire.

SOMMAIRE AUX NOTES ANNEXES

NOTE 1	Intérêts, produits et charges assimilés	86	NOTE 12	Autres Actifs	102
NOTE 2	Commissions nettes	88	NOTE 13	Comptes de régularisation actifs	102
NOTE 3	Gains ou pertes sur opérations des portefeuilles de négociation	88	NOTE 14	Dettes envers les établissements de crédit	103
NOTE 4	Autres produits et charges d'exploitation bancaire	89	NOTE 15	Dettes représentées par un titre	104
NOTE 5	Charges générales d'exploitation	90	NOTE 16	Autres passifs	104
NOTE 6	Coût du risque	91	NOTE 17	Comptes de régularisation passif	105
NOTE 7	Gains ou pertes sur actifs immobilisés	92	NOTE 18	Provisions	105
NOTE 8	Impôts sur les bénéfices	92	NOTE 19	Évolution des capitaux propres	106
NOTE 9	Effets publics, obligations et autres titres à revenu fixe	93	NOTE 19 BIS	Proposition d'affectation du résultat	107
NOTE 9 BIS	Risque souverain	94	NOTE 20	Engagements donnés et reçus	107
NOTE 9 TER	Évolution des titres d'investissement	94	NOTE 21	Opérations sur instruments financiers à terme	110
NOTE 9 QUATER	Reclassement d'actifs financiers	95	NOTE 22	Opérations avec les établissements de crédit liés (1)	112
NOTE 10	Créances sur les établissements de crédit	95	NOTE 23	État des positions de change	113
NOTE 10 BIS	Répartition des encours de créances à terme sur les établissements de crédit	97	NOTE 24	Durée résiduelle des emplois et ressources	114
NOTE 11	Opérations avec la clientèle	97	NOTE 25	Tableau des flux de trésorerie	115
NOTE 11 BIS A	Dépréciations et provisions constituées en couverture de risque crédit	100	NOTE 26	Consolidation	117
NOTE 11 BIS B	Surcotes – décotes sur créances acquises	100	NOTE 27	Rémunérations, avances	117
NOTE 11 TER	Répartition des encours de crédit clientèle	101	NOTE 28	Implantations dans les pays non coopératifs	117
NOTE 11 QUATER	Tableau de répartition des encours douteux de crédit	101	NOTE 29	Informations relatives aux honoraires de commissaires aux comptes	117

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€)	31/12/2025			31/12/2024	31/12/2023
	Produits	Charges	Net	Net	Net
Opérations interbancaires	593 596	- 112 706	480 889	538 652	406 168
Intérêts sur les comptes Banque Centrale	49	0	49	50	68
Intérêts sur les comptes ordinaires	17 799	- 2 006	15 792	38 933	45 477
Intérêts sur opérations à terme	569 224	- 99 410	469 814	518 721	386 136
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	- 10 115	- 10 115	- 23 105	- 26 047
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>)	6 524	- 1 174	5 349	4 053	534
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
Opérations avec la clientèle	777 045	- 28 761	748 284	770 453	763 639
Intérêts sur comptes à vue, à terme, et à régime spécial		0	0	0	0
Intérêts sur prêts à la clientèle	758 188	0	758 188	775 697	772 561
Intérêts sur les prêts subordonnés	0		0	0	0
Intérêts sur prêts douteux	12 912		12 912	13 624	13 384
Étalement des accessoires aux crédits	0	- 776	- 776	84	- 194
Intérêts sur gages espèces des RMBS	0		0	0	0
Autres produits et charges d'intérêts	463	- 1 432	- 969	- 1 413	- 1 961
Produits sur engagements de financement et de garantie	0		0	0	0
Opérations de couverture (<i>netting</i>)	5 271	- 25 741	- 20 469	- 15 656	- 22 074
Pertes couvertes sur créances		- 175	- 175	- 723	- 642
Pertes non couvertes sur créances		- 637	- 637	- 560	- 838
Flux net des provisions*	210	0	210	- 601	3 401
Opérations de location financement	0	0	0	0	0
Opérations sur portefeuille titres	341 163	- 1 347 886	- 1 006 722	- 1 122 446	- 965 251

	31/12/2025			31/12/2024	31/12/2023
(en k€)	Produits	Charges	Net	Net	Net
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	213 911		213 911	254 446	278 366
Étalement des décotes/surcotes sur titres d'investissement	0	- 18 451	- 18 451	- 19 368	- 27 717
Intérêts sur BMTN émis		0	0	0	0
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		- 1 141 198	- 1 141 198	- 1 122 526	- 988 010
Intérêts sur titres douteux	0		0	0	0
Opérations de couverture (<i>netting</i>)	127 253	- 188 237	- 60 984	- 234 998	- 227 890
Pertes sur créances irrécouvrables		0	0	0	0
Flux net des provisions	0		0	0	0
Dettes subordonnées	0	0	0	0	0
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
Autres intérêts, produits et charges assimilés	18 541	- 127 782	- 109 242	- 21 967	14 919
Produits sur dettes constituées par des titres	18 541		18 541	19 884	20 737
Commissions sur dérivés de crédit		0	0	0	0
Engagements reçus/donnés sur titres	0	- 1 614	- 1 614	- 1 259	- 2 274
Autres produits et charges d'intérêts	0	0	0	0	0
Opérations de macro-couverture (<i>netting</i>)	0	- 124 589	- 124 589	- 40 638	- 3 609
Flux net des provisions	0	- 1 579	- 1 579	46	65
TOTAL DES INTÉRÊTS, PRODUITS ET CHARGES ASSIMILÉS	1 730 345	- 1 617 135	113 210	164 693	219 475

* 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 :

- commissions rémunérant une prestation instantanée : enregistrement lors de l'achèvement des prestations ;
- commissions rémunérant une prestation continue ou discontinue avec plusieurs échéances successives échelonnées : enregistrement au fur et à mesure de l'exécution de la prestation.

(en k€)	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2023
Commissions sur opérations interbancaires et de trésorerie (Net)	0	0	0
Produits	0	0	0
Charges	0	0	0
Commissions sur opérations avec la clientèle (Net)*	10 085	9 184	13 118
Produits	10 085	9 184	13 118
Charges	0	0	0
Commissions sur opérations sur titres (Net)	- 403	- 438	- 493
Produits	0	0	0
Charges	- 403	- 438	- 493
Autres commissions (Net)	124	- 36	14
Produits	281	253	254
Charges	- 157	- 289	- 240
Produits	10 366	9 437	13 372
Charges	- 560	- 726	- 734
COMMISSIONS NETTES	9 806	8 711	12 638

* 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 3,65 % des encours au titre de l'exercice 2025.

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€)	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2023
Résultat sur opérations de change et d'arbitrage	34	- 41	- 4
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
Dotation aux provisions pour risques sur IFT	0	0	0
Reprise des provisions pour risques sur IFT	0	0	0
GAINS/PERTES NETS SUR OPÉRATIONS DES PORTEFEUILLES DE NÉGOCIATION FINANCIERS À LA JUSTE VALEUR PAR RÉSULTAT	34	- 41	- 4

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.

Depuis 2025, suite à la suppression de la technique de transfert de charges par le règlement ANC n° 2023-03 modifiant le règlement ANC n°2014-07 du 26 novembre 2014 relatif aux comptes des entreprises du secteur bancaire, les charges précédemment transférées sont présentées directement en déduction des charges d'origine.

(en k€)	31/12/2025			31/12/2024	31/12/2023
	Produits	Charges	Net	Net	Net
Charges refacturées, produits rétrocédés, transferts de charges	0	0	0	0	0
Autres produits et charges d'exploitation bancaire ⁽¹⁾	522	- 3 518	- 2 996	- 1 326	- 2 274
Autres produits et charges divers d'exploitation	522	- 3 518	- 2 996	- 1 326	- 2 274
Dotations et reprises de provisions aux autres produits et charges d'exploitation	0	0	0	0	0
TOTAL	522	- 3 518	- 2 996	- 1 326	- 2 274

(1) Détails

Autres produits et charges divers d'exploitation bancaire	522	- 3 518	- 2 996	- 1 326	- 2 274
■ Régularisation FRU sur exercices antérieurs	0	0	0	1 368	0
■ Autres produits divers d'exploitation	522	0	522	482	496
■ Cotisation organe central*	0	- 3 359	- 3 359	- 2 961	- 2 640
■ Autres charges diverses d'exploitation	0	- 159	- 159	- 216	- 131
■ Dotations aux provisions	0	0	0	0	0

* Cette dernière est présentée en PNB depuis 2020, en corrélation avec les refacturations des activités « organe central » du Groupe BPCE (listées dans le Code monétaire et financier).

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.

Depuis 2025, suite à la suppression de la technique de transfert de charges par le règlement ANC n°2023-03 modifiant le règlement ANC n°2014-07 du 26 novembre 2014 relatif aux comptes des entreprises du secteur bancaire, les charges précédemment transférées sont présentées directement en déduction des charges d'origine.

(en k€)	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2023
FRAIS DE PERSONNEL	- 44	- 47	- 36
Salaires et traitements ⁽¹⁾	- 44	- 47	- 36
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
AUTRES FRAIS ADMINISTRATIFS	- 54 560	- 56 165	- 67 877
Impôts, taxes et autres contributions	- 2 759	- 3 874	- 4 135
CET et CVAE	- 190	- 366	- 701
Contribution sociale de solidarité	- 2 297	- 3 210	- 3 151
Autres impôts et taxes	- 272	- 298	- 283
Dotations/reprises de provisions pour litiges sur impôts et taxes	0	0	0
Services extérieurs	- 51 801	- 52 290	- 63 741
Locations	0	0	0
Services extérieurs fournis par le groupe	- 47 608	- 48 311	- 47 305
Contribution aux frais de contrôle de l'ACPR	- 360	- 422	- 405
Contribution au Fonds de Résolution Unique	0	0	- 12 559
Contribution aux frais de contrôle BCE	- 1 023	- 871	- 1 006
Honoraires, sous-traitance et prestations	- 2 534	- 2 344	- 2 250
Publicité	- 84	- 113	- 124
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	- 192	- 230	- 93
Dotations/reprises de provisions pour litiges sur services extérieurs	0	0	0
Dotations/reprises de provisions pour charges sur services extérieurs	0	0	0
Autres Charges	0	0	0
Charges refacturées	0	0	0
CHARGES GÉNÉRALES D'EXPLOITATION ⁽²⁾	- 54 603	- 56 211	- 67 913

(1) Au titre de l'exercice 2025 une provision de 44 K€ a été comptabilisée au titre des jetons de présence alloués aux organes de direction. Au 31 décembre 2024 ces derniers se sont élevés à 47 K€. Par décision du conseil d'administration de la Compagnie de Financement Foncier du 09 février 2016, plus aucune rémunération (en dehors des jetons de présence) n'est attribuée aux organes de direction depuis le 1^{er} février 2016.

(2) Pour les transferts de charges : En cas d'impossibilité d'affecter les transferts de charges par ligne, ceux-ci peuvent être présentés sur la ligne « Autres charges générales d'exploitation ».

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. Le terme « contrepartie », désigne toute entité juridique bénéficiaire d'un crédit ou d'un engagement par signature d'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 irrécouvrables 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€)	31/12/2025			31/12/2024	31/12/2023
	Charges	Produits	Net	Net	Net
Dotations/Reprises nettes sur titres d'investissement	0	0	0	0	0
Dotations/Reprises sur opérations sur titres	0	0	0	0	0
Dotations/Reprises nettes sur opérations clientèle	- 3 927	5 792	1 865	3 977	5 356
Dépréciations sur opérations avec la clientèle					
Dépréciations sur opérations avec la clientèle sur encours douteux	- 2 651	5 240	2 588	3 094	4 500
Dépréciations sur opérations avec la clientèle sur encours sains	- 1 276	283	- 993	1 454	818
Provisions pour risques de contrepartie sur encours sains	0	269	269	- 571	38
Autres provisions pour risques et charges	0	0	0	0	0
Gains/Pertes et récupérations sur opérations clientèle	- 3 896	2 299	- 1 597	- 1 401	- 2 539
Pertes sur créances irrécouvrables couvertes par provisions	- 702	0	- 702	- 850	- 1 138
Pertes sur créances irrécouvrables non couvertes par provisions	- 909	0	- 909	- 1 254	- 2 531
Récupérations sur créances amorties	0	2 299	2 299	3 055	3 428
Frais d'actes et de contentieux	- 2 285	0	- 2 285	- 2 351	- 2 299
Pertes et récupérations sur autres opérations	0	0	0	0	0
Pertes sur créances irrécouvrables couvertes	0	0	0	0	0
COÛT DU RISQUE	- 7 823	8 091	268	2 577	2 817

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€)	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2023
Plus ou moins-values de cessions des titres immobilisés	0	0	0
Plus ou moins-values de cessions des titres d'investissement	452	0	0
Dotations sur dépréciations titres d'investissement	0	0	0
Reprises sur dépréciations titres d'investissement	0	0	0
GAINS OU PERTES SUR AUTRES ACTIFS	452	0	0

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 2025, la Compagnie de Financement Foncier a constaté une charge d'impôt totale de 20,25 M€.

Les règles du Pilier 2 de l'OCDE visant à la mise en place d'un taux d'imposition mondial minimum des sociétés fixé à 15 %, transposées en droit français par la loi de finances pour 2024 sont désormais applicables aux exercices ouverts à compter du 1er janvier 2024. La SCF, étant sous le contrôle de BPCE, n'est pas assujettie à cette imposition complémentaire qui sera à la charge de BPCE, au regard des dispositions légales et conventionnelles à date.

(en k€)	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2023
Composante de la charge d'impôt			
Charge (produit) d'impôt courant ^{(1) (3)}	- 4 135	- 16 350	- 30 261
Charge (produit) d'impôt différé ⁽¹⁾	- 16 113	- 11 874	- 15 645
Provisions pour impôts différés	0	0	0
Provisions sur risques ou litiges fiscaux	0	- 3 898	0
TOTAL	- 20 248	- 32 122	- 45 906
Ventilation des impôts différés de la période			
Soultés de résiliations de swaps	- 9 378	- 7 251	- 12 384
Provisions clientèle y compris provisions risque de crédit	547	- 170	- 778
Écart de traitement sur commissions SPT ⁽²⁾	- 3 418	- 1 147	- 545
Autres différences temporelles ⁽²⁾	- 3 865	- 3 305	- 1 938
TOTAL	- 16 113	- 11 874	- 15 645

(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.

(2) Au 31 décembre 2025 les écarts liés au traitement fiscal des commissions SPT ont été isolés des autres différences temporelles. Ce retraitement a également été effectué sur le 31 décembre 2023 et 31 décembre 2024.

(3) La loi de finances pour l'année 2026, adoptée le 02/02/2026 reconduit pour ladite année la contribution exceptionnelle sur les bénéfices des grandes entreprises, dont le taux est fonction du niveau de chiffres d'affaires de l'entreprise. L'assiette de cette contribution est définie comme étant la moyenne de l'impôt sur les bénéfices dû au titre des exercices 2025 et 2026.

Conformément aux principes retenus par le règlement ANC n° 2025-02 du 4 avril 2025, cette contribution sera comptabilisée exclusivement dans les comptes de l'exercice 2026 pour lequel elle est due. La quote-part de cette contribution fondée sur le montant de l'impôt sur les bénéfices 2025 s'élève à - 0.2 M€. Cette quote-part est estimée sur la base du niveau de chiffres d'affaires, qui est supérieur à 3 Md€ et d'un taux de contribution exceptionnelle de 41.2 %.

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€)	31/12/2025			31/12/2024			31/12/2023		
	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*	0	2 289 039	2 289 039	0	2 390 144	2 390 144	0	2 711 178	2 711 178
Créances rattachées	0	33 066	33 066	0	34 302	34 302	0	40 543	40 543
Sous-total	0	2 322 106	2 322 106	0	2 424 446	2 424 446	0	2 751 720	2 751 720
Obligations*	0	1 919 845	1 919 845	0	2 294 561	2 294 561	0	2 506 350	2 506 350
Titres du marché interbancaire (Billets Hypothécaires)*	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*	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Créances rattachées	0	21 943	21 943	0	25 792	25 792	0	34 731	34 731
Sous-total	0	1 941 789	1 941 789	0	2 320 353	2 320 353	0	2 541 080	2 541 080
Créances douteuses y compris créances rattachées	0	0	0	0	0	0	0	0	0
MONTANTS BRUTS	0	4 263 894	4 263 894	0	4 744 799	4 744 799	0	5 292 801	5 292 801
Dépréciations sur titres revenu fixe	0	0	0	0	0	0	0	0	0
MONTANTS NETS	0	4 263 894	4 263 894	0	4 744 799	4 744 799	0	5 292 801	5 292 801

* dont :

	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2023
Titres cotés	4 085 866	4 545 649	5 072 488
Titres non cotés	178 028	199 150	220 312
TOTAL HORS CRÉANCES RATTACHÉES	4 263 894	4 744 799	5 292 801

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 2025 un montant de 5 420,16 M€, hors créances rattachées.

Les plus-values latentes sur les titres d'investissement s'élèvent à 360,25 M€ au 31 décembre 2025, avant *swaps*. Au 31 décembre 2024, les plus-values latentes sur les titres d'investissement s'élevaient à 420,22 M€, avant *swaps*.

Les moins-values latentes sur les titres d'investissement s'élèvent à 48,97 M€ au 31 décembre 2025, avant *swaps*. Au 31 décembre 2024, les moins-values latentes sur les titres d'investissement s'élevaient à 54,17 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 2025, ni au cours des exercices précédents.

Note 9 Bis Risque souverain

Au 31 décembre 2025 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€)	31/12/2025			31/12/2024			31/12/2023		
	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	1 884,4	2 187,9	1 856,1	1 917,4	2 217,1	1 806,1	2 170,7	2 448,8	1 896,9
Pologne	250,4	248,8	236,7	283,2	296,4	256,2	296,0	316,1	261,1
TOTAL	2 134,9	2 436,7	2 092,8	2 200,6	2 513,5	2 062,3	2 466,7	2 764,9	2 158,0

* 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 2025 sont présentées ci-dessous :

	Maturité résiduelle		
	< 8 ans	> 8 ans et < 10 ans	> 10 ans
Italie	958,0	601,4	325,0
Pologne	114,6	0,0	135,8
TOTAL	1 072,6	601,4	460,8

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€)	Brut 31/12/2023	Acquisitions	Cessions/ Remboursements	Reclassements	Variation courante	Variation cours de change	Brut 31/12/2024	Acquisitions	Cessions/ Remboursements*	Reclassements	Variation courante	Variation cours de change	Brut 31/12/2025
Titres d'investissement	5 217 527	0	0		- 604 663	71 840	4 684 705	0	- 11 650		- 215 683	- 248 487	4 208 885
TOTAL	5 217 527	0	0		- 604 663	71 840	4 684 705	0	- 11 650		- 215 683	- 248 487	4 208 885
Créances rattachées	75 274				- 15 179	0	60 095				- 5 085	0	55 010
TOTAL GÉNÉRAL	5 292 801	0	0		0 - 619 842	71 840	4 744 800	0	- 11 650		0 - 220 768	- 248 487	4 263 895

* Un remboursement anticipé d'un titre libellé en USD est intervenu au cours du mois de mai, pour un montant nominal de 13,2 MUSD, soit 11,6 M€ se traduisant par une plus-value brute de 452 K€

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 2025.

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 30 juin 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 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€)	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2023
Créances à vue sur les établissements de crédit	50 501	53 247	51 680
Comptes ordinaires débiteurs	50 501	53 247	51 680
Comptes et prêts au jour le jour	0	0	0
Valeurs non imputées (à vue)	0	0	0
Créances rattachées	0	0	0
Créances à terme sur les établissements de crédit	21 413 699	21 111 294	19 760 877
Comptes et prêts à terme	671 971	666 436	645 435
Créances garanties par L. 211-38 (voir détail en note 10 bis)	20 697 864	20 328 398	18 975 702
Titres reçus en pension livrée	0	0	0
Prêts subordonnés et prêts participatifs	0	0	0
Créances rattachées	43 864	116 460	139 740
Créances douteuses	0	0	0
MONTANT BRUT DES PRÊTS ET CRÉANCES SUR ÉTABLISSEMENTS DE CRÉDIT	21 464 200	21 164 541	19 812 556
Dépréciations des créances douteuses	0	0	0
Dépréciations des créances douteuses	0	0	0
MONTANT NET DES PRÊTS ET CRÉANCES SUR ÉTABLISSEMENTS DE CRÉDIT	21 464 200	21 164 541	19 812 556
Détail des créances à terme (Groupe/hors Groupe)			
Comptes et prêts à terme			
■ dont opérations Groupe	27 100	27 100	0
■ dont opérations Hors Groupe	644 871	639 336	645 435
Créances garanties			
■ dont opérations Groupe	20 697 864	20 328 398	18 975 702
■ dont opérations Hors Groupe	0	0	0
Créances rattachées			
■ dont opérations Groupe	43 762	114 942	136 570
■ dont opérations Hors Groupe	102	1 518	3 170
Créances Groupe	20 768 726	20 470 440	19 112 271
Créances Hors Groupe	644 973	640 854	648 605
TOTAL	21 413 699	21 111 294	19 760 877
Détail des créances à vue (Groupe/hors Groupe)			
Comptes et prêts à vue			
■ dont opérations Groupe	50 497	50 563	49 414
■ dont opérations Hors Groupe	5	2 684	2 265
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
Créances Groupe	50 497	50 563	49 414
Créances Hors Groupe	5	2 684	2 265
TOTAL	50 501	53 247	51 680

Note 10 Bis Répartition des encours de créances à terme sur les établissements de crédit

(en k€)	31/12/2025			31/12/2024	31/12/2023
	Valeur brute	Dépréciations	Valeur nette	Valeur nette	Valeur nette
Créances à terme					
Refinancement habitat aidé	0		0	0	0
Refinancement habitat concurrentiel	0		0	0	0
Personnes publiques	672 091		672 091	667 973	648 605
Autres prêts aux établissements de crédit*	20 741 607		20 741 607	20 443 322	19 112 271
Créances à terme douteuses					
MONTANT NET DES PRÊTS ET CRÉANCES SUR ÉTABLISSEMENTS DE CRÉDIT	21 413 699	0	21 413 699	21 111 294	19 760 877
* Dont :					
Actifs sûrs et liquides sous L. 211-38, avec BPCE	4 565 000		4 565 000	4 565 000	4 565 000
Prêts garantis par des créances (SPT, Particuliers, Corporates) sous L. 211-38, avec Crédit Foncier	4 969 000		4 969 000	6 036 500	7 325 000
Prêts garantis par des créances SPT sous L. 211-38, avec BPCE, Natixis, des CEP et BP	11 163 864		11 163 864	9 726 898	7 085 702
Créances rattachées et autres	43 744		43 744	114 923	136 570
TOTAL	20 741 607	0	20 741 607	20 443 322	19 112 271

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, augmentées 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 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.

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^{er} 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 économiques définis sur un horizon de trois ans :

- le scénario central utilisé est celui validé en juin 2025 par le groupe. Il correspond aux prévisions du consensus sur les principales variables économiques ayant un impact sur le calcul des pertes de crédit attendues ;
- un scénario pessimiste, avec une réalisation plus dégradée des variables macro-économiques correspondant à une variante moins violente du scénario ICAAP « Guerres Commerciales et exacerbation des protectionnismes » ;
- 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 ⁽³⁾			Montants Nets		
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2023
Comptes ordinaires débiteurs	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Concours à la clientèle	31 952 973	32 549 301	32 632 866	600 971	615 239	623 558	22 207	24 012	28 072	32 531 737	33 140 528	33 228 352
Prêts à la clientèle financière	205 440	209 963	212 554	0	0	0	0	0	0	205 440	209 963	212 554
Crédits à l'exportation	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Crédits de trésorerie	213 338	231 503	277 754	0	0	0	0	0	0	213 338	231 503	277 754
Crédits à l'équipement ⁽¹⁾	13 742 784	12 328 513	10 448 628	0	0	34	3 816	2 892	2 529	13 738 969	12 325 621	10 446 133
Crédits à l'habitat	17 658 605	19 663 768	21 575 921	600 241	614 436	622 721	18 391	21 120	25 543	18 240 455	20 257 084	22 173 099
Autres crédits à la clientèle	33 212	14 476	16 259	0	0	0	0	0	0	33 212	14 476	16 259
Valeurs non imputées	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Créances rattachées	99 594	101 078	101 750	731	803	803	0	0	0	100 324	101 881	102 554
GÉNÉRAL ⁽²⁾	31 952 973	32 549 301	32 632 866	600 971	615 239	623 558	22 207	24 012	28 072	32 531 737	33 140 528	33 228 352

Parmi les créances, les créances restructurées représentent un montant de 279,13 M€ au 31 décembre 2025 dont 135,56 M€ sont classées en encours sains.

NB : La Compagnie de Financement Foncier ne recense aucune créance intragroupe 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'élèvent à 10,32 Md€ au 31 décembre 2025 en capitaux restant dus. Ce montant s'élève à 6,25 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 15,42 M€ et d'autre part, les dépréciations au titre des augmentations significatives du risque crédit sur les créances saines pour 6,78 M€.

Note 11 Bis A Dépréciations et provisions constituées en couverture de risque crédit

(en k€)	31/12/2023	Reclassement	Dotations	Reprises	31/12/2024	Reclassement	Dotations	Reprises	31/12/2025
Dépréciations inscrites en déduction des éléments d'actif									
Crédits à la clientèle et sur établissements de crédit ⁽¹⁾	28 072	0	9 077	- 13 138	24 012	0	5 022	- 6 827	22 207
Provisions inscrites au passif									
Crédits à la clientèle, sur établissements de crédit et sur titres ⁽²⁾	69	0	571	0	640	0	0	- 269	371
TOTAL	28 141	0	9 649	- 13 138	24 652	0	5 022	- 7 096	22 578

(1) Les dépréciations des créances sont évaluées en valeur actualisée, conformément aux dispositions du règlement n° 2014-07 de l'ANC.

(2) 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.

Note 11 Bis B Surcotes – décotes sur créances acquises

(en k€)	31/12/2023	Reclassement – Régularisation	Nouvelles entrées	Étalement	31/12/2024	Reclassement – Régularisation	Nouvelles entrées	Étalement	31/12/2025
Créances sur les établissements de crédit									
Surcotes	0		0	0	0		0	0	0
Décotes									
Net	0		0	0	0		0	0	0
Crédits à la clientèle									
Créances saines									
Surcotes	564 149	- 2 130	55 868	- 86 921	530 967	- 1 697	32 033	- 83 758	477 544
Décotes	- 995 416	5 722	- 16 133	103 997	- 901 830	5 234	- 14 712	101 565	- 809 742
Créances douteuses									
Surcotes	13 689	2 130		- 3 176	12 643	1 697		- 2 958	11 382
Décotes	- 21 764	- 5 722		5 194	- 22 293	- 5 234		5 543	- 21 983
Net	- 439 341	0	39 735	19 094	- 380 513	0	17 322	20 392	- 342 800
TOTAL	- 439 341	0	39 735	19 094	- 380 513	0	17 322	20 392	- 342 800

Note 11 Ter Répartition des encours de crédit clientèle

(en k€)	31/12/2025			31/12/2024	31/12/2023
	Brut	Dépréciations	Net	Net	Net
Créances Hypothécaires France	16 485 053	2 476	16 482 577	18 402 302	20 159 057
Emprunteurs publics	15 444 368	4 191	15 440 177	14 131 262	12 455 351
■ Secteur public France	14 381 252	3 959	14 377 292	12 917 856	11 188 010
■ Habitat social	1 149 400	143	1 149 257	1 158 337	1 247 054
■ Secteur public territorial (SPT)	13 231 851	3 816	13 228 035	11 759 519	9 940 956
■ Souverain France	0	0	0	0	0
Partenariat Public Privé (PPP)	523 211	93	523 118	541 201	562 185
Emprunteurs publics internationaux	539 906	139	539 767	672 204	705 155
■ Secteur public international (SPI)	539 906	139	539 767	672 204	705 155
■ Souverain International	0	0	0	0	0
Expositions hypothécaires commerciales	23 552	116	23 436	9 947	11 214
Autres	0	0	0	0	0
Sous Total créances clientèle saines	31 952 973	6 783	31 946 190	32 543 511	32 625 621
Créances douteuses	600 971	15 423	585 548	597 017	602 730
TOTAL CRÉANCES CLIENTÈLE	32 553 944	22 207	32 531 737	33 140 528	33 228 352

L'encours des créances du secteur concurrentiel comprend 10,46 Md€ de prêts garantis par la SGFGAS.

Note 11 Quater Tableau de répartition des encours douteux de crédit

31/12/2025 (en k€)	Total créances douteuses			Dont créances douteuses compromises		
	Brut	Dépréciations	Net	Brut	Dépréciations	Net
Créances Hypothécaires France	600 776	15 422	585 354	247 621	4 857	242 763
Emprunteurs publics	181	2	180	0	0	0
Secteur public France	181	2	180	0	0	0
■ Habitat social	181	2	180	0	0	0
■ Secteur public territorial (SPT)	0	0	0	0	0	0
■ Souverain France			0	0	0	0
Partenariat Public Privé (PPP)	0		0	0		0
Emprunteurs publics internationaux	0	0	0	0		0
■ Secteur public international (SPI)	0	0	0		0	0
■ Souverain International	0	0	0	0	0	0
Expositions hypothécaires commerciales	13	0	13	0	0	0
Sous Total créances clientèle douteuses	600 971	15 423	585 548	247 621	4 857	242 763

L'encours des créances douteuses du secteur concurrentiel comprend 426,23 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€)	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2023
Instruments conditionnels achetés	0	0	0
Comptes de règlement relatifs aux opérations sur titres	0	0	0
Débiteurs divers	30 389	32 668	25 430
Dépôts versés sur opérations de collatéralisation	0	0	0
Autres dépôts et cautionnements ⁽¹⁾	22 661	22 661	22 661
Créances d'intégration fiscale ⁽²⁾	6 793	8 478	1 892
Autres débiteurs divers	935	1 529	877
Compte spécial de bonification	0	0	0
TOTAL	30 389	32 668	25 430

(1) Au 31 décembre 2025, 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.

Note 13 Comptes de régularisation actifs

(en k€)	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2023
Comptes d'encaissement	0	0	0
Charges à répartir	396 713	420 422	326 977
Primes d'émission et de remboursement des titres à revenu fixe	396 713	420 422	326 977
Autres charges à répartir	0	0	0
Charges constatées d'avance	84 134	85 866	565 843
Soulttes de swaps payées à étaler ⁽¹⁾	78 097	79 351	565 843
Autres charges constatées d'avance	6 037	6 515	0
Produits à recevoir	457 970	505 634	450 384
Intérêts courus non échus sur contrats d'échange (swaps)	457 612	505 275	449 353
Autres produits à recevoir	358	358	1 031
Autres comptes de régularisation actifs	372 042	446 111	75 842
Domiciliations à encaisser	0	0	0
Actif d'impôts différés	46 056	66 269	55 887
Comptes d'ajustement devises ⁽²⁾	0	0	0
Autres comptes de régularisation ⁽¹⁾	325 986	379 842	19 955
TOTAL	1 310 860	1 458 033	1 419 046

(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.

(2) 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 17.

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€)	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2023
Dettes à vue sur les établissements de crédit ⁽¹⁾	0	0	0
Comptes à vue des établissements de crédit	0	0	0
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
Dettes à terme sur les établissements de crédit ⁽²⁾	6 085 552	5 597 287	4 565 451
Emprunts et comptes à terme	5 756 501	5 017 960	3 940 129
Valeurs données en pension	0	0	0
Titres donnés en pension	319 028	567 284	614 972
Dettes rattachées	10 023	12 043	10 350
TOTAL	6 085 552	5 597 287	4 565 451
Détail des dettes à vue (Groupe/Hors groupe)	0	0	0
Dont Groupe	0	0	0
■ 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
Dont Hors Groupe	0	0	0
■ Autres sommes dues aux établissements de crédit	0	0	0
Détail des dettes à terme (Groupe/Hors groupe)	6 085 552	5 597 287	4 565 451
Dont Groupe	6 085 552	5 597 287	4 565 451
■ Emprunts et comptes à terme	5 766 523	5 030 002	3 950 479
■ Titres donnés en pension livrée	319 028	567 284	614 972
Dont Hors Groupe	0	0	0
■ 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
Sous Total des dettes Groupe	6 085 552	5 597 287	4 565 451
Sous total des dettes hors Groupe	0	0	0
TOTAL GÉNÉRAL	6 085 552	5 597 287	4 565 451

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 2025.

(en k€)	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2023
Titres de créances négociables	0	0	0
Dettes rattachées	0	0	0
TCN et dettes rattachées	0	0	0
Obligations foncières	49 819 691	50 911 701	51 214 106
Dettes rattachées	588 885	556 670	485 761
Obligations foncières et dettes rattachées	50 408 577	51 468 371	51 699 868
TOTAL	50 408 577	51 468 371	51 699 868

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€)	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2023
Instruments conditionnels vendus	0	0	0
Créditeurs divers	191 549	220 872	179 912
Dépôts reçus sur opérations de collatéralisation	96 710	118 251	71 900
Appels de marge sur opération de pension	0	0	0
Dettes fournisseurs ⁽¹⁾	96	0	7 881
Dettes d'intégration fiscale ⁽²⁾	0	0	0
Autres dettes fiscales et sociales	7	44	39
Autres créditeurs divers	856	- 6 295	- 5 443
Compte spécial de bonification	93 881	108 871	105 535
Fonds publics affectés ⁽³⁾	58 384	55 995	52 670
TOTAL	249 933	276 867	232 582
(2) Impôt sur les sociétés dû au Crédit Foncier (intégration fiscale)	0	0	0
(3) dont secteur aidé	58 308	55 843	52 435

(1) Le montant des factures fournisseurs reçues et non encore réglées à la clôture de l'exercice, se ventile de la manière suivante, conformément à l'application de l'article D. 441-4 du Code de commerce :

Factures reçues non réglées à la date de clôture de l'exercice	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total
Nombre de factures concernées	-	-	-	-	0
Montant total des factures concernées TTC (en k€)	-	-	-	-	0
Pourcentage du montant total des achats TTC de l'exercice	-	-	-	-	

Note 17 Comptes de régularisation passif

(en k€)	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2023
Comptes d'encaissement	0	0	0
Produits constatés d'avance	357 553	403 639	480 073
Subventions PAS et anciens PTZ	284	989	2 004
Soulttes de <i>swaps</i> perçues à étaler	312 608	339 449	395 393
Autres produits constatés d'avance	44 661	63 201	82 676
Charges à payer	388 276	467 752	427 714
Intérêts courus non échus sur dérivés (<i>swaps</i>)	366 174	435 455	420 117
Autres charges à payer	22 101	32 297	7 597
Autres comptes de régularisation passif	564 657	755 870	739 512
Comptes d'ajustement devises*	471 489	710 479	665 484
Divers	93 168	45 390	74 028
TOTAL	1 310 487	1 627 261	1 647 299

* 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€)	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2023
Provisions pour risques de contrepartie	371	640	69
Provisions pour risques de contrepartie sur encours sains	371	640	69
Provisions sectorielles	0	0	0
Provisions pour risques d'exécution des engagements par signature	0	0	0
Provisions pour litiges	15 957	15 957	12 059
Litiges fiscaux	3 898	3 898	0
Autres litiges	12 059	12 059	12 059
Autres provisions	1 690	111	158
Autres provisions*	1 690	111	158
TOTAL	18 019	16 709	12 285

* Il s'agit d'une provision correspondant à une estimation d'un amortissement accéléré de plusieurs soulttes de résiliation.

Mouvements de la période <i>(en k€)</i>	Mouvements 2025					31/12/2025
	31/12/2024	Dotations	Reprises		Autres mouvements	
			Utilisées	Non utilisées		
Provisions pour risques de contrepartie	640	0	0	269	0	371
Provisions pour risques de contrepartie sur encours sains	640	0	0	269	0	371
Provisions sectorielles	0	0	0	0	0	0
Provisions pour risques d'exécution des engagements par signature	0	0	0	0	0	0
Provisions pour litiges	15 957	0	0	0	0	15 957
Litiges fiscaux	3 898	0	0	0		3 898
Autres litiges	12 059	0	0	0		12 059
Autres provisions	111	1 579	0	0	0	1 690
Autres provisions	111	1 579	0	0	0	1 690
TOTAL	16 709	1 579	0	269	0	18 019

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			Montant au 31/12/2025
	À nouveau 01/01/2024	Affectations	Dividendes payés en actions	Autres variations	Montant au 31/12/2024	Affectations	Dividendes payés en actions	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
Réserves									
■ Réserve légale	90 255	5 942	0	0	96 197	4 314	0	0	100 511
■ Réserve générale	55 517	0	0	0	55 517	0	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	60 698	- 5 942			54 756	- 4 517	0	0	50 240
Situation nette avant résultat de l'exercice	1 953 797	0	0	0	1 953 798		0	0	1 953 595
Résultat de l'exercice avant répartition	118 833	- 118 833	0	0	86 279	- 86 279	0	0	45 922
Situation nette après résultat de l'exercice	2 072 631	0	0	0	2 040 077	0	0	0	1 999 517
Dividendes distribués	0	118 833	0	0	0	86 482	0	0	0

	À nouveau 01/01/2024	Variations de provisions			Montant au 31/12/2024	Variations de provisions			Montant au 31/12/2025
		Affectations	Dotations	Reprises		Affectations	Dotations	Reprises	
Provision spéciale de réévaluation	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Autres provisions réglementées	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Provisions réglementées	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Montant des capitaux propres avant répartition	2 072 631	0	0	0	2 040 077	0	0	0	1 999 517

	À nouveau 01/01/2024	Variations de FRBG			Montant au 31/12/2024	Variations de FRBG			Montant au 31/12/2025
		Affectations	Dotations	Reprises		Affectations	Dotations	Reprises	
Fonds pour risques bancaires généraux	20 000	0	0	0	20 000	0	0	0	20 000
TOTAL	2 092 631	0	0	0	2 060 077	0	0	0	2 019 517

* 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€)

Origines

	Au 31/12/2025	
Report à Nouveau	0	50 240
Résultat de l'exercice	0	45 922
Acompte sur dividendes	0	0
Prélèvement sur les réserves	0	0

Affectations

Affectation aux réserves		
■ Réserve légale	2 296	0
■ Réserve spéciale des plus-values à long terme	0	0
■ Autres réserves	0	0
Dividendes	0	0
Autres répartitions	0	0
Report à nouveau	47 742	0
TOTAUX	96 162	96 162

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

	31/12/2025		31/12/2024		31/12/2023	
(en k€)	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
ENGAGEMENTS DE FINANCEMENT	397 152	0	718 279	0	478 711	0
Engagements secteur aidé	0	0	0	0	0	0
Engagements secteur concurrentiel	397 152	0	718 279	0	478 711	0
Engagements hors groupe	397 152	0	718 279	0	478 711	0
Établissements de crédit	10 000	0	15 000	0	0	0
Clientèle ⁽¹⁾	387 152	0	703 279	0	478 711	0
Engagements groupe	0	0	0	0	0	0
ENGAGEMENTS DE GARANTIE	160 783	0	170 825	0	162 753	0
Engagements hors groupe	160 783	0	170 825	0	162 753	0
Autres valeurs affectées en garanties ⁽²⁾	160 783	0	170 825	0	162 753	0
ENGAGEMENTS SUR TITRES	0	0	0	0	0	0
TOTAL ⁽³⁾	557 934		889 104		641 464	

(1) Concernant les engagements de financement donnés à la clientèle, les principales variations sont les suivantes :

(en k€)	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2023
Ouvertures de crédit sur des dossiers Corporate	387 152	703 279	478 711

(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€)	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2023
Titres	134 894	138 376	123 972
Créances	25 888	32 449	38 782

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€)	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2023
Engagements douteux	0	0	0

20.2 ENGAGEMENTS REÇUS

(en k€)	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2023
ENGAGEMENTS DE FINANCEMENT	23 686 769	23 628 323	20 797 814
Engagements hors Groupe	673 315	690 426	710 610
Établissements de crédit ⁽¹⁾	673 315	690 426	710 610
Engagements Groupe	23 013 454	22 937 897	20 087 204
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 ⁽²⁾	22 013 454	21 937 897	19 087 204
ENGAGEMENTS DE GARANTIE	20 536 403	22 707 203	25 069 795
Engagements hors groupe	20 161 100	22 257 620	24 533 463
Établissements de crédit et assimilés ⁽³⁾	3 701 614	4 056 753	4 381 790
Clientèle ⁽⁴⁾	16 459 486	18 200 868	20 151 674
Engagements groupe	375 303	449 582	536 332
Établissements de crédit et assimilés	352 496	423 529	506 920
Clientèle	22 807	26 053	29 412
ENGAGEMENTS SUR TITRES	0	0	0
Autres titres à recevoir	0	0	0
TOTAL	44 223 171	46 335 525	45 867 610

(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 2025 s'élève à 150,52 M€ contre 148,24 M€ au 31 décembre 2024.

(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€)	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2023
■ Garanties reçues du Crédit Foncier au titre de prêts SPT (L. 211-38) :	5 204 130	6 208 285	7 759 213
■ Garanties reçues de BPCE SA au titre des actifs sûrs et liquides (L. 211-38 – VR) :	3 025 197	3 474 207	3 775 528
■ Garanties reçues des Caisses d'Épargne, SOCFIM, des Banques Populaires, de BPCE au titre de prêts SPT (L. 211-38) :	13 784 127	12 255 405	7 552 463
■ Garanties reçues du Crédit Foncier au titre des billets hypothécaires :	0	0	0

(3) Dont principalement :

(en k€)	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2023
■ Garanties reçues du Crédit Logement notés Aa3 (Moody's) :	3 666 587	4 056 753	4 217 608
■ Garanties reçues de Créserfi :	35 027	7	155 133

(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€)	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2023
■ Garanties de l'État sur les prêts notamment du secteur aidé	1 123	1 616	4 540
■ Garanties de la SGFGAS sur les prêts éligibles au FGAS et apportées par l'État	10 464 340	11 503 871	12 480 298
■ Garanties hypothécaires pour les prêts hypothécaires ne bénéficiant que de cette garantie	3 349 377	3 958 773	4 494 114
■ Garanties accordées par des collectivités locales et divers	1 150 680	1 108 637	1 152 427
■ Garanties de rehaussement de titres accordés par des États	1 221 003	1 293 204	1 538 318
■ Garanties de rehaussement de titres reçues de sociétés d'assurance	272 963	334 767	481 976

Note 21 Opérations sur instruments financiers à terme

OPÉRATIONS EN DEVISES

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 2025, la Compagnie de Financement Foncier n'a enregistré aucune garantie de taux en position ouverte isolée.

	31/12/2025		31/12/2024		31/12/2023	
(en k€)	Euros	Devises ⁽¹⁾	Euros	Devises ⁽¹⁾	Euros	Devises ⁽¹⁾
MARCHÉS DE GRÉ À GRÉ						
Opérations conditionnelles (montants nominaux)	111 000	0	139 500	0	0	0
Opérations de couverture (achats)						
■ Instruments de taux	111 000	0	139 500	0	172 524	0
■ Instruments de change	0	0	0	0	0	0
■ Autres instruments	0	0	0	0	0	0
Autres opérations conditionnelles						
Opérations conditionnelles (juste valeur)	232	0	324	0	682	0
Opérations fermes (montants nominaux)	67 861 948	5 955 127	67 884 037	6 622 523	61 657 086	6 604 557
Opérations de couverture						
■ Instruments de taux	62 785 804	229 070	62 653 266	348 536	56 392 145	338 350
■ Instruments de change ⁽²⁾	5 076 144	5 726 056	5 230 771	6 273 987	5 264 941	6 266 207
■ Autres instruments	0	0	0	0	0	0
Autres Opérations						
Opérations fermes (juste valeur) ⁽³⁾	- 1 032 325	- 11 806	- 545 938	- 815 135	- 711 527	- 987 851
Opérations fermes et conditionnelles	67 972 948	5 955 127	68 023 537	6 622 523	61 829 611	6 604 557
TOTAL ⁽¹⁾ (MONTANTS NOMINAUX)		73 928 075		74 646 060		68 434 167
TOTAL (JUSTE VALEUR)		- 1 043 898		- 1 360 749		- 1 698 696

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 ⁽¹⁾

(en k€)	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2025 Évaluation des actifs reçus en garantie ⁽²⁾
BILAN				
Éléments d'actif				
Créances sur les établissements de crédit				
À vue	50 497	50 563	49 414	0
À terme ⁽³⁾	18	18	0	0
Créances à terme garanties par des valeurs reçues en pension	20 768 707	20 470 422	19 112 271	22 514 025
■ PRÊTS L. 211-38 garantis par des créances SPT	12 923 365	12 371 201	10 816 202	16 057 561
■ au CFF	2 204 000	2 896 000	3 730 500	2 273 435
■ à BPCE	0	0	0	0
■ à d'autres entités du groupe	10 719 365	9 475 201	7 085 702	13 784 127
■ PRÊTS L. 211-38 garantis par des prêts immobiliers	3 236 599	3 419 297	3 594 500	3 431 266
■ au CFF :				
aux particuliers	2 497 500	2 790 000	3 164 000	2 627 596
aux professionnels	267 500	350 500	430 500	303 099
■ à d'autres entités du groupe :				
aux particuliers	0	0	0	0
aux professionnels	471 599	278 797	0	500 571
■ PRÊTS L. 211-38 inscrits en actifs sûrs et liquides	4 565 000	4 565 000	4 565 000	3 025 197
■ à BPCE	4 565 000	4 565 000	4 565 000	3 025 197
■ Créances rattachées	43 744	114 923	136 570	0
Opérations avec la clientèle				
Créances	0	0	0	0
Opérations sur titres				
Obligations et autres titres à revenu fixe	0	0	0	0
■ Billets hypothécaires	0	0	0	0
■ au CFF	0	0	0	0
■ Autres titres à revenu fixe	0	0	0	0
■ Créances rattachées	0	0	0	0
Autres actifs ⁽²⁾				
Débiteurs divers	6 793	8 478	1 892	0
TOTAL DES ÉLÉMENTS D'ACTIF	20 826 015	20 529 481	19 163 578	22 514 025

(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'arrêt.

(3) Hors créances à terme garanties par des valeurs reçues en pension.

(en k€)	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2023
Éléments de passif			
Dettes envers les établissements de crédit			
À vue	0	0	0
À terme	5 765 578	5 028 851	3 946 133
Titres donnés en pension livrée ⁽⁴⁾	319 974	568 436	619 318
Opérations avec la clientèle			
À vue	0	0	0
Dettes représentées par un titre	0	0	0
Dettes subordonnées	0	0	0
Autres passifs			
Créditeurs divers	0	0	7 881
TOTAL DES ÉLÉMENTS DE PASSIF	6 085 552	5 597 287	4 573 332

(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.

(3) Hors créances à termes garanties par des valeurs reçues en pension

(4) Y compris dettes rattachées

La Compagnie de Financement Foncier n'effectue pas de transactions non conclues aux conditions de marché entre parties liées (Règlement 2014-07).

Note 23 État des positions de change

Au 31/12/2025											
Rubriques (en k€)	\$ Australien	\$ Canadien	\$ US	Livres sterling	Francs suisses	Yen	Florint Hongrois	\$ Néo-zélandais	Couronne Norvégienne	Couronne Danoise	TOTAL
BILAN											
Actifs financiers	26	10	1 219 042	62 563	1 099 973	536 463	9	29	2 736	7	2 920 858
Passifs financiers	0	0	330 293	652 414	1 758 360	3 113	0	0	137 832	0	2 882 012
Différentiel bilan (I)	26	10	888 749	- 589 850	- 658 387	533 350	9	29	- 135 096	7	38 845
HORS-BILAN											
Engagements reçus	0	0	348 462	629 942	1 730 404	0	0	0	135 096	0	2 843 905
Engagements donnés	0	0	1 237 175	40 087	1 071 561	533 328	0	0	0	0	2 882 151
Différentiel hors-bilan (II)	0	0	- 888 712	589 855	658 843	- 533 328	0	0	135 096	0	- 38 246
Différentiel global (I)+(II)	26	10	36	5	456	22	9	29	0	7	600

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 Durée résiduelle des emplois et ressources

	Au 31/12/2025						
Rubriques (en k€)	Durée résiduelle						Total ⁽²⁾
	< 1 mois	1M<D<3M	3M<D<1A	1A<D<5A	> 5ans	Non déterminé	
Effets publics et valeurs assimilées							
Créances sur les établissements de crédit	322 194	1 110 878	6 819 857	6 879 895	6 237 011	0	21 369 835
Opérations avec la clientèle	286 395	389 589	1 861 459	9 118 006	20 176 763	0	31 832 212
Obligations et autres titres à revenu fixe	0	138 178	338 827	1 469 628	2 262 252	0	4 208 884
TOTAL DES EMPLOIS ⁽¹⁾	608 589	1 638 645	9 020 143	17 467 529	28 676 026	0	57 410 931
Dettes envers les établissements de crédit	2 152 546	3 619 933	434	1 260	301 356	0	6 075 529
Opérations avec la clientèle							
Dettes représentées par un titre	0	1 259 811	5 142 251	23 457 806	19 959 824	0	49 819 691
Dettes subordonnées	0	0	0	0	0	0	0
TOTAL DES RESSOURCES	2 152 546	4 879 744	5 142 684	23 459 065	20 261 180	0	55 895 220
Opérations fermes	2 000 000	932 751	6 460 015	20 951 404	43 472 905	0	73 817 075
Opérations conditionnelles	4 500	3 000	6 000	19 500	78 000	0	111 000
TOTAL DES ENGAGEMENTS SUR INSTRUMENTS FINANCIERS À TERME	2 004 500	935 751	6 466 015	20 970 904	43 550 905	0	73 928 075

(1) Parmi les actifs financiers de la Compagnie de Financement Foncier figurent 12,37 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 Tableau des flux de trésorerie

25.1 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.

25.2 TABLEAU DES FLUX DE TRÉSORERIE

(en k€)	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2023
Activités d'exploitation			
Résultat de l'exercice	45 922	86 279	118 833
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	- 1 805	- 4 060	- 8 762
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	1 310	525	- 103
Gains nets sur la cession d'immobilisations	0	0	0
Autres mouvements sans décaissement de trésorerie	- 193 979	- 1 796	- 52 134
Flux de trésorerie sur prêts aux établissements de crédit et à la clientèle	234 038	- 1 282 486	- 41 905
Flux de trésorerie sur titres de placement	0	0	0
Flux de trésorerie sur titres d'investissement	545 709	588 199	261 421
Flux sur autres actifs	18 076	25 236	4 325
Flux sur dettes/établissements de crédit et clientèle	490 285	1 029 966	- 292 399
Émissions nettes d'emprunts	- 1 092 010	- 302 405	- 17 411
Flux sur autres passifs	21 191	14 836	86 511
Trésorerie nette utilisée par les activités d'exploitation	68 737	154 294	58 376
Activités d'investissement			
Flux liés à la cession de :	0	0	0
■ Actifs financiers	0	0	0
■ Immobilisations corporelles et incorporelles	0	0	0
Décaissements pour l'acquisition de :	0	0	0
■ Actifs financiers	0	0	0
■ Immobilisations corporelles et incorporelles	0	0	0
Flux net provenant d'autres activités d'investissement	0	0	0
Trésorerie nette utilisée par les activités d'investissement	0	0	0
Activités de financement			
Flux de trésorerie due à l'émission d'actions	0	0	0
Dividendes versés	- 86 482	- 118 833	- 119 910
Émissions nettes de dettes subordonnées	0	0	0
Autres	0	0	0
Trésorerie nette due aux activités de financement	- 86 482	- 118 833	- 119 910
VARIATION NETTE DE LA TRÉSORERIE	- 17 745	35 461	- 61 534
Trésorerie à l'ouverture	559 249	523 788	585 322
Trésorerie à la clôture	541 504	559 249	523 788
Net	- 17 745	35 461	- 61 534
Caisse : dépôts en Banque de France	491 003	506 002	472 108
Créances à vue établissements de crédit*	50 501	53 247	51 680
TOTAL	541 504	559 249	523 788
* dont :			
BPCE	50 497	50 563	49 414

Note 26 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 27 Rémunérations, avances

La rubrique « frais de personnel » correspond exclusivement aux rémunérations allouées aux administrateurs.

Note 28 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 2025, la Compagnie de Financement Foncier n'exerce pas d'activité et n'a pas recensé d'implantation dans les territoires non fiscalement coopératifs.

Note 29 Informations relatives aux honoraires de commissaires aux comptes

(en k€)	Deloitte				Forvis Mazars				PricewaterhouseCoopers				Total			
	2025		2024		2025		2024		2025		2024		2025		2024	
	Montant	%	Montant	%	Montant	%	Montant	%	Montant	%	Montant	%	Montant	%	Montant	%
Audit																
Mission de certification des comptes	154	72 %	150	75 %	155	73 %	152	74 %	152	68 %	156	78 %	461	71 %	308	76 %
Services autres que la certification des comptes*	61	28 %	50	25 %	59	27 %	54	26 %	72	32 %	43	22 %	192	29 %	97	24 %
TOTAL	215	100 %	200	100 %	214	100 %	206	100 %	224	100 %	199	100 %	652	100 %	405	100 %

Les montants indiqués représentent les charges comptables tenant compte de la TVA non déductible.

* 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.

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels

(Exercice clos le 31 décembre 2025)

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 2025, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

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

FONDEMENT DE L'OPINION

RÉFÉRENTIEL D'AUDIT

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

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

INDÉPENDANCE

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes sur la période du 1^{er} janvier 2025 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par l'article 5, paragraphe 1, du règlement (UE) n° 537/2014.

OBSERVATION

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur la note 4.2 « Changement de méthodes comptables » de l'annexe aux comptes annuels qui expose les incidences liées au changement de méthodes comptables relatif à la première application du règlement de l'Autorité des normes comptables ANC n° 2023-03 du 7 juillet 2023 modifiant le règlement ANC n° 2014-07 du 26 novembre 2014 relatif aux comptes des entreprises du secteur bancaire.

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 devons porter 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.

Nous avons déterminé qu'il n'y avait pas de point clé de l'audit à communiquer dans notre rapport.

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 2025, le cabinet PricewaterhouseCoopers Audit était dans la 24^{ème} année de sa mission sans interruption, le cabinet Forvis Mazars SA dans la 4^{ème} année et le cabinet Deloitte & Associés dans sa 2^{ème} 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 17 mars 2026

Les commissaires aux comptes

PricewaterhouseCoopers Audit
Aurore PRANDI

Deloitte & Associés
Charlotte VANDEPUTTE

Forvis Mazars SA
Laurence KARAGULIAN

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 direction de la comptabilité et de la fiscalité du Crédit Foncier a directement en charge l'établissement des comptes et déclarations réglementaires de la Compagnie de Financement 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
Reporting et synthèse	Comptes sociaux : ■ tenue de la comptabilité du Crédit Foncier et de la Compagnie de Financement Foncier, et élaboration des comptes sociaux ; ■ déclarations fiscales. Filiale non bancaire : Contrôle de la prestation de tenue comptable des filiales non bancaires par BPCE Achats et Services.	■ bilans, comptes de résultat et annexes de ces entités ; ■ états mensuels de synthèse sur les résultats des deux principaux établissements de crédit du Groupe (Crédit Foncier, Compagnie de Financement Foncier).
	Comptes consolidés : ■ centralisation des liasses de consolidation ; ■ élaboration des comptes consolidés ; ■ mise en œuvre des procédures de consolidation (utilisation du progiciel BFC du Groupe BPCE).	■ bilans, comptes de résultat, annexes du groupe Crédit Foncier ; ■ résultats consolidés trimestriels du groupe Crédit Foncier ; ■ résultats consolidés mensuels en référentiel français.
	déclarations réglementaires sur base sociale (RUBA, etc.) ;	■ reporting à l'ACPR et à la BCE.
Production et veille prudentielle	■ calculs des ratios spécifiques de la Compagnie de Financement Foncier ; ■ déclarations prudentielles sur base consolidée à l'ACPR et/ou à la BCE (via BPCE, organe central), en collaboration avec la direction des risques.	
Comptabilités opérationnelles et charges du risque	■ surveillance et contrôle du fonctionnement des interfaces entre les chaînes de gestion prêts, le progiciel comptable et les bases de reporting en collaboration avec la société informatique BPCE-SI ; ■ tenue de la comptabilité des chaînes de prêts et des chaînes périphériques ; ■ contrôle du coût du risque du groupe Crédit Foncier.	■ reporting sur les encours et les flux de prêts ; ■ reporting sur la charge du risque consolidé.
Comptabilité des opérations financières	■ surveillance et contrôle de l'application SUMMIT en lien avec BPCE-SF.	■ reporting sur la comptabilité des opérations financières (Titres, obligation, swap, etc.).
Fiscalité, norme et projets	■ établissement des déclarations fiscales ; ■ suivi des projets comptables et fiscaux ; ■ veille sur les nouvelles normes comptables.	■ liasses fiscales et déclaration des impôts et taxes.

Contrôle de la qualité de l'information comptable et financière

Les principes d'organisation du contrôle comptable sont formalisés au sein du « Cadre du contrôle de la qualité de l'information comptable et financière » dont la dernière actualisation a été validée par le comité de coordination du contrôle interne Groupe du 30 septembre 2022.

Décliné aux bornes du groupe Crédit Foncier, ce référentiel définit les règles et principes de contrôle sur le domaine de l'information comptable et financière.

Les contrôles exercés par différents acteurs qui permettent d'assurer une séparation et une hiérarchie de contrôles à trois niveaux :

- un socle de base dit « contrôle de 1^{er} niveau » intégré aux processus de production comptable et des reports relevant de la Direction Comptable. Les contrôles comptables opérationnels sont de la responsabilité des services concourant directement à la production comptable ;
- un socle intermédiaire dit « contrôle de 2^e niveau » assuré par le Contrôle Financier. 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 ;
- un socle supérieur dit « autres dispositifs de contrôle » exercé principalement en interne par l'Inspection générale groupe (dans le cadre du contrôle périodique) et en externe par les Commissaires aux comptes dans le cadre de leur mission d'audit légal (auditeur financier).

Dans le cadre du dispositif de contrôle, la Direction Comptable s'assure au 1^{er} niveau de la mise en œuvre des contrôles par l'ensemble des acteurs participants aux processus comptables et assimilés ainsi que sur la production des reports réglementaires sous sa responsabilité.

Dans le cadre du dispositif de contrôle de 2^e niveau, les contrôles à réaliser sur les processus et les traitements comptables ainsi que sur les reports réglementaires 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.

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.

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.

Contrôle de l'information financière

L'ensemble des déclarations réglementaires et prudentielles est centralisé par BPCE qui pratique des contrôles de cohérence automatisés avant envoi à l'ACPR.

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.

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 également l'objet de vérifications approfondies de la part des services compétents.

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
1 PRÊTS BÉNÉFICIAIRE D'UNE HYPOTHÈQUE de 1^{er} rang ou d'une garantie équivalente (y compris lorsqu'ils sont reçus à titre de garantie, en nantissement ou en pleine propriété)	16 943 344	100 %	16 943 344
2 PRÊTS CAUTIONNÉS (y compris lorsqu'ils sont reçus à titre de garantie, en nantissement ou en pleine propriété)	4 069 351	0	4 069 351
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 ^e meilleur échelon de qualité de crédit	4 069 351	100 %	4 069 351
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 ^e meilleur échelon de qualité de crédit.	0	80 %	0
3 EXPOSITIONS SUR LES PERSONNES PUBLIQUES (y compris lorsqu'elles sont reçues à titre de garantie, en nantissement ou en pleine propriété)	34 681 040	100 %	34 681 040
dont :			
3.1 Expositions visées au 5° de l'article L. 513-4 I du Code monétaire et financier	316 246	-	316 246
4 IMMOBILISATIONS RÉSULTANT DE L'ACQUISITION DES IMMEUBLES AU TITRE DE LA MISE EN JEU D'UNE GARANTIE	0	50 %	0
5 TITRES, EXPOSITIONS ET DÉPÔTS SUFFISAMMENT SÛRS ET LIQUIDES RELEVANT DE L'ARTICLE R. 513-6	4 617 751	100 %	4 617 751
5.1 Créances et titres sur des établissements de crédit et entreprises d'investissement répondant au 1 ^{er} alinéa de l'article R. 513-6	4 521 201	100 %	4 521 201
5.2 Créances et garanties liées à la gestion des instruments financiers à terme relevant du 3 ^e alinéa de l'article R. 513-6	96 550	100 %	96 550
5.3 Créances et titres sur des établissements de crédit et entreprises d'investissement répondant au 2 ^e alinéa de l'article R. 513-6	0	100 %	0
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	- 465 004	100 %	- 465 004
7 AUTRES ÉLÉMENTS D'ACTIF	1 200 399	100 %	1 200 399
7.1 Autres éléments de la classe 1	491 003	100 %	491 003
7.2 Autres éléments de la classe 2	- 174 241	100 %	- 174 241
7.3 Autres éléments de la classe 3	883 637	100 %	883 637
7.4 Autres éléments de la classe 4	0	100 %	0

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
8 OPÉRATIONS VENANT EN DÉDUCTION DES ACTIFS	1 411 915	100 %	1 411 915
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	329 109	100 %	329 109
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	0	100 %	0
8.4 Actifs déduits en application du dernier alinéa de l'article 9 du règlement CRBF n° 99-10	0	0	1 082 805
TOTAL DES MONTANTS PONDÉRÉS DES ÉLÉMENTS D'ACTIF (1+2+3+4+5+6+7-8) A	0	0	59 634 968
RATIO DE COUVERTURE (avec 2 décimales) (A/P x 100)	0	0	118,03 %

	Montants (en K€)
RESSOURCES BÉNÉFICIAIRE DU PRIVILÈGE DÉFINI À L'ARTICLE L. 513-11 du Code monétaire et financier :	1
éléments du passif et coûts prévus de maintenance et de gestion	
1 Ressources privilégiées provenant d'établissements de crédit	
1.1 dont montant nominal	
2 Ressources privilégiées provenant de la clientèle	
2.1 Clientèle financière	
2.2 Clientèle non financière	
2.3 dont montant nominal	
3 Titres bénéficiant du privilège	50 408 577
3.1 Obligations foncières ou obligations de financement de l'habitat	49 819 691
3.2 Titres de créances négociables	
3.3 Autres titres bénéficiant du privilège	
3.4 Dettes rattachées à ces titres	588 885
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	50 408 577
3.7 dont montant nominal	49 819 691
4 Coûts prévus de maintenance et de gestion pour mettre fin au programme d'obligations foncières ou de financement de l'habitat	89 649
5 Sommes dues au titre du contrat prévu à l'article L. 513-15 du Code monétaire et financier	14 454
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	11 598
6.1 dont impact des variations de change sur le nominal des ressources privilégiées	- 97 500
7 Dettes résultant des frais annexes mentionnés au dernier alinéa de l'article L. 513-11 du Code monétaire et financier	
8 Ressources privilégiées et coûts prévus de maintenance et de gestion (1 + 2 + 3 + 4 + 5 + 6 + 7) P	50 524 278
9 Montant nominal des ressources privilégiées (« 1.1 »+ « 2.3 »+ « 3.7 »+ « 6.1 »)	49 722 192

		Montants retenus pour le calcul des limites (hors expositions sur établissements de crédit contribuant au surnantissement) (en k€)	Expositions contribuant au surnantissement exclues du calcul des limites	Montants total (en k€) (y compris expositions exclues du calcul des limites)	Ratio (avec 2 décimales)
CONTRÔLE DES LIMITES APPLICABLES AUX CLASSES D'ACTIFS					
1	Total de l'actif (A)	60 092 084			
2	Montant nominal des ressources privilégiées (N)	49 722 192			
3	Total des expositions visées aux 5° du I de l'article L. 513-4 du Code monétaire et financier	316 246			
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)				0,64 %
5	Titres, expositions et dépôts suffisamment sûrs et liquides	-	4 617 751	4 617 751	
	dont :				
5.1	Total des expositions sur des établissements de crédit qui relèvent du premier échelon de qualité de crédit	-	2	2	
5.2	Total des expositions sur des établissements de crédit qui relèvent du deuxième échelon de qualité de crédit	-	4 617 749	4 617 749	
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	0	4 617 749	4 617 749	
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

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		Montants (en k€)	Pondération	Montants pondérés (en k€)
		1	2	3
1	Expositions sur les entreprises mentionnées au troisième alinéa de l'article R. 513-8 du Code monétaire et financier	4 725 014	100 %	4 725 014
	dont :			
1.1	Créances et titres sur des établissements de crédit répondant au 1 ^{er} et au 2 ^e alinéa de l'article R. 513-6 du Code monétaire et financier	4 521 197	100 %	4 521 197
1.2	Créances et garanties relevant du 3 ^e 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)	96 550	100 %	96 550
1.3	Autres actifs	107 268	100 %	107 268
1.3.1	Intérêts courus sur <i>swaps</i>	51 844	100 %	51 844
1.3.2	Produits à recevoir	0	100 %	0
1.3.3	Autres	55 423	100 %	55 423
2	Ressources non privilégiées	8 734 839	100 %	8 734 839
2.1	Montant de la limite de 25 % des ressources non privilégiées prévue par l'article 9 du règlement CRBF n° 99-10	2 183 710		
3	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	1 458 499		1 458 499
3.1	Actifs bénéficiant d'une pondération à 100 %	1 458 499	100 %	1 458 499
3.2	Actifs bénéficiant d'une pondération à 80 %		80 %	
3.3	Actifs bénéficiant d'une pondération à 50 %		50 %	
4	Montant à déduire de l'actif	1 082 808		

Éléments de calcul des quotités éligibles au refinancement par des ressources privilégiées	Code poste	Valeurs nettes comptables 1	Valeur des biens financés ou apportés en garantie (en k€) 2	Montant éligibles au refinancement (en k€) 3
Prêts hypothécaires (y compris lorsqu'ils sont reçus à titre de garantie, en nantissement ou en pleine propriété)		17 354 474	0	17 066 437
dont :				
montant des prêts pour lesquels la quotité de refinancement est le capital restant dû		14 137 245		14 137 245
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		3 216 494	3 712 167	2 929 192
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		187 704	294 245	176 547
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		3 026 731	3 416 590	2 751 312
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		2 059	1 333	1 333
dont :				
prêts hypothécaires relevant de l'article R. 513-1 II .3		2 059	1 333	1 333
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
Prêts cautionnés (y compris lorsqu'ils sont reçus à titre de garantie, en nantissement ou en pleine propriété)		4 140 092		4 069 351
dont :				
montant des prêts pour lesquels la quotité de refinancement est le capital restant dû		3 350 677		3 350 677
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		788 749	898 025	718 675
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		788 749	898 025	718 675
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				

Éléments permettant l'octroi et le contrôle du label « obligation garantie européenne de qualité supérieure »

		Valeurs nettes comptables ou montants éligibles	dont expositions contribuant au surnantissement § 3 bis	Valeurs nettes comptables ou montants éligibles hors expositions contribuant au surnantissement
Respect des exigences de l'article 129 du règlement (UE) n° 575/2013 du 26 juin 2013				
OBLIGATIONS GARANTIES PAR L'UN DES ACTIFS ÉLIGIBLES SUIVANTS :		(A)	(B)	(C)=(A)-(B)
a)	Expositions sur ou garanties par des entités de l'Union européenne	32 353 959		32 355 959
	administrations centrales, banques centrales du SEBC, entités du Secteur public, administrations régionales et administrations locales			
b)	Expositions sur ou garanties par des entités de pays tiers	1 857 164		1 857 164
	administrations centrales, banques centrales, banques multilatérales de développement, organisations internationales, entités du Secteur public, administrations régionales et administrations locales			
b1	relevant du 1 ^{er} échelon de qualité de crédit	1 591 488		1 591 488
b2	relevant du 2 ^e échelon de qualité de crédit	265 677		265 677
c)	Expositions sur des établissements de crédit	4 615 501	4 615 501	0
c1	relevant du 1 ^{er} échelon de qualité de crédit	2	2	0
c2	relevant du 2 ^e échelon de qualité de crédit	4 615 499	4 615 499	0
c3	relevant du 3 ^e échelon de qualité de crédit			
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			
d)	Prêts garantis par un bien immobilier résidentiel	16 050 400		16 050 400
	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	16 050 400		16 050 400
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 ^e échelon de qualité de crédit	4 069 351		4 069 351
	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.	4 069 351		4 069 351
f)	Prêts garantis par un bien immobilier commercial	576 827		576 827
	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	576 827		576 827
A	Total des actifs éligibles (a + b + c + d + e + f)	59 523 203	4 615 501	54 907 702
N	Montant nominal des ressources privilégiées	49 722 192		
(A/N) - 1	Sur-nantissement - § 3 bis	19,79 %		

RESPECT DES LIMITES définies aux points 1b et 1 bis l'article 129 du règlement (UE) n° 575/2013 du 26 juin 2013 – <u>hors</u> 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 <u>hors</u> expositions contribuant au surnantissement (C)
Limite 1 b)	b2/N inférieur ou égal à 20 %	0,53 %	
Limite 1 bis a)	c1/N inférieur ou égal à 15 %		0,00 %
Limite 1 bis b)	c2/N inférieur ou égal à 10 %		0,00 %
Limite 1 bis c)	c3/N inférieur ou égal à 8 %		0,00 %
Limite 1 bis d)	(c2 + c3)/N inférieur ou égal à 10 %		0,00 %
Limite 1 bis d)	(c1 + c2 + c3)/N inférieur ou égal à 15 %		0,00 %



4. FACTEURS ET GESTION DES RISQUES

FACTEURS DE RISQUE	132		
1. Risques de crédit et de contrepartie	132		
2. Risques financiers	134		
3. Risques stratégiques, d'activité et d'écosystème	135		
4. Risques non financiers	136		
GESTION DES RISQUES	138		
GOVERNANCE ET DISPOSITIF DE GESTION DES RISQUES	138		
1.1. Organisation des filières risques, conformité et contrôles permanents	138		
1.2. Dispositif de sélection des créances	142		
ÉVOLUTION DE L'ACTIF	145		
ÉVOLUTION DU PASSIF	146		
RATIOS PRUDENTIELS	147		
4.1. Ratios spécifiques	147		
4.2. Gestion du capital	148		
ANALYSE DU RISQUE DE CRÉDIT ET DE CONTREPARTIE	149		
5.1. Répartition des engagements de la Compagnie de Financement Foncier	149	Annexe 1 – Répartition des prêts et des gages par méthode de réexamen périodique	160
5.2. Sinistralité	155	Annexe 2 – Méthode statistique Crédit Foncier (A. 1)	161
5.3. Technique de réduction des risques	156	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 2025	167
		Annexe 4	168
		ANALYSE DES RISQUES FINANCIERS	169
		6.1. Méthodologie utilisée dans le cadre de l'évaluation des risques de liquidité, de taux et de change	169
		6.2. Suivi du risque de liquidité	170
		6.3. Suivi du risque de taux d'intérêt global	171
		6.4. Suivi du risque de change	172
		6.5. Suivi du risque de règlement	172
		LES RISQUES OPÉRATIONNELS	173
		7.1. Dispositif général	173
		7.2. Environnement de gestion	173
		7.3. Organisation de la continuité d'activité	173
		7.4. Le risque informatique	174
		7.5. La protection des données personnelles	174
		7.6. Les assurances	174
		7.7. Les risques juridiques	174
		LE RISQUE DE NON-CONFORMITÉ	175
		8.1. Dispositif général	175
		8.2. Sécurité financière	175
		8.3. Conformité	176
		8.4. Déontologie	176

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€)	2025	2024
Expositions pondérées au risque de crédit	3 759	4 598
Expositions pondérées au risque de marché	0	0
Expositions pondérées au risque opérationnel	266	406
Ajustement de l'évaluation de crédit	71	49
TOTAL	4 095	5 052

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 (20,2 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.

Le coût du risque de la Compagnie de Financement Foncier est en reprise nette de 0,3 M€ au 31 décembre 2025.

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 2025, le total du bilan de la Compagnie de Financement s'établit à 60,1 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

Dont :	(en M€)
Caisse et banques centrales	491
Prêts et créances sur les établissements de crédit	21 464

PASSIF

Dont :	(en M€)
Banques centrales	0
Dettes envers les établissements de crédit	6 086

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 5,8 Md€ au 31 décembre 2025, contre 6,5 Md€ au 31 décembre 2024, et se répartit entre :

- les Souverains italien et polonais pour 2,1 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 2,7 Md€, en baisse de 0,5 Md€ par rapport au 31 décembre 2024 (3,2 Md€). À noter que 67 % 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 0,7 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

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, d'importants volumes de remboursements anticipés pourraient impacter défavorablement le produit net bancaire et la rentabilité de la Compagnie de Financement Foncier. Les remboursements anticipés et renégociations sur les encours de crédits aux Particuliers au bilan de la Compagnie de Financement Foncier sont en légère augmentation à 3,6 % au 31 décembre 2025 contre 3,2 % au 31 décembre 2024.

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.

Toutefois, il est important de noter que, même si la notation AAA de ses obligations garanties perdure, les *spreads* de la Compagnie de Financement Foncier suivent la tendance à la hausse du *spread* souverain. Cela indique que, bien que la notation de crédit de l'émetteur soit un facteur clé, les *spreads* restent également tributaires de l'évolution des marchés financiers, notamment de la prime de risque du pays.

Afin de maintenir un coût de refinancement compétitif, la Compagnie de Financement Foncier s'efforce de conserver 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 impacter cette notation *in fine*.

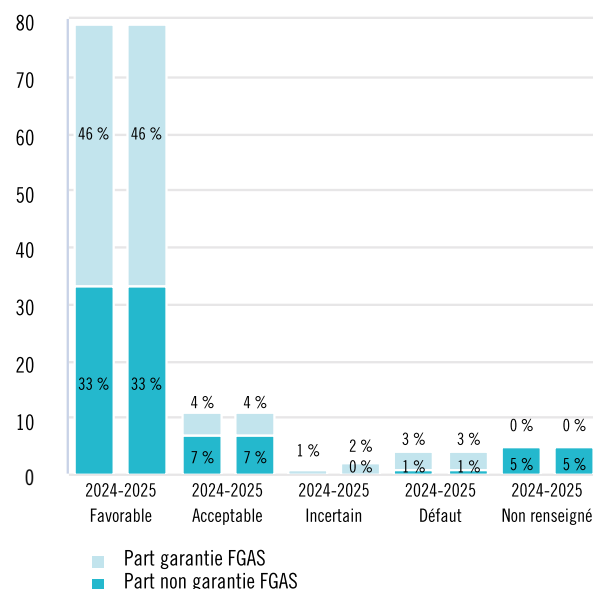
Une baisse de la notation de crédit de ses obligations garanties renchérirait le coût de refinancement de la Compagnie de Financement Foncier et altérerait sa rentabilité.

Au 31 décembre 2025, 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)

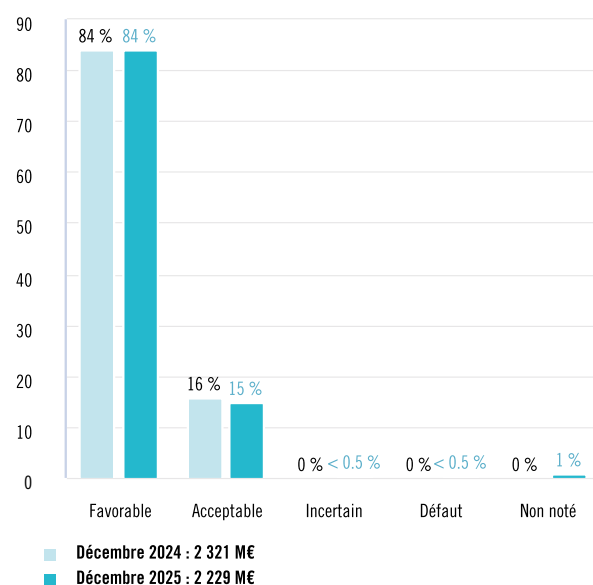
31 DÉCEMBRE 2025



Décembre 2025 : 20 184 M€ Décembre 2024 : 22 369 M€

PORTFEUILLE DE L'HABITAT SOCIAL* (NOTATION BÂLE II)

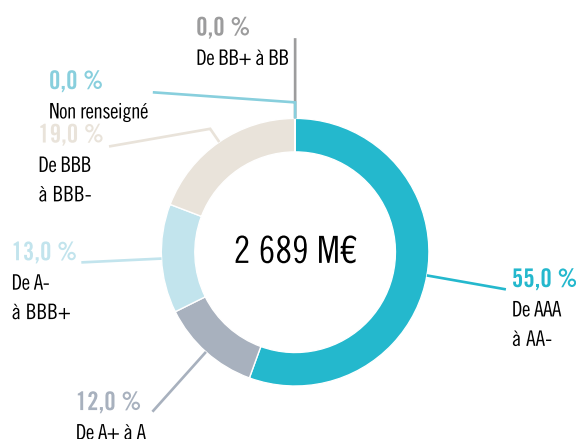
31 DÉCEMBRE 2025



* Associations incluses.

**EXPOSITIONS SUR LE SECTEUR PUBLIC INTERNATIONAL
(HORS SOUVERAIN) ET LES GRANDES ENTREPRISES
(NOTATION INTERNE)**

31 DÉCEMBRE 2025



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 2025 21,6 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 22,7 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^{er} 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 de taux 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.

En France, l'importance de la dette publique entraîne une pression sur les taux d'intérêt. Selon l'INSEE, le ratio de dette publique brute s'établit à 117,4 % du PIB au 30/09/2025.

De plus, le contexte politique français fragilise les actions qui contribueraient au rétablissement de l'équilibre des finances publiques.

Ces éléments sont cités par les agences de notation pour expliquer la dégradation de leurs notes de la France en 2025 :

- le 12 septembre 2025, Fitch a abaissé sa note de AA- à A+, perspective stable ;
- le 17 octobre 2025, S&P a abaissé sa note de AA- à A+, perspective stable ;
- le 25 octobre 2025, Moody's a maintenu sa note à Aa3, mais a abaissé la perspective de stable à négative.

L'année 2026 a débuté sur des tensions géopolitiques et des évolutions macroéconomiques significatives, rappelant la complexité du contexte international et les défis potentiels pour les activités et les résultats du Groupe BPCE et des entités qui le composent, dont la Compagnie de Financement Foncier.

Ainsi, depuis le 28 février, l'opération militaire américano-israélienne en Iran a déjà eu des impacts significatifs sur les prix du baril de Brent et du gaz. Si les marchés ont intégré fin février 2026 une incertitude brutalement accrue, il pourrait y avoir un choc d'offre. Le risque macroéconomique est bien réel : une hausse du prix du pétrole de 10 \$ occasionne une hausse de l'inflation de 0,3 point et un recul du PIB de 0,1 point en France la première année. La forme et l'issue que pourrait prendre ce conflit laisse un univers des possibles larges. Ce dernier est fonction, d'une part, de la capacité du régime iranien à frapper de façon significative les infrastructures pétrolières et gazières des pays riverains du golfe arabo-persique et à rendre impraticable dans la durée le détroit d'Ormuz et, d'autre part, de la capacité d'Israël et des États-Unis à neutraliser rapidement les capacités de frappe à distance iranienne.

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, 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.

4. Risques non financiers

Le risque opérationnel est défini au sein du Groupe BPCE comme le risque de perte résultant d'une inadéquation ou d'une défaillance de processus internes, qu'ils impliquent le personnel ou les systèmes d'information ou qu'ils soient liés à des événements extérieurs ayant des impacts financiers, réglementaires, juridiques ou 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 de Financement 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.

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 (RAF – *Risk Appetite Framework* et KRI – *Key Risks Indicators*) 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 IV.

En 2025, le coût du risque opérationnel du groupe Crédit Foncier est resté maîtrisé (2,4 M€). Le coût du risque opérationnel sur quatre trimestres glissants représente 19 % de la VaR. Aucun incident grave au sens de l'article 98 n'a été enregistré.

4.1 RISQUES TECHNOLOGIQUES (TRM – TECHNOLOGY RISK MANAGEMENT)

Le Crédit Foncier de France confie l'hébergement et l'infogérance de son système d'information aux opérateurs du Groupe BPCE SI et BPCE IT. À travers une convention de prestations informatique, il met à disposition de la Compagnie de Financement Foncier les moyens et ressources nécessaires pour bénéficier de l'ensemble des dispositifs de sécurité du système d'information du Groupe BPCE, afin de se prémunir contre les risques technologiques. Ces risques englobent l'indisponibilité des systèmes et/ou des données, la défaillance de l'intégrité des systèmes, des données et/ou des actifs en technologies de l'information et de la communication (TIC), ainsi que la violation de la confidentialité des données. Ils incluent également l'impossibilité de conserver des traces ou des éléments de preuve relatifs aux actions effectuées. La cartographie des risques TRM permet d'identifier l'exposition de l'entité avant et

après prise en compte de l'ensemble des dispositifs de maîtrise des risques (DMR) révisé trimestriellement.

Le dispositif de gestion des risques technologiques (TRM) du groupe Crédit Foncier s'appuie sur les outils et moyens mis en place par le Groupe BPCE, ainsi que leur déclinaison au niveau local avec notamment :

- des politiques TRM déclinées depuis celles du Groupe BPCE,
- une équipe RSSI bien structurée,
- une organisation des lignes de défense portant essentiellement en local sur les responsabilités du métier en première ligne de défense (LoD1), une comitologie présentant trimestriellement les risques technologiques en comité de contrôle interne (CCI) et en comité interne de sécurité et de continuité (CISC), tous deux présidés par un membre de la direction générale.

Les dispositifs de maîtrise des risques (DMR) mis en place au sein du groupe Crédit Foncier contribuent à atténuer les risques technologiques pesant sur le système d'information (SI).

4.2 RISQUES JURIDIQUES ET DE RÉPUTATION

Les risques de réputation, de mauvaise conduite et juridiques 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 2025 de la Compagnie de Financement Foncier (page 174).

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, indépendant des fonctions opérationnelles.

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 et au secrétariat général 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 faïtières 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 (toutes les natures de risques potentiels sont prises en compte : risques de crédit et de contrepartie, opérationnel, de non-conformité, de réputation, ESG, de taux, de liquidité, etc.) ;
- 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 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 des indicateurs du *Risk Appetite Framework* (RAF), suivi de la charge du risque, élaboration et analyse des stress scénarii 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.

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 2025.

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 ;
- le risque de réputation ;
- 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 faîtière de contrôle interne Groupe du 30 juin 2025 et de la charte de la 2^e ligne de défense approuvée en mars 2025, 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 (SSI) du groupe Crédit Foncier, qui s'inscrit dans le cadre des directives de la Politique SSI du Groupe BPCE, intègre la Compagnie de Financement Foncier.

Depuis fin 2022, le responsable de la sécurité du système d'information (RSSI) du groupe Crédit Foncier, dont la mission est déléguée à BPCE SA, anime la filière SSI en coordination avec l'équipe Sécurisation des activités du Crédit Foncier.

Dans le cadre de cette délégation, il assure, accompagné d'une équipe opérationnelle, la mise en conformité réglementaire (ex : directive et règlement européen DORA-*Digital Operational Resilience Act*) et les missions de suivi, de maintien et de pilotage des dispositifs en matière de sécurité du SI.

La gouvernance en matière de sécurité des systèmes d'information s'organise autour :

- d'une politique TRM (*Technology Risk Management*), basée sur le modèle de référentiel de gestion des risques technologiques du Groupe BPCE, visant à assurer la conformité du groupe Crédit Foncier aux *guidelines* ICT (*Information & Communication Technology*) de l'EBA ;
- du comité interne de sécurité et de continuité (CISC), instance désormais trimestrielle, présidée par un membre de la direction générale du Crédit Foncier, auquel les différentes thématiques TRM et les indicateurs de sécurité sont présentés ;
- d'une sensibilisation accrue des collaborateurs aux risques cyber et de sécurité notamment avec une formation des collaborateurs en présentiel et un *e-learning*, des simulations mensuelles de phishing suivies d'un débriefing et d'actions dédiées pour les collaborateurs en échec ;
- d'un dispositif de contrôle permanent reposant sur :
 - un premier niveau (LoD1) assuré par la direction de l'Organisation et de la Transformation,
 - un second niveau en partie délégué (réalisation des contrôles LoD2.1) à la direction Opérations et Processus Transverses de la Direction Sécurité Groupe BPCE, garantissant ainsi le déploiement d'une méthodologie unique dans le Groupe, et restant sous validation du RSSI du GCFF.

1.1.4. ORGANISATION DE LA FILIÈRE CONTINUITÉ D'ACTIVITÉ

Le plan de continuité d'activité (PCA) et de gestion de crise du groupe Crédit Foncier couvre le dispositif de continuité de la Compagnie de Financement Foncier. Le PCA est placé sous la responsabilité du responsable du plan de continuité d'activité (RPCA) du Crédit Foncier.

Les missions de suivi, de maintien et de pilotage des dispositifs de continuité d'activité sont déléguées depuis fin 2022 à BPCE SA. Ces missions s'effectuent en lien avec le secteur Sécurisation des activités du Crédit Foncier, rattaché à la direction de la Gouvernance des risques, qui demeure le contact du réseau de correspondants Continuité d'Activité et des métiers du Crédit Foncier 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 groupe Crédit Foncier ;
- un comité interne de sécurité et de continuité (CISC), désormais trimestriel, présidé par un membre de la direction générale ;
- une animation et 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 comportant notamment une revue sur les risques climatiques.

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 est déléguée depuis 2022 au délégué à la protection des données de BPCE SA, en lien avec le secteur Sécurisation des activités du Crédit Foncier, rattaché à la direction de la Gouvernance des risques, qui demeure le contact des métiers du Crédit Foncier et coordonne les travaux et échanges entre les entités.

La gouvernance en matière de protection des données s'organise autour :

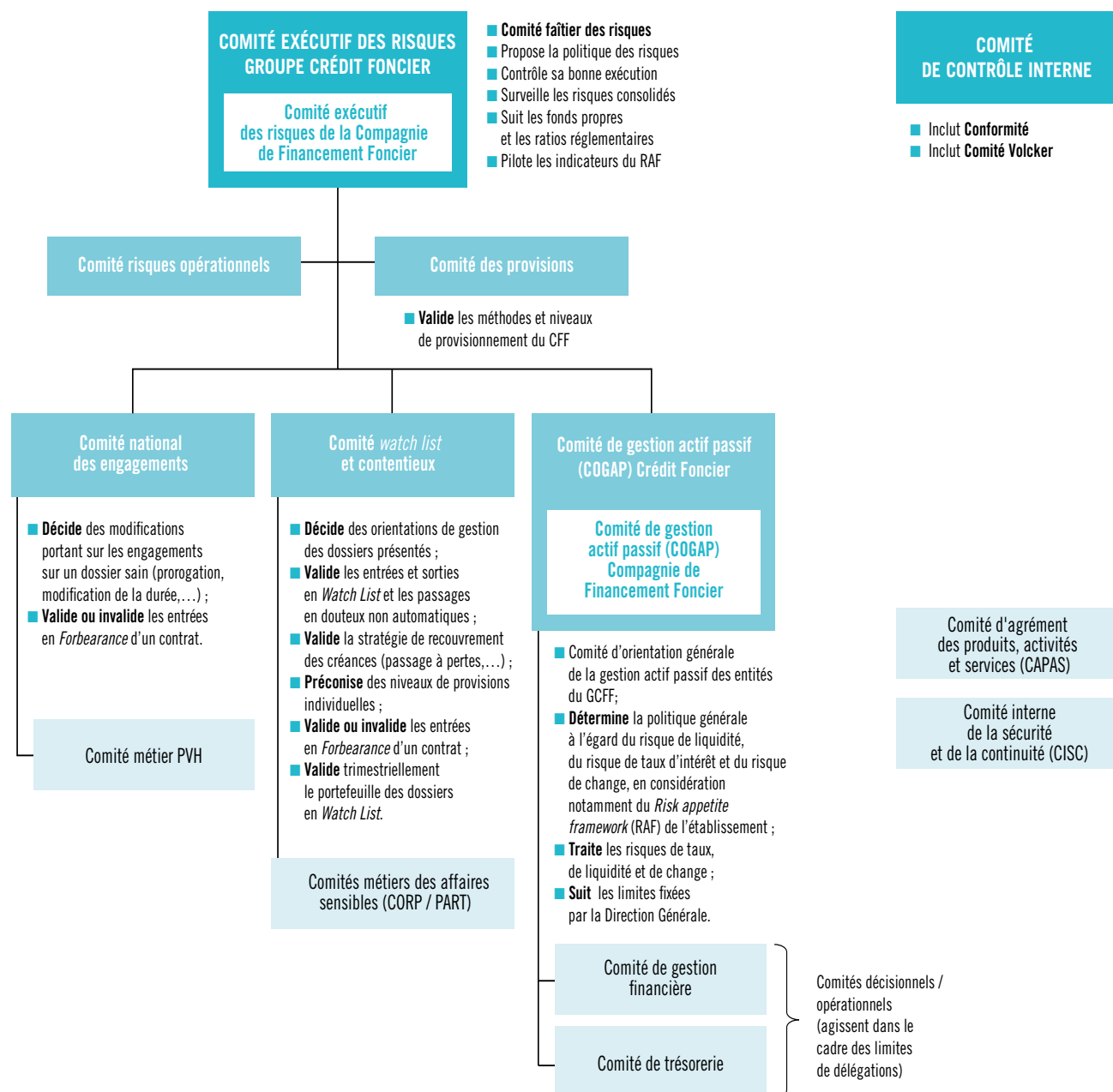
- d'une politique de protection des données personnelles Groupe déclinée au périmètre du groupe Crédit Foncier et de la Compagnie de Financement Foncier ;
- d'un comité RGPD, semestriel, présidé par le directeur général adjoint du Crédit Foncier ;
- d'une filière RGPD composée de référents Informatique et Libertés nommés sur proposition d'un membre du Comex, animée par le délégué à la protection des données personnelles (DPO) ;
- 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.

1.1.6. SYSTÈME D'INFORMATION ET COHÉRENCE DES DONNÉES

En application des dispositions baloises, 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 des créances par le groupe 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 10 décembre 2025.

Ce cadre général repose sur un document faitier 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 du Groupe BPCE ;
- 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 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 ;
- le dispositif de contre-analyse.

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. Ses modèles ne peuvent donc s'appuyer sur des paramètres de bancarisation, d'épargne ou de gestion de comptes.

À l'octroi, ce dispositif s'appuyait sur une note fondée à la fois sur un système expert et sur un score statistique lié au profil du client.

Le pilotage du risque sur le portefeuille de prêts est réalisé à partir d'une notation mensuelle, utilisant comme paramètres de score, les informations relatives à l'opération immobilière et à l'emprunteur au moment de l'octroi, ainsi que les événements d'incidents de paiement éventuels.

Les échelles de notation sont spécifiques selon le type d'opération réalisé (accession ou locatif).

Le moteur de notation spécifique des Particuliers, appelé NIF (Note Interne Foncier), est administré par BPCE. Ce moteur gère les changements de note. BPCE réalise le backtesting des indicateurs, ainsi que leur recalibrage.

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 ces portefeuilles s'appuie sur des outils de notation élaborés par le Groupe BPCE. Ce dispositif de notation est fondé 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 annuellement.

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.

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.

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. Le processus intègre notamment la prise en compte du risque de réputation et des critères ESG.

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^{er} trimestre 2019. La Compagnie de

Financement Foncier finance 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 finance 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									✗	✗	
Sains n'ayant pas été douteux sur les 2 dernières années	Segment et sous-segment connus	Segment ou Sous-segment non éligibles							✗	✗	
		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	✗	✓	✓
			Âge du prêt	> 4 ans	Note d'encours	1 à 7		✓	✓		
						8,9,10, Non noté		✗	✓	✓	

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 (ou examinées en comité national des engagements).

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 nouveaux crédits par le Crédit Foncier, de nouvelles règles adaptées de limites internes 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 comité métier des affaires sensibles (CMAS) pour la clientèle *Retail* et le comité *watch-list* pour la clientèle *Corporate* ;
- 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 délégataire.

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^{er} 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	31/12/2025		31/12/2024	
	(en M€)	(en % du bilan)	(en M€)	(en % du bilan)
Prêts garantis (articles L. 513-3, L. 513-5 et L. 513-6)	21 464	35,7 %	23 603	38,7 %
Prêts garantis par le FGAS	10 466	17,4 %	11 509	18,9 %
Autres prêts hypothécaires	7 315	12,2 %	8 032	13,2 %
Prêts cautionnés	3 684	6,1 %	4 062	6,7 %
Expositions sur des personnes publiques (articles L. 513-4 et L. 513-5)	32 985	54,9 %	31 636	51,8 %
Prêts du Secteur public	15 9163	26,5 %	14 564	23,9 %
Prêts publics mobilisés sous L. 211-38	12 314	20,5 %	11 821	19,4 %
Titres d'entités publiques	4 264	7,1 %	4 745	7,8 %
Dépôt à la Banque de France	491	0,8 %	506	0,8 %
Autres actifs (intérêts sur IFAT, comptes de régularisation, autres)	1 025	1,7 %	1 124	1,8 %
Actifs sûrs et liquides (article L. 513-7)	4 618	7,7 %	4 684	7,7 %
TOTAL ACTIF	60 092	100,0 %	61 047	100,0 %

Au 31 décembre 2025, le bilan de la Compagnie de Financement Foncier se contracte de 1,0 Md€ par rapport à fin 2024. Cette évolution se décline ainsi parmi les différentes classes d'actifs :

- les prêts hypothécaires sont en baisse de 2,1 Md€ du fait de l'amortissement naturel du stock historique d'actifs détenus ou mobilisés ;
- les titres d'entités publiques sont en légère baisse de 0,5 Md€ à 4,2 Md€ ;
- les prêts au Secteur public sont en hausse de 1,3 Md€. Le succès de la stratégie de refinancement des actifs publics originés par les entités du Groupe BPCE continue de compenser l'amortissement des actifs historiques du Crédit Foncier.

La répartition géographique des actifs a globalement peu évolué au cours de l'année ; la majeure partie des actifs figurant au bilan (90,3 %) est localisée en France.

Au 31 décembre 2025, les actifs internationaux, majoritairement liés au Secteur public, totalisent 5,8 Md€. Les expositions géographiques principales sont l'Italie (2,6 Md€), la Suisse (1,1 Md€) et les États-Unis (1,0 Md€). Dans une moindre mesure suivent la Belgique (0,4 Md€), le Japon (0,3 Md€), la Pologne (0,3 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 catégories 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	31/12/2025		31/12/2024	
	(en M€)	(en % du bilan)	(en M€)	(en % du bilan)
Ressources privilégiées	50 435	83,9 %	51 464	84,3 %
Obligations foncières en date d'arrêté	50 409	83,9 %	51 492	84,3 %
Écart de change sur obligations foncières	- 97	- 0,2 %	- 169	- 0,3 %
Autres ressources privilégiées	124	0,2 %	142	0,2 %
Écart lié à la couverture des éléments de bilan*	923	1,5 %	1 292	2,1 %
Ressources non privilégiées	8 735	14,5 %	8 290	13,6 %
Dettes chirographaires	6 677	11,1 %	6 173	10,1 %
Dettes subordonnées et assimilées	38	0,1 %	57	0,1 %
■ dont titres subordonnés	0	0,0 %	0	0,0 %
Capitaux propres et FRBG	2 020	3,4 %	2 060	3,4 %
TOTAL PASSIF	60 092	100,0 %	61 047	100,0 %
Fonds propres selon les règles de CRR/CRD IV :	1 951	3,2 %	1 951	3,2 %
■ dont fonds propres de niveau 1 (Common Equity Tier 1)	1 951	3,2 %	1 951	3,2 %
■ 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 1,0 Md€. Les nouvelles émissions ont totalisé 4,3 Md€ et les tombées 5,3 Md€.

Les dettes chirographaires ont augmenté de 0,5 Md€. Les capitaux propres baissent légèrement à 2,0 Md€.

4. Ratios prudentiels

4.1. Ratios spécifiques

En tant que société de crédit foncier, la Compagnie de Financement Foncier est assujettie au respect d'un certain nombre de limites et ratios réglementaires spécifiques, dont la plupart font l'objet d'une validation du contrôleur spécifique.

La Compagnie de Financement Foncier n'est pas tenue réglementairement de produire des ratios prudentiels de solvabilité, bien qu'elle les communique aux investisseurs sur base volontaire.

4.1.1. RATIO DE COUVERTURE

Le ratio de couverture est égal au rapport entre les actifs pondérés et les dettes privilégiées. Il doit être supérieur à 105 %.

Le calcul de ce ratio nécessite certains retraitements au niveau de son numérateur :

- la partie des encours de prêts hypothécaires ou cautionnés en dépassement de quotité éligible ;
- les encours d'actifs mis en pension ; et
- les encours de prêts intragroupe non collatéralisés dépassant la limite réglementaire de 25 % des passifs non privilégiés.

La réglementation limite l'éligibilité des encours des prêts immobiliers à la fraction d'encours dont la quotité de financement, égale au capital restant dû de la créance rapportée à la valeur actualisée du gage est, à 60 % lorsque le prêt est garanti par un bien immobilier commercial, ou à 80 % lorsque le prêt est garanti par un bien immobilier résidentiel, et environ 90 % (par méthode calculatoire) lorsque le prêt est garanti par le FGAS. Au 31 décembre 2025, les encours de prêts en dépassement de quotité s'élèvent à 0,3 Md€ toujours nettement inférieurs aux encours des passifs non privilégiés qui totalisent 8,7 Md€ à cette date.

Les actifs inscrits au bilan déjà affectés en garantie d'une autre opération font aussi l'objet d'un retraitement. Les encours de titres mis en pension auprès du Crédit Foncier (0,3 Md€ au 31 décembre 2025) ne sont pas retenus dans le calcul du ratio de couverture.

Le ratio de surdimensionnement réglementaire s'établit à 118,0 % au 31 décembre 2025 (vs. 115,9 % à fin 2024), prises en compte les éventuelles couvertures de change.

Parallèlement, la Compagnie de Financement Foncier se conforme aussi aux critères d'éligibilité posés par l'article 129 du règlement CRR afin de bénéficier du label « obligation garantie européenne de qualité supérieure ». Un second ratio de couverture réglementaire, dit ratio « label », doit être calculé et être supérieur à 105 % lui aussi. Il est évalué à 119,8 % au 31 décembre 2025 (vs. 117,5 % fin 2024).

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 le capital restant dû de la créance et la valeur actualisée du bien apporté en garantie. Chaque année, la Compagnie de Financement Foncier réexamine la valeur de ses gages selon des modalités qui font l'objet d'une vérification de conformité et d'une attestation de la part du contrôleur spécifique. Les méthodes et les résultats des réévaluations des biens immobiliers sont présentées dans le rapport de gestion des risques au chapitre 5.3.2 du Document d'enregistrement universel 2024.

À fin décembre 2025, la quotité de financement moyenne de l'ensemble des encours de prêts aux particuliers, détenus en direct ou apportés en garantie des prêts L. 211-38, est de 61,5 % pour un encours total de 20,7 Md€. En isolant les prêts bénéficiant de la garantie du FGAS, la quotité moyenne de financement :

- est de 62,9 % pour les prêts garantis par le FGAS totalisant un encours de 11,7 Md€ ;
- est de 59,7 % pour les autres prêts hypothécaires ou cautionnés totalisant un encours de 9,0 Md€.

4.1.3. AUTRES LIMITES RÉGLEMENTAIRES

La Compagnie de Financement Foncier est tenue à d'autres limites réglementaires spécifiques :

- les actifs sûrs et liquides (anciennement appelés « valeurs de remplacement ») sont éligibles au ratio de couverture dans une limite de 10 % du nantissement des passifs privilégiés ;
- la couverture des besoins de trésorerie doit être assurée sur 180 jours minimum en tenant compte des flux prévisionnels.

4.1.4. RATIOS DE LIQUIDITÉ

En qualité d'établissement de crédit, la Compagnie de Financement Foncier surveille ses indicateurs de liquidité qui sont très supérieurs aux minima fixés par la réglementation bancaire. La couverture obligatoire des besoins de trésorerie à horizon de 180 jours et la présence d'un portefeuille de 21,6 Md€ d'actifs mobilisables à l'Eurosystème (hors opérations de pension) concourent largement à assurer un haut niveau de liquidité. Le portefeuille d'actifs mobilisables à l'Eurosystème permettrait d'obtenir des liquidités nettes estimées à 8,7 Md€ sur la base des règles actuelles de la BCE, tout en maintenant un ratio de couverture réglementaire supérieur au minimum légal de 105 %.

4.1.5. RATIOS DE SOLVABILITÉ

Bien que non soumise à l'obligation de produire des ratios de solvabilité comme sa maison mère le Crédit Foncier, la Compagnie de Financement Foncier a pris l'engagement de les mesurer et de les communiquer.

L'entrée en vigueur du règlement CRR3 (Bâle IV) au 1^{er} janvier 2025 a entraîné d'importantes évolutions destinées à renforcer la précision et la fiabilité du calcul des actifs pondérés en fonction des risques (RWA – *Risk Weighted Assets*).

Au niveau du risque de crédit, les principales modifications visent :

- une segmentation plus détaillée des natures d'expositions (classes bâloises) ainsi que l'application de coefficients de pondération différenciés selon les catégories d'actifs, intégrant un profil de risque affiné des emprunteurs et secteurs d'activité ainsi que la prise en compte des garanties ;
- l'introduction d'un *credit conversion factor* (CCF) unique de 40 % pour les expositions hors-bilan ;
- le renforcement des critères encadrant le recours aux modèles internes de calcul des RWA au profit d'approches standardisées ;
- l'intégration des estimations de pertes dans le calcul des RWA ;
- l'évaluation obligatoire de la qualité et de la liquidité des collatéraux apportés en garantie de prêts.

Au niveau de l'évaluation du risque opérationnel (RO), il convient désormais d'utiliser le *Business Indicator Component* (BIC), un nouvel indicateur qui prend en considération les composantes financière, service ainsi qu'intérêts, locations et dividendes.

Enfin, au niveau du risque de marché, l'approche CVA (*Credit Valuation Adjustment*) évolue avec la refonte de la méthode de calcul selon l'approche basique (BA-CVA).

4.2. Gestion du capital

La gestion des fonds propres de la Compagnie de Financement Foncier est supervisée par la direction générale avec l'objectif de respecter les ratios réglementaires et d'optimiser l'allocation des fonds propres, tout en sécurisant le ratio de surdimensionnement qui contribue à l'obtention de la meilleure notation AAA/Aaa/AAA par S&P/Moody's/Scope pour les émissions d'obligations foncières.

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^{er} 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 2,0 Md€ au 31 décembre 2025. Ce montant représente également les fonds propres de base de catégorie 1.

Au 31 décembre 2025, le ratio de solvabilité qui est égal au ratio *Common Equity Tier 1* (CET1) et au ratio *Tier 1* s'établit à 47,6 %, en hausse de 9,0 % par rapport à fin décembre 2024.

4.2.2. EXIGENCE DE FONDS PROPRES

Les exigences en fonds propres sont calculées selon la méthode standard Bâle IV. Le 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 sont 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.

Le montant total des expositions en risque est de 4,1 Md€, en baisse de 1 Md€ par rapport au 31 décembre 2024.

Catégories d'exposition (<i>en M€</i>)	31/12/2025		31/12/2024	
	Exigences en fonds propres	RWA	Exigences en fonds propres	RWA
Administrations centrales	16	201	21	265
Établissements	3	38	2	29
Administrations régionales	114	1 425	114	1 425
Entreprises	14	173	9	118
Clientèle de détail	1	10	1	17
Exposition garantie par une hypothèque	139	1 735	205	2 560
Expositions en défaut	14	170	14	177
Autres actifs	1	7	1	7
Exigences au titre du risque de crédit (A)	301	3 759	368	4 598
Exigences au titre du risque de marché (B)	0	0	0	0
Exigences au titre du risque opérationnel (C)	21	266	32	406
Ajustement de l'évaluation de crédit (D)	6	71	4	49
EXIGENCES DE FONDS PROPRES (A)+(B)+(C)+(D)	328	4 095	404	5 052

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^{er} 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.

4. FACTEURS ET GESTION DES RISQUES

Analyse du risque de crédit et de contrepartie

Expositions risques (en M€)	Expositions au 31/12/2025			Expositions au 31/12/2024		
	Cédé	Mobilisé ⁽³⁾	Total	Cédé	Mobilisé ⁽³⁾	Total
A – Créances hypothécaires particuliers ^{(1) (2) (6)}	17 037	3 147	20 184	18 982	3 387	22 369
B – Emprunteurs publics	20 199	12 322	32 522	19 386	11 835	31 221
Emprunteurs publics France	14 902	11 815	26 717	13 471	11 285	24 757
■ Habitat social	1 150	1 080	2 229	1 159	1 162	2 321
■ Secteur public territorial (SPT)	13 261	9 260	22 521	11 806	8 520	20 326
■ Souverain France	491	1 476	1 967	506	1 604	2 110
Financement de Projet d'Infrastructure (FPI)	523	507	1 031	541	549	1 091
Emprunteurs publics internationaux	4 775	0	4 775	5 373	0	5 373
■ Secteur public international direct (SPI)	2 612	0	2 612	3 134	0	3 134
■ Souverain international	2 085	0	2 085	2 151	0	2 151
■ Grandes entreprises du Secteur public	77	0	77	88	0	88
C – Expositions hypothécaires commerciales ⁽⁶⁾	24	741	765	10	632	642
D – Expositions secteur bancaire	695	4 567	5 263	694	4 630	5 324
Banques garanties souverain ou assimilé	645	0	645	641	0	641
Autres banques	51	0	51	53	0	53
L. 211-38-VR ⁽⁴⁾	0	4 567	4 567	0	4 630	4 630
TOTAL EXPOSITION RISQUE (A + B + C + D)	37 956	20 777	58 733	39 072	20 484	59 556
Divers régul. et autres actifs ⁽⁵⁾	1 380	1	1 381	1 513	1	1 515
TOTAL	39 336	20 779	60 114	40 585	20 485	61 071

(1) La ligne « créances hypothécaires France » comporte un encours limité (14 M€) de créances néerlandaises.

(2) Dont BH Belgique pour 368 M€ (nominal comptable).

(3) Dont 9 210 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 2025, le total de l'exposition au risque de crédit est en baisse de 956 M€ par rapport au 31/12/2024, pour atteindre 60,1 Md€. Les principales évolutions sont les suivantes :

- baisse de 2,2 Md€ des créances hypothécaires et cautionnées particuliers qui s'établissent à 20,2 Md€ avec principalement un effet d'amortissement lié à l'arrêt de la production de nouveaux prêts à partir de fin mars 2019 ;
- augmentation de 1,4 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 2,2 Md€,
 - baisse de 522 M€ sur les emprunteurs internationaux liée aux échéances de titres,
 - baisse de 60 M€ du financement de projet d'infrastructures liée aux amortissements des prêts.

RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE DES EXPOSITIONS

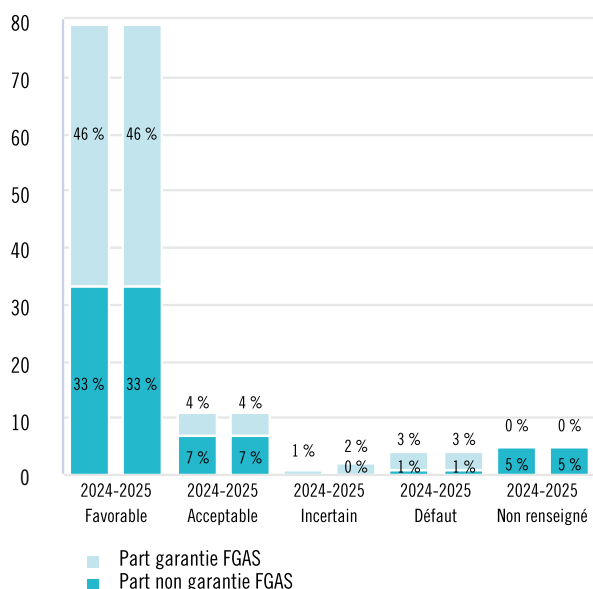
Répartition géographique des expositions	31/12/2025		31/12/2024	
	Bilan (en M€)	(en %)	Bilan (en M€)	(en %)
France	54 311	90 %	54 613	92 %
Autres pays de l'Espace économique européen	3 284	5 %	3 487	6 %
■ dont Italie	2 599	4 %	2 659	4 %
■ dont Belgique	368	1 %	427	1 %
■ dont Pologne	251	n.s	284	n.s
■ dont Espagne	50	n.s	101	n.s
■ dont Portugal	2	n.s	0	n.s
■ dont Pays Bas	14	n.s	16	n.s
Suisse	1 073	2 %	1 183	2 %
Amérique du Nord (EU et Canada)	1 122	2 %	1 417	2 %
Japon	325	1 %	371	1 %
TOTAL	60 114	100	61 071	100

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

31 DÉCEMBRE 2025



Décembre 2025 : 20 184 M€ Décembre 2024 : 22 369 M€

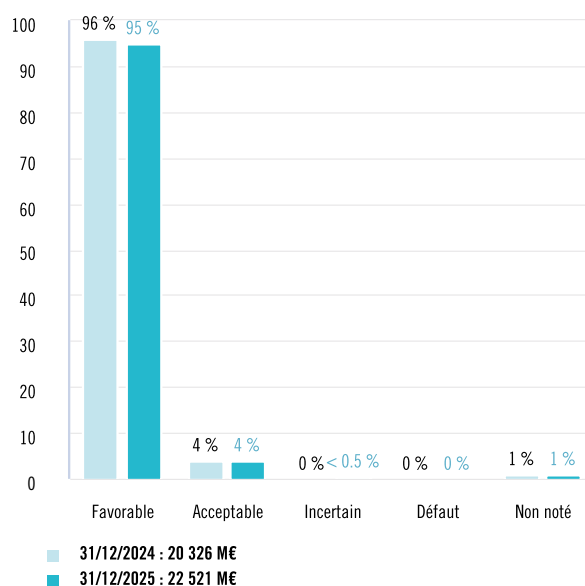
La distribution des notations témoigne du maintien de la qualité des encours.

PORTEFEUILLE DES SECTEURS PUBLICS FRANCE

Le portefeuille des secteurs publics France s'élève à 26,7 Md€ et se répartit entre :

- Secteur public territorial : 22,5 Md€ ;
- Habitat social : 2,2 Md€ ;
- Souverain France : 2,0 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.

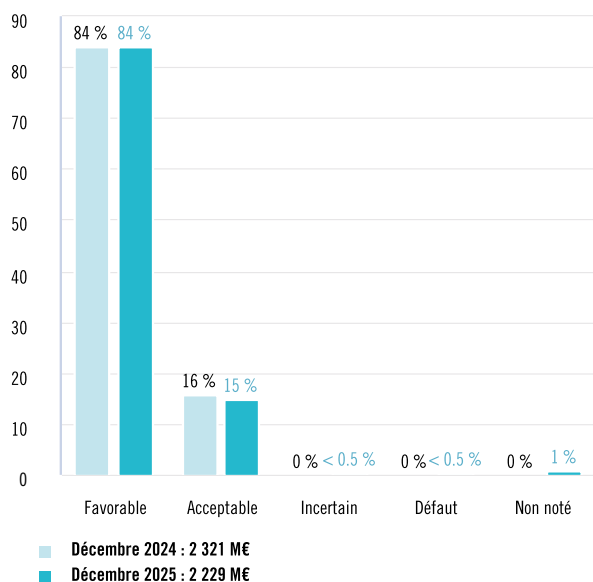
4. FACTEURS ET GESTION DES RISQUES

Analyse du risque de crédit et de contrepartie

HABITAT SOCIAL

PORTFEUILLE DE L'HABITAT SOCIAL – VENTILATION PAR NOTATION BÂLE II

31 DÉCEMBRE 2025



NB : associations incluses.

La qualité de l'encours Habitat social de la Compagnie de Financement Foncier se maintient à un bon niveau.

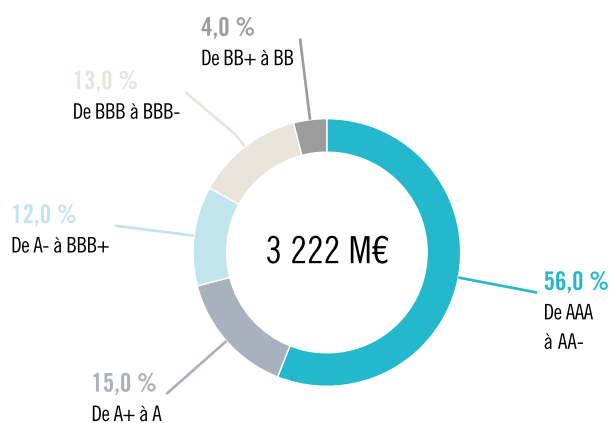
PORTFEUILLE DES SECTEURS PUBLICS À L'INTERNATIONAL

SECTEUR PUBLIC INTERNATIONAL (HORS SOUVERAIN) ET GRANDES ENTREPRISES DU SPI

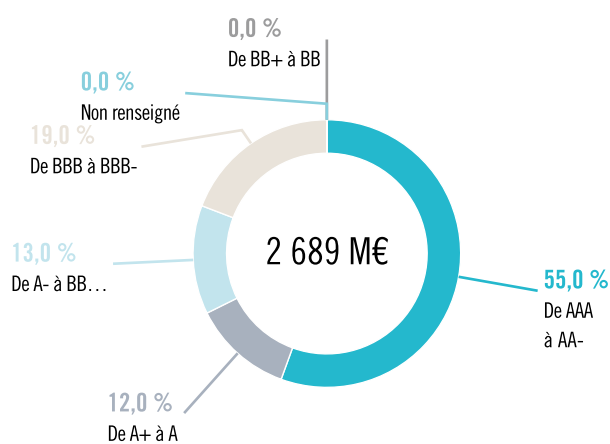
Au 31 décembre 2025, l'encours du portefeuille SPI (hors souverain) et grandes entreprises s'élève à 2,7 Md€, en baisse par rapport au 31 décembre 2024 (- 0,5 Md€) due aux amortissements et échéances des actifs. La Compagnie de Financement Foncier a cessé de faire de nouvelles acquisitions depuis plusieurs exercices.

RÉPARTITION PAR NOTE INTERNE DES EXPOSITIONS SUR LE SECTEUR PUBLIC INTERNATIONAL ET GRANDES ENTREPRISES*

31 DÉCEMBRE 2024



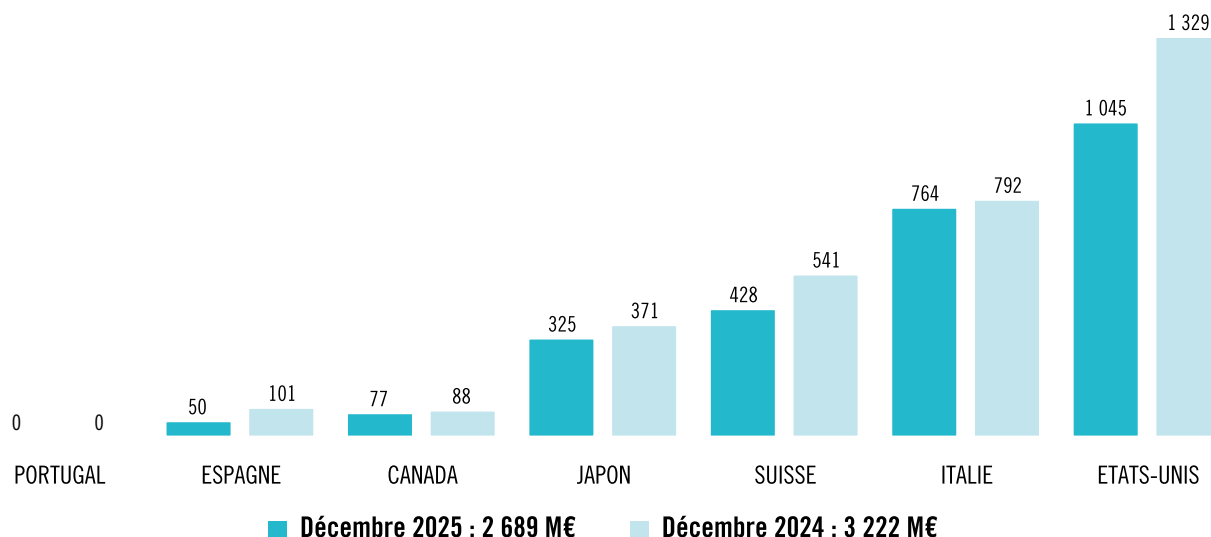
31 DÉCEMBRE 2025



* En valeur nette comptable avant prise en compte des swaps.

La qualité moyenne des notations internes identique à celle du 31 décembre 2024 : 100 % des notations sont égales ou supérieures à BBB- ; le pourcentage des notations de AAA à AA- diminue légèrement pour passer à 55 %.

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.

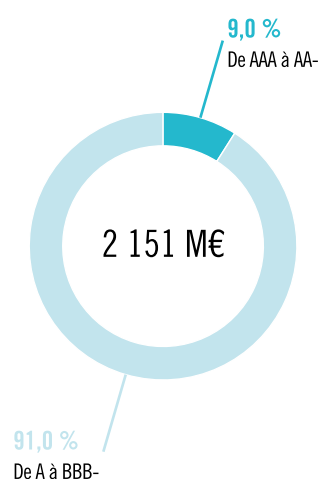
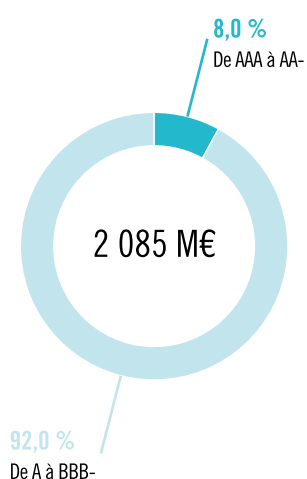
SOUVERAIN INTERNATIONAL

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 2025

31 DÉCEMBRE 2024

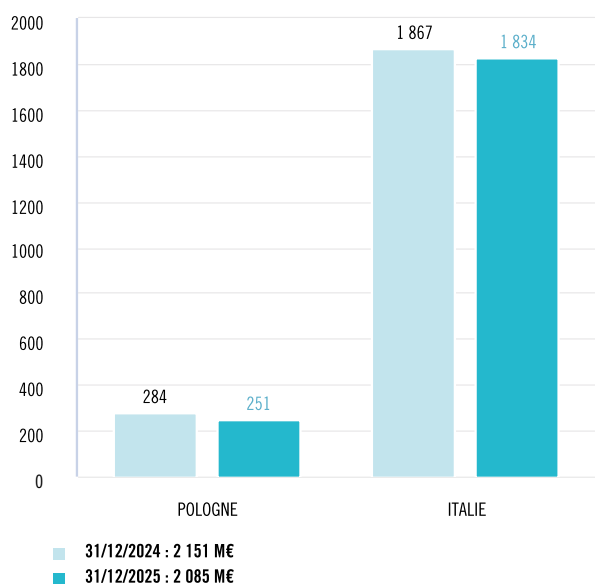


L'intégralité des encours du portefeuille souverain international de la Compagnie de Financement Foncier est notée en catégorie investissement (note $\geq$ BBB-).

4. FACTEURS ET GESTION DES RISQUES

Analyse du risque de crédit et de contrepartie

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.

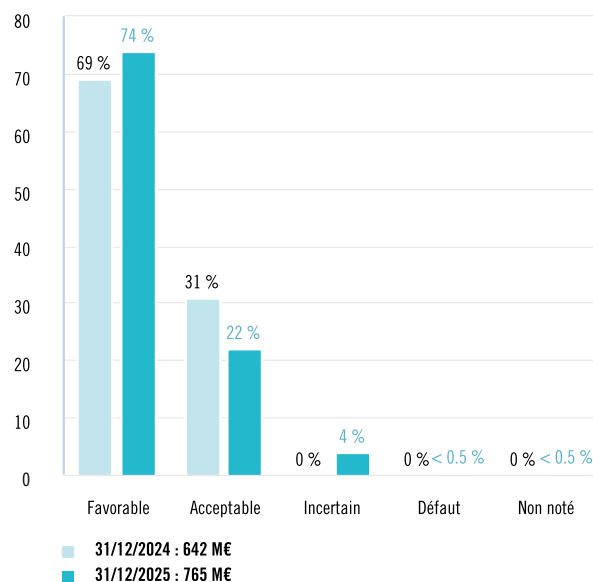
Ainsi, 0,7 Md€ d'encours du portefeuille est contre-garanti par des *monolines*.

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 650 M€ de titres ;
- plus marginalement, *National Public Finance Guarantee Corp* (ex-MBIA), noté Baa2 par Moody's, garantit un encours de 11 M€ de titres ;
- le *monoline* FGIC n'est pas noté ce qui réduit la qualité de son support de crédit (encours contre-garanti de 85 M€).

PORTFEUILLE DES OPÉRATEURS CORPORATES PRIVÉS

Au 31 décembre 2025, l'encours *Corporates* privés cédé et mobilisé s'élève à 765 M€ et 96 % de l'encours bénéficie de notes « Favorable » ou « Acceptable ».



PORTFEUILLE DU SECTEUR BANCAIRE

À 16,4 Md€, les expositions sur le secteur bancaire sont en augmentation par rapport au 31 décembre 2024 (15,1 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.

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 risques (en M€)	Expositions BRUTES au 31/12/2025				Expositions BRUTES au 31/12/2024			
	Bilan total	Taux de douteux cédé	Taux de douteux mobilisé	Taux de douteux global	Bilan total ⁽³⁾	Taux de douteux cédé	Taux de douteux mobilisé	Taux de douteux global
A – Créances hypothécaires particuliers ^{(1) (2) (5)}	20 184	3,53 %	7,35 %	4,12 %	22 369	3,24 %	9,50 %	4,19 %
B – Emprunteurs publics	32 522	0,00 %	0,00 %	0,00 %	31 221	0,00 %	0,00 %	0,00 %
Emprunteurs publics France	26 717	0,00 %	0,00 %	0,00 %	24 757	0,00 %	0,00 %	0,00 %
■ Habitat social	2 229	0,02 %	0,00 %	0,01 %	2 321	0,05 %	0,00 %	0,02 %
■ Secteur public territorial (SPT)	22 521	0,00 %	0,00 %	0,00 %	20 326	0,00 %	0,00 %	0,00 %
■ Souverain France	1 967	0,00 %	0,00 %	0,00 %	2 110	0,00 %	0,00 %	0,00 %
■ Financement de Projet d'Infrastructure (FPI)	1 031	0,00 %	0,00 %	0,00 %	1 091	0,00 %	0,00 %	0,00 %
Emprunteurs publics internationaux	4 775	0,00 %	0,00 %	0,00 %	5 373	0,00 %	0,00 %	0,00 %
■ Secteur public international direct (SPI)	2 612	0,00 %	0,00 %	0,00 %	3 134	0,00 %	0,00 %	0,00 %
■ Souverain international	2 085	0,00 %	0,00 %	0,00 %	2 151	0,00 %	0,00 %	0,00 %
■ Grandes entreprises du Secteur public	77	0,00 %	0,00 %	0,00 %	88	0,00 %	0,00 %	0,00 %
C – Expositions hypothécaires commerciales ⁽⁶⁾	765	0,06 %	0,00 %	0,00 %	642	0,13 %	0,00 %	0,00 %
D – Expositions secteur bancaire	5 263	0,00 %	0,00 %	0,00 %	5 324	0,00 %	0,00 %	0,00 %
Banques garanties souverain ou assimilé	645	0,00 %	0,00 %	0,00 %	641	0,00 %	0,00 %	0,00 %
Autres banques	51	0,00 %	0,00 %	0,00 %	53	0,00 %	0,00 %	0,00 %
L. 211-38-VR ⁽³⁾	4 567	0,00 %	0,00 %	0,00 %	4 630	0,00 %	0,00 %	0,00 %
TOTAL EXPOSITION RISQUE (A + B + C + D)	58 733	1,58 %	1,11 %	1,42 %	59 556	1,57 %	1,57 %	1,57 %
Divers régul. et autres actifs ⁽⁴⁾	1 381	0,00 %	0,00 %	0,00 %	1 515	0,00 %	0,00 %	0,00 %
TOTAL	60 114	1,53 %	1,11 %	1,38 %	61 071	1,52 %	1,57 %	1,53 %

(1) La ligne « créances hypothécaires France » comporte un encours limité (14 M€) de créances néerlandaises.

(2) Dont BH Belgique pour 368M€ (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 1,38 %, en baisse par rapport au T4 2024 (1,53 %).

Sur les créances hypothécaires ou cautionnées particuliers, le taux de douteux baisse légèrement, passant de 4,19 % à fin décembre 2024 à 4,12 % à fin décembre 2025.

5.2.2. CHARGE DU RISQUE DE LA COMPAGNIE DE FINANCEMENT FONCIER

(en M€)	31/12/2024	31/12/2025
Coût du risque individuel (A)	1,69	0,99
Provisions collectives (B)	0,88	- 0,72
Coût du risque (A + B)	2,58	0,27
Charge du risque PNB (C)	0,21	1,05
NET (A + B + C)	2,79	1,32

Au 31 décembre 2025, la charge de risque de la Compagnie de Financement Foncier est en reprise de 1,32 M€. Elle est constituée du coût du risque sur base individuelle (reprise de 0,99 M€), du coût du risque sur base collective (dotation de 0,72 M€) et d'un produit du risque comptabilisé en PNB (reprise de 1,32 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 sont pondérés comme les crédits garantis par une hypothèque.

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 immobilières, 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 immobiliers 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 BIENS IMMOBILIERS AU 31 DÉCEMBRE 2025

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 2025 et joints à la présente attestation.

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

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

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie Nationale des Commissaires aux Comptes relative à cette mission. Nos travaux ont consisté à vérifier la conformité :

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

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

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 2025.

Fait à Paris, le 17 mars 2026

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 2025

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 du 1^{er} 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.

B – Règle dérogatoire retenue par la Compagnie de Financement Foncier

Pour les prêts mis en force entre le 1^{er} 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 retenue 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.

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 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 au cours de l'exercice 2025 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 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 mais avec une granularité d'indices plus fine à partir de 2025, 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.

A. 2 Méthode statistique de BPCE, utilisant un moteur installé sur la plate-forme informatique du Groupe, permettant la revalorisation par application d'indices fournis également par les experts de BPCE Solutions Immobilières :

- pour les biens Habitat aux professionnels ;
- selon une périodicité annuelle.

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).

Jusqu'en 2024, les indices utilisés dans la réévaluation des gages immobiliers pour les particuliers étaient une moyenne des indices dans l'Ancien et dans le neuf.

L'Ancienneté des prêts accordés à notre clientèle *retail*, dépasse désormais cinq ans.

Une approche tenant compte uniquement des indices dans l'Ancien nous a donc semblé nécessaire à partir de novembre 2025.

Les indices sont déterminés selon quatre catégories géographiques distinctes :

- les agglomérations issues de regroupements de code 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 01/01/2016 (20 régions, hors Corse et Ile 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, Lyon, Marseille qui font également l'objet d'un traitement spécifique avec l'établissement d'indices dédiés.

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) : sept indices Appartement/sept indices Maison ;
- à Paris : un indice par arrondissement ;
- à Lyon : deux indices (Appartement/Maison) par arrondissement ;
- à Marseille : deux indices (Appartement/Maison) par secteur comprenant deux arrondissements. 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.

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.

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 mêmes indices fournis par les experts de BPCE Solutions Immobilières que pour les biens financés aux particuliers.

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.

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 Compagnie de Financement Foncier	Biens immobiliers à usage d'habitation		Examen effectué annuellement selon une méthode statistique	Art. 3 point a) du chapitre 1 ^{er} du règlement n° 99-10
			Encours ≤ 480 k€	Examen effectué annuellement selon une méthode statistique	Art 3. Point b) du chapitre 1 ^{er} 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 ^{er} 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 ^{er} 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€)	17 753	412	130	33	97
Nb de gages	209 826	5 122	199	54	145
Valeur 2025 (en M€)	42 473	1 797	1 268	69	1 199
(Valeur 2024) (en M€)	- 42 650	- 1 713	- 1 258	- 69	- 1 190
Évolution	- 0,41 %	4,88 %	0,76 %	0,48 %	0,78 %

* Source : Arrêté au 31/10/2025

Créances Corporate provenant du Crédit Foncier et du Groupe BPCE

À noter qu'à fin 2025, 65 prêts Corporate provenant du Crédit Foncier et de différents établissements du Groupe BPCE sont mobilisés pour un encours (éligible aux OF) de 785 M€ et une valeur de gages de 4 271 M€.

Pour précision, la réévaluation de 7 gages du portefeuille SOCFIM a été effectuée par application de la moyenne des variations observées en 2025 sur l'ensemble du portefeuille SOCFIM refinancé depuis 2023, soit une décote de 4.501%.

Créances PAS provenant du Groupe BPCE

À noter qu'à fin 2025, 9224 PAS provenant de différents établissements du Groupe BPCE sont mobilisés pour un encours de 732 M€ et une valeur de gages de 1 644 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.

Une anomalie est cependant constatée dans l'application des indices de réévaluation des gages des prêts PAS mobilisés, entraînant une valorisation annuelle basée sur des indices datant de l'année précédente, et non sur les indices en vigueur sur la période de réévaluation.

Annexe 2 – Méthode statistique Crédit Foncier (A. 1)

ÉVOLUTION DES INDICES 2024/2025

AGGLOMÉRATIONS > 200 000 HABITANTS

Région	Dépt.	Département	Unité urbaine	Indice Appartements 2024-2025	Indice Maisons 2024-2025
ALSACE	67	BAS-RHIN	Strasbourg (partie française)	1,0027	0,9950
ALSACE	68	HAUT-RHIN	Mulhouse	1,0769	0,9881
AQUITAINE	33	GIRONDE	Bordeaux	0,9631	0,9591
AQUITAINE	64	PYRÉNÉES-ATLANTIQUES	Bayonne	1,0403	0,9921
AUVERGNE	63	PUY-DE-DÔME	Clermont-Ferrand	0,9803	0,9545
BOURGOGNE	21	CÔTE-D'OR	Dijon	1,0000	0,9587
BRETAGNE	29	FINISTÈRE	Brest	0,9221	0,9778
BRETAGNE	35	ILLE-ET-VILAINE	Rennes	1,0000	0,9636
CENTRE	37	INDRE-ET-LOIRE	Tours	0,9816	1,0000
CENTRE	45	LOIRET	Orléans	1,0000	0,9756
CHAMPAGNE	51	MARNE	Reims	1,0150	1,0000
HAUTE-NORMANDIE	76	SEINE-MARITIME	Le Havre	0,9672	0,9576
HAUTE-NORMANDIE	76	SEINE-MARITIME	Rouen	1,0104	0,9826
LANGUEDOC-ROUSSILLON	34	HÉRAULT	Montpellier	1,0060	0,9855
LORRAINE	54	MEURTHE-ET-MOSELLE	Nancy	0,9934	0,9583
LORRAINE	57	MOSELLE	Metz	0,9956	1,0220
MIDI-PYRÉNÉES	31	HAUTE-GARONNE	Toulouse	1,0141	0,9319
NORD	59	NORD	Lille (partie française)	0,9811	0,9412
NORD	59	NORD	Valenciennes	0,9815	0,9735
NORD	62	PAS-DE-CALAIS	Béthune	1,0500	1,0545
NORD	62	PAS-DE-CALAIS	Douai-Lens	1,0476	1,0000
PACA	6	ALPES-MARITIMES	Nice	1,0171	1,0308
PACA	13	BOUCHES-DU-RHÔNE	Marseille-Aix-en-Provence	1,0154	1,0111
PACA	83	VAR	Toulon	1,0000	1,0667
PACA	84	VAUCLUSE	Avignon	1,0314	0,9796
PAYS DE LOIRE	44	LOIRE-ATLANTIQUE	Nantes	0,9586	0,9253
PAYS DE LOIRE	49	MAINE-ET-LOIRE	Angers	1,0294	1,0059
PAYS DE LOIRE	72	SARTHE	Le Mans	1,0087	0,9583
RHÔNE-ALPES	38	ISÈRE	Grenoble	0,9599	1,0000
RHÔNE-ALPES	42	LOIRE	Saint-Étienne	1,0000	1,0526
RHÔNE-ALPES	69	RHÔNE	Lyon	0,9722	1,0390
MOYENNE				1,0007	0,9884

AGGLOMÉRATIONS DE 100 000 À 199 999 HABITANTS

Région	Dépt.	Département	Unité urbaine	Indice Appartements 2024-2025	Indice Maisons 2024-2025
AQUITAINE	64	PYRÉNÉES-ATLANTIQUES	Pau	1,0360	0,9784
BASSE-NORMANDIE	14	CALVADOS	Caen	0,9971	0,9737
BRETAGNE	56	MORBIHAN	Lorient	0,9771	0,9824
CHAMPAGNE	10	AUBE	Troyes	0,9179	0,9197
FRANCHE-COMTÉ	25	DOUBS	Besançon	1,0286	0,9903
FRANCHE-COMTÉ	25	DOUBS	Montbéliard	0,9688	1,0148
LANGUEDOC-ROUSSILLON	30	GARD	Nîmes	1,0171	0,9583
LANGUEDOC-ROUSSILLON	66	PYRÉNÉES-ORIENTALES	Perpignan	0,9615	1,0000
LIMOUSIN	87	HAUTE-VIENNE	Limoges	0,9874	1,0166
LORRAINE	57	MOSELLE	Thionville	1,0174	0,9836
NORD	59	NORD	Dunkerque	1,0690	1,0448
NORD	59	NORD	Maubeuge (partie française)	1,0909	1,0667
PAYS DE LOIRE	44	LOIRE-ATLANTIQUE	Saint-Nazaire	0,9899	0,9265
PICARDIE	60	OISE	Creil	1,0000	0,9375
PICARDIE	80	SOMME	Amiens	1,0031	0,9577
POITOU-CHARENTES	16	CHARENTE	Angoulême	0,9728	1,0000
POITOU-CHARENTES	17	CHARENTE-MARITIME	La Rochelle	1,0444	1,0283
POITOU-CHARENTES	86	VIENNE	Poitiers	0,9839	0,9856
RHÔNE-ALPES	26	DRÔME	Valence	1,0298	1,0000
RHÔNE-ALPES	74	HAUTE-SAVOIE	Annecy	1,0000	0,9800
RHÔNE-ALPES	74	HAUTE-SAVOIE	Genève (CH)-Annemasse	1,0342	1,0000
RHÔNE-ALPES	73	SAVOIE	Chambéry	1,0000	0,9552
MOYENNE				1,0058	0,9864

AGGLOMÉRATIONS DE 50 000 À 99 999 HABITANTS

Région	Dépt.	Département	Unité urbaine	Indice Appartements 2024-2025	Indice Maisons 2024-2025
ALSACE	67	BAS-RHIN	Haguenau	1,0167	1,0084
ALSACE	68	HAUT-RHIN	Colmar	1,0098	0,9992
AQUITAINE	24	DORDOGNE	Bergerac	1,0043	1,0063
AQUITAINE	24	DORDOGNE	Périgueux	0,9887	1,0070
AQUITAINE	33	GIRONDE	Arcachon	1,0078	1,0119
AQUITAINE	47	LOT-ET-GARONNE	Agen	1,0362	1,0295
AUVERGNE	3	ALLIER	Montluçon	1,0000	0,9457
AUVERGNE	3	ALLIER	Vichy	1,0171	1,0145
BASSE-NORMANDIE	50	MANCHE	Cherbourg-en-Cotentin	0,9600	0,9810
BOURGOGNE	58	NIÈVRE	Nevers	0,9595	0,9500
BOURGOGNE	71	SAÔNE-ET-LOIRE	Chalon-sur-Saône	1,0220	1,0207
BOURGOGNE	72	SAÔNE-ET-LOIRE	Mâcon	1,0370	0,9737
BRETAGNE	22	CÔTES-D'ARMOR	Saint-Brieuc	1,0133	0,9745
BRETAGNE	29	FINISTÈRE	Quimper	0,9613	1,0061
BRETAGNE	56	MORBIHAN	Vannes	0,9848	0,9807
CENTRE	18	CHER	Bourges	0,9778	0,9420
CENTRE	28	EURE-ET-LOIR	Chartres	0,9706	0,9706
CENTRE	36	INDRE	Châteauroux	0,9796	1,0134
CENTRE	41	LOIR-ET-CHER	Blois	0,9778	1,0000
CENTRE	45	LOIRET	Montargis	0,9839	0,9615
CHAMPAGNE	8	ARDENNES	Charleville-Mézières	1,0000	0,9697
CHAMPAGNE	51	MARNE	Châlons-en-Champagne	1,0000	1,0023
FRANCHE-COMTÉ	90	TERRITOIRE DE BELFORT	Belfort	1,0696	0,9161
HAUTE-NORMANDIE	27	EURE	Évreux	0,9306	0,9589
LANGUEDOC-ROUSSILLON	11	AUDE	Carcassonne	0,9492	1,0000
LANGUEDOC-ROUSSILLON	11	AUDE	Narbonne	1,0386	1,0200
LANGUEDOC-ROUSSILLON	30	GARD	Alès	1,0077	1,0313
LANGUEDOC-ROUSSILLON	34	HÉRAULT	Béziers	1,0738	1,0244
LANGUEDOC-ROUSSILLON	34	HÉRAULT	Sète	1,0526	1,0484
LANGUEDOC-ROUSSILLON	66	PYRÉNÉES-ORIENTALES	Saint-Cyprien	1,0403	0,9825
LIMOUSIN	19	CORRÈZE	Brive-la-Gaillarde	0,9786	1,0136
LORRAINE	57	MOSELLE	Forbach (partie française)	0,9886	1,0146
LORRAINE	88	VOSGES	Épinal	1,0072	1,0000
MIDI-PYRÉNÉES	65	HAUTES-PYRÉNÉES	Tarbes	1,0078	1,0127
MIDI-PYRÉNÉES	81	TARN	Albi	1,0115	0,9772

4. FACTEURS ET GESTION DES RISQUES

Analyse du risque de crédit et de contrepartie

Région	Dépt.	Département	Unité urbaine	Indice Appartements 2024-2025	Indice Maisons 2024-2025
MIDI-PYRÉNÉES	81	TARN	Castres	1,0033	0,9617
MIDI-PYRÉNÉES	82	TARN-ET-GARONNE	Montauban	1,0145	1,0010
NORD	59	NORD	Armentières (partie française)	1,0707	1,0826
NORD	62	PAS-DE-CALAIS	Arras	0,9750	1,0255
NORD	62	PAS-DE-CALAIS	Boulogne-sur-Mer	1,0276	1,0420
NORD	62	PAS-DE-CALAIS	Calais	1,0333	1,0648
NORD	62	PAS-DE-CALAIS	Saint-Omer	1,0333	1,0268
PACA	6	ALPES-MARITIMES	Menton-Monaco	1,0000	1,0488
PACA	13	BOUCHES-DU-RHÔNE	Arles	1,1316	1,0577
PACA	13	BOUCHES-DU-RHÔNE	Salon-de-Provence	1,0238	1,0164
PACA	83	VAR	Draguignan	1,0476	1,0313
PACA	83	VAR	Fréjus	1,0000	1,0105
PAYS DE LOIRE	49	MAINE-ET-LOIRE	Cholet	1,0200	1,0185
PAYS DE LOIRE	53	MAYENNE	Laval	1,0194	0,9804
PAYS DE LOIRE	85	VENDÉE	La Roche-sur-Yon	0,9793	1,0127
PICARDIE	2	AISNE	Saint-Quentin	0,9800	1,0390
PICARDIE	60	OISE	Beauvais	0,9286	0,9545
PICARDIE	60	OISE	Compiègne	1,0435	0,9723
POITOU-CHARENTES	79	DEUX-SÈVRES	Niort	0,9739	0,9921
RHÔNE-ALPES	1	AIN	Bourg-en-Bresse	0,9490	1,0256
RHÔNE-ALPES	26	DRÔME	Montélimar	1,0544	1,0488
RHÔNE-ALPES	26	DRÔME	Romans-sur-Isère	1,0000	1,0286
RHÔNE-ALPES	74	HAUTE-SAVOIE	Cluses	1,0308	1,0000
RHÔNE-ALPES	74	HAUTE-SAVOIE	Thonon-les-Bains	1,0464	1,0000
RHÔNE-ALPES	38	ISÈRE	Bourgoin-Jallieu	1,0000	1,0000
RHÔNE-ALPES	38	ISÈRE	Vienne	1,0180	0,9686
RHÔNE-ALPES	38	ISÈRE	Voiron	1,0000	1,0385
RHÔNE-ALPES	42	LOIRE	Roanne	1,0288	0,9429
RHÔNE-ALPES	42	LOIRE	Saint-Just-Saint-Rambert	1,0313	1,0000
MOYENNE				1,0083	1,0025

HORS AGGLOMÉRATION

Région	Indice Maisons 2024-2025
ALSACE	1,032
AQUITAINE	0,974
AUVERGNE	1,005
BOURGOGNE	1,010
BRETAGNE	0,986
CENTRE	0,963
CHAMPAGNE	0,988
FRANCHE-COMTÉ	1,010
LANGUEDOC-ROUSSILLON	1,000
LIMOUSIN	1,027
LORRAINE	0,960
MIDI-PYRÉNÉES	1,005
NORD	1,018
BASSE-NORMANDIE	0,992
HAUTE-NORMANDIE	0,982
PAYS DE LOIRE	1,001
PICARDIE	0,992
POITOU-CHARENTES	0,983
PACA	1,006
RHÔNE-ALPES	1,008
MOYENNE	0,997

PARIS ET ÎLE-DE-FRANCE

Région	Dépt.	Département	Indice Appartements 2024-2025	Indice Maisons 2024-2025
IDF	75	PARIS	1,003	-
	77	SEINE-ET-MARNE	0,996	0,999
	78	YVELINES	0,993	0,998
	91	ESSONNE	1,000	0,990
	92	HAUTS-DE-SEINE	1,000	0,981
	93	SEINE-SAINT-DENIS	1,000	0,982
	94	VAL-DE-MARNE	1,009	0,991
	95	VAL-D'OISE	0,997	0,993
MOYENNE (HORS PARIS)			0,999	0,991

**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 2025**

Régions	Portefeuille Compagnie de Financement Foncier	
	Répartition régionale des valeurs de gages (montant en M€)	Répartition régionale (en %)
Alsace	495,79	1,17 %
Aquitaine	2 627,32	6,19 %
Auvergne	201,92	0,48 %
Basse-Normandie	471,73	1,11 %
Bourgogne	561,54	1,32 %
Bretagne	1 074,46	2,53 %
Centre	990,06	2,33 %
Champagne-Ardenne	392,37	0,92 %
Corse	81,22	0,19 %
DROM-COM	112,97	0,27 %
Franche-Comté	294,38	0,69 %
Haute-Normandie	1 277,41	3,01 %
Île-de-France (hors Paris)	12 575,34	29,61 %
Languedoc-Roussillon	2 383,08	5,61 %
Limousin	158,90	0,37 %
Lorraine	759,75	1,79 %
Midi-Pyrénées	2 748,00	6,47 %
Nord-Pas-de-Calais	1 834,13	4,32 %
Paris	956,55	2,25 %
Pays de la Loire	1 858,51	4,38 %
Picardie	1 449,87	3,41 %
Poitou-Charentes	552,54	1,30 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	4 486,10	10,56 %
Rhône-Alpes	4 100,58	9,65 %
Autres (dont Monaco)	28,82	0,07 %
TOTAL GÉNÉRAL	42 473,36	100,00 %

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 2025

CORPORATES (MÉTHODE DE RÉÉVALUATION PÉRIODIQUE A. 2)

Région	Nb de gages	Valorisation (en €) avant revalorisation	Valorisation (en €) après revalorisation	Encours (en €) au 31/10/2025
Alsace	14	84 099 034	85 844 605	5 299 744
Aquitaine	15	56 935 416	56 615 037	9 109 814
Auvergne	2	14 568 768	14 596 477	553 858
Basse-Normandie	4	16 354 778	16 205 222	1 132 664
Bretagne	1	157 533	155 007	68 660
Centre	5	4 321 176	4 206 329	211 184
DROM-COM	6	29 429 059	29 297 164	5 091 795
Haute-Normandie	1	1 844 853	1 856 804	67 840
Île-de-France (hors Paris)	35	397 468 793	397 292 524	37 904 053
Languedoc-Roussillon	2	4 412 409	4 393 851	120 619
Lorraine	6	34 734 665	33 134 907	3 985 169
Midi-Pyrénées	2	4 095 247	4 101 697	388 904
Nord-Pas-de-Calais	3	4 974 032	5 092 619	350 864
Paris	10	328 158 783	336 371 725	17 994 972
Pays de la Loire	7	21 584 442	21 328 648	1 701 984
Picardie	1	408 574	403 386	19 697
Poitou-Charentes	1	299 499	293 154	125 263
Provence-Alpes-Côte d'Azur	11	85 576 578	88 582 767	7 337 515
Rhône-Alpes	19	100 488 033	99 381 543	5 774 487
TOTAL GÉNÉRAL	145	1 189 911 672	1 199 153 466	97 239 087

RETAIL PARTICULIERS (MÉTHODE DE RÉÉVALUATION PÉRIODIQUE A. 2)

Région	Nb de gages	Valorisation (en €) avant revalorisation	Valorisation (en €) après revalorisation	Encours (en €) au 31/10/2025	Évolution
Aquitaine	5	2 833 945	2 713 536	4 622 589	- 4,25 %
Haute-Normandie	2	1 067 400	1 036 308	423 629	- 2,91 %
Île-de-France (hors Paris)	5	5 944 665	5 937 821	1 521 117	- 0,12 %
Languedoc-Roussillon	2	733 627	734 312	265 110	0,09 %
Paris	9	12 427 127	12 192 617	6 068 295	- 1,89 %
Pays de la Loire	1	185 356	176 460	62 388	- 4,80 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	20	33 031 539	33 679 775	15 265 666	1,96 %
Rhône-Alpes	10	12 347 204	12 427 048	4 444 640	0,65 %
TOTAL GÉNÉRAL	54	68 570 863	68 897 877	32 673 435	0,48 %

Annexe 4

RÉÉVALUATION 2025 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 2025. Cette revalorisation en date du 30/06/2025 couvre une période de 12 mois puisque la précédente réévaluation était au 30/06/2024.

La réévaluation a porté sur 5 122 gages représentant une valorisation globale de 1 797 M€ soit une hausse moyenne de 4,88 % des valeurs de gages associés à un encours de 412 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 2025, la Compagnie de Financement Foncier a émis 4,3 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 2025, ces encours atteignent 21,6 Md€ en valeur nominale répartis en :

- 10,3 Md€ de prêts du Secteur public ;
- 9,2 Md€ de prêts du Secteur public reçues *via* L. 211 38 ;
- 2,1 Md€ de titres.

En 2025, 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 2025, la Compagnie de Financement Foncier dispose d'une trésorerie de 0,54 Md€, dont 0,49 Md€ auprès de la Banque de France, et de 4,6 Md€ prêtés à 11 mois maximum à BPCE et 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^{er} 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 2025.

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 2025. 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 fixées 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 2025, le montant des *deposits* reçus s'élève à 0,10 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'arrêt 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 2025, 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 contrevaletur euro dès leur entrée au bilan. Les écarts résiduels qui découlent de l'ajustement des positions bilanciellcs, 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-valeut de 5 M€, toutes devises confondues, et de 3 M€ par devise. Cette limite est respectée au 31 décembre 2025.

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 process 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 résultant d'une inadéquation ou d'une défaillance de processus internes, qu'ils impliquent le personnel ou les systèmes d'information ou qu'ils soient liés à des événements extérieurs ayant des impacts financiers, réglementaires, juridiques ou 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 *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 IV.

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 de tests de fonctionnement, d'exercices de continuité et du suivi des plans d'action en découlant.

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 déléguée à 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

Au travers de la convention de mise à disposition des outils informatiques, la Compagnie de Financement Foncier a confié au Crédit Foncier ses prestations informatiques.

La Compagnie de Financement Foncier bénéficie ainsi de l'ensemble du dispositif de sécurité du système d'information, désormais « dispositif de gestion des risques cyber et informatiques » du Groupe BPCE. Ce dispositif est destiné à lutter contre les risques cyber et informatiques [risque de perte lié à une violation de confidentialité, à une défaillance de l'intégrité des systèmes ou actifs de TIC (Technologie de l'Information et de la Communication)]. Le groupe Crédit Foncier est pleinement intégré dans le chantier TRM (*Technology Risk Management*) de BPCE.

7.5. La protection des données personnelles

Dans le cadre des conventions de services signées entre le Crédit Foncier et la Compagnie de Financement Foncier, cette dernière bénéficie des 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 tribunal pour un montant supérieur aux passifs déclarés permettant la sortie de la liquidation judiciaire.

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 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 quasi-totalité des décisions a été rendue en faveur des prêteurs. Ainsi, depuis la prise en charge de cette problématique par la direction juridique, près de 99 % des décisions de justice définitives sont favorables au Crédit Foncier et à la Compagnie de Financement Foncier. Dans ce contexte, on relève même parfois que certains emprunteurs se découragent et se désistent de leurs actions et procédures en cours sans attendre une issue de leur procès.

En suivi dynamique de ce contentieux, on constate que le flux des assignations nouvelles s'est tari et que l'on est définitivement installé 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.

Le directeur Conformité et Coordination des Contrôles Permanents est responsable de la fonction vérification de la conformité. Il est également Responsable de la conformité et des services d'investissement de la Compagnie de Financement Foncier.

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.

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 de 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 suit également 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.

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.

Ce dispositif, intégrant l'approche par les risques issue de la réglementation anti-blanchiment, 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.

La Sécurité Financière a également la charge de la prévention et du traitement des situations de fraude interne et externe. Elle a mis en place un dispositif d'analyse de la nouvelle production de prêt viager hypothécaire (PVH) et d'éco prêt à taux zéro (ECO-PTZ).

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 PECE (Prestations Externalisées Critiques ou Importantes) et veille à la maîtrise des risques de non-conformité des prestations critiques ou importantes.

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 14 février 2025 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 2024 : 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 2024 ;

- les manuels de *Desk* et les mandats de risque des différents *Desk* du Crédit Foncier actualisés ;
- 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 18 février 2025 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.

Le comité Volcker du 7 novembre 2025 a acté le lancement de la certification Volcker 2025.

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 aux réglementations MAR (*Market Abuse Regulation*) et 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.

8.4. Déontologie

Le groupe Crédit Foncier a actualisé en octobre 2025 pour tout son périmètre la procédure-cadre relative au dispositif de déontologie du Groupe BPCE publiée en juillet 2025 (Norme BPCE/2025/089).

Ce dispositif est décliné au travers d'une procédure du Crédit Foncier et encadré principalement par un déontologue, un comité de déontologie et de réputation 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.

Le Crédit Foncier a également actualisé son dispositif anticorruption intégrant la Compagnie de Financement Foncier avec la publication d'une procédure cadre reprenant les piliers de la loi n° 2016-1691 du 9 décembre 2016 dite « SAPIN II ».

Enfin, le groupe Crédit Foncier a formalisé en mars 2025, une politique relative au risque de réputation incluant la Compagnie de Financement Foncier en déclinaison de la politique du Groupe BPCE.



5. ÉLÉMENTS JURIDIQUES

INFORMATIONS GÉNÉRALES

Dénomination du siège social	178
Activité	178
Organisation des relations entre la Compagnie de Financement Foncier et le Crédit Foncier	178
Forme juridique et législation	178
Durée	179
Objet social	179
Numéro de RCS et LEI	179
Exercice social	179
Répartition statutaire des bénéfices	179
Politique de dividendes	179

CAPITAL

STATUTS

Titre I : Forme – Objet – Dénomination – Siège – Durée de la Société	181
Titre II : Capital social – Actions	182

178

178
178
178
178
179
179
179
179
179
179

180

181

181
182

Titre III : Administration de la Société	182
Titre IV : Contrôle de la Société	184
Titre V : Assemblées générales	184
Titre VI : Comptes annuels – Affectation des résultats	185
Titre VII : Dissolution – Liquidation – Contestations	185
Contrats importants	185
Perspectives de la Compagnie de Financement Foncier	185
Informations complémentaires	186

CONVOCATION À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ET RAPPORT DU CONSEIL À L'ASSEMBLÉE

Rapport du conseil d'administration	186
-------------------------------------	-----

RÉSOLUTIONS SOUMISES À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

RAPPORT SPÉCIAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

	189
--	-----

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 financées 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 2025 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

L'objet social de la Compagnie de Financement Foncier est défini à l'article 2 des Statuts de la Société figurant en page 181 du présent document.

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^{er} 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

2025

L'assemblée générale ordinaire du 7 mai 2025 a décidé de distribuer un dividende au titre de l'exercice 2024 d'un montant de 86 482 121,40 € aux actionnaires, soit 0,90 € par action.

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.

Capital

CAPITAL SOCIAL

Au 31 décembre 2025, 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 2025	Nombre d'actions	Soit en %
Crédit Foncier de France	96 091 245	100,00
Administrateur	1	n.s.
TOTAL	96 091 246	100,00

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 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.

Aucune modification du capital n'est intervenue au cours de l'exercice 2025.

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'Epargne.

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 au Groupe BPCE, né du rapprochement des Groupes Caisse d'Epargne et Banque Populaire. Depuis le 5 août 2010, le Crédit Foncier est détenu à 100 % par l'Organe central de BPCE.

Depuis le 1^{er} avril 2019, en déclinaison du schéma industriel annoncé le 26 juin 2018 par le 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 et 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^{er} 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 2025 de la Compagnie de Financement Foncier ont été arrêtés par le conseil d'administration le 30 janvier 2026. À l'exception des éléments mentionnés au paragraphe « Événement 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 2025 (fin de l'exercice) et le 17 mars 2026 (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 2025, 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 6 MAI 2026

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 2025.

- La **deuxième résolution** est relative à l'affectation du résultat.

Le bénéfice de 45 922 036,10 €, augmenté du report à nouveau positif de 50 239 677,87 € et de la réserve générale de 55 517 369,68 € soit un total de 151 679 083,65 €, est affecté ainsi :

- dotation à la réserve légale : 2 296 101,81 € ;
- dividende : 46 123 798,08 € ;
- report à nouveau : 47 741 814,08 € ;
- réserve générale : 55 517 369,68 €.

- 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 2026.

- La **quatrième résolution** est relative aux conventions visées à l'article L. 225-38 du Code de commerce.

- Les **cinquième et sixième résolutions** sont relatives aux mandats d'administrateurs.

- Les **septième à neuvième résolutions** sont relatives à la rémunération individuelle des dirigeants mandataires sociaux au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2025.

- Les **dixième à douzième 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 2026.

- La **treizième résolution** est relative au non-renouvellement d'un commissaire aux comptes titulaire.

- La **quatorzième 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 2025.

- 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 2025 tels qu'ils sont présentés et qui font apparaître un bénéfice de 45 922 036,10 €.

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 45 922 036,10 €, décide l'affectation de ce résultat, augmenté du report à nouveau positif de 50 239 677,87 € et de la réserve générale de 55 517 369,68 €, soit un total de 151 679 083,65 €, de la façon suivante :

- dotation à la réserve légale : 2 296 101,81 € ;
- dividende : 46 123 798,08 € ;
- report à nouveau : 47 741 814,08 € ;
- réserve générale : 55 517 369,68 €.

Par suite, le dividende revenant à chacune des 96 091 246 actions composant le capital social est fixé à 0,48 €.

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 2026. 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^{er} janvier 2026.

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 2025 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.

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^{er} juin 2026 et se terminera le 15 juin 2026.

Tout actionnaire qui n'aura pas exercé son option le 15 juin 2026, au plus tard, recevra ses dividendes en espèces dès la mise en paiement qui interviendra le 25 juin 2026.

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*
2022	96 091 246	1,24788 €	1,24788 €
2023	96 091 246	1,23667 €	1,23667 €
2024	96 091 246	0,90 €	0,90 €

* 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 2026 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 : RENOUVELLEMENT DU MANDAT D'UN ADMINISTRATEUR

L'assemblée générale, prenant acte de ce que le mandat de Madame Corinne DECAUX est arrivé à son terme, décide de renouveler ledit mandat pour une période de six années, prenant fin lors de l'assemblée générale qui statuera sur les comptes de l'exercice 2031.

SIXIÈME RÉOLUTION : RENOUVELLEMENT DU MANDAT D'UN ADMINISTRATEUR

L'assemblée générale, prenant acte de ce que le mandat de Monsieur Pascal CHABOT est arrivé à son terme, décide de renouveler ledit mandat pour une période de six années, prenant fin lors de l'assemblée générale qui statuera sur les comptes de l'exercice 2031.

SEPTIÈME RÉOLUTION : APPROBATION DE LA RÉMUNÉRATION INDIVIDUELLE DE M. ÉRIC FILLIAT, PRÉSIDENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION, DIRIGEANT MANDATAIRE SOCIAL AU TITRE DE L'EXERCICE CLOS LE 31/12/2025

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, émet un avis favorable sur la rémunération due ou attribuée au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2025 à M. Éric FILLIAT, président du conseil d'administration.

HUITIÈME RÉSOLUTION : APPROBATION DE LA RÉMUNÉRATION INDIVIDUELLE DE M. OLIVIER AVIS, DIRECTEUR GÉNÉRAL AU TITRE DE L'EXERCICE CLOS LE 31/12/2025

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, émet un avis favorable sur la rémunération due ou attribuée au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2025 à M. Olivier AVIS, directeur général, dirigeant mandataire social telle que présentée dans le rapport financier.

NEUVIÈME RÉSOLUTION : APPROBATION DE LA RÉMUNÉRATION INDIVIDUELLE DE M. PAUL DUDOUIT, DIRECTEUR GÉNÉRAL DÉLÉGUÉ AU TITRE DE L'EXERCICE CLOS LE 31/12/2025

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, émet un avis favorable sur la rémunération due ou attribuée au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2025 à M. Paul DUDOUIT, directeur général délégué, dirigeant mandataire social telle que présentée dans le rapport financier.

DIXIÈME RÉSOLUTION : APPROBATION DE LA RÉMUNÉRATION INDIVIDUELLE DE M. ÉRIC FILLIAT, PRÉSIDENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION POUR L'EXERCICE 2026

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 2026.

ONZIÈME RÉSOLUTION : APPROBATION DE LA RÉMUNÉRATION INDIVIDUELLE DE M. OLIVIER AVIS, DIRECTEUR GÉNÉRAL POUR L'EXERCICE 2026

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 2026.

DOUZIÈME RÉSOLUTION : APPROBATION DE LA RÉMUNÉRATION INDIVIDUELLE DE M. PAUL DUDOUIT, DIRECTEUR GÉNÉRAL DÉLÉGUÉ POUR L'EXERCICE 2026

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 2026.

TREIZIÈME RÉSOLUTION : NON-RENOUVELLEMENT DU MANDAT D'UN COMMISSAIRE AUX COMPTES TITULAIRE

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, constatant que le mandat du commissaire aux comptes titulaire de PRICEWATERHOUSECOOPERS Audit vient à expiration ce jour, décide de ne pas renouveler ce mandat.

QUATORZIÈME 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 31/12/2025

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 2025 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.

QUINZIÈME 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.

Rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions réglementées

(Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025)

À 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'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

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'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

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 17 mars 2026

Les Commissaires aux comptes

PricewaterhouseCoopers
Aurore PRANDI

SA Deloitte & Associés
Charlotte VANDEPUTTE

Forvis Mazars SA
Laurence KARAGULIAN



6. INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

RESPONSABLES DU DOCUMENT D'ENREGISTREMENT UNIVERSEL ET DU CONTRÔLE DES COMPTES

192

Personne responsable de l'information financière	192
Attestation du responsable du Document d'enregistrement universel 2025	192
Responsables du contrôle des comptes	192
Contrôleurs spécifiques	193

DOCUMENTS ACCESSIBLES AU PUBLIC

193

TABLE DE CONCORDANCE

194

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	194
Table de concordance du rapport financier annuel et du rapport de gestion	197

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 2025

J'atteste, que les informations contenues dans le présent Document d'enregistrement universel 2025 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 17 mars 2026

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 : 45 Rue Kléber – 92300 LEVALLOIS-PERRET
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 de 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
672 006 483 Nanterre
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^{er} 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 2025 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 2024 déposé auprès de l'Autorité des marchés financiers le 19 mars 2025 sous le numéro D. 25-0114 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 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>.

Tous les documents incorporés par référence dans le présent Document d'enregistrement universel 2025 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 17 mars 2026	Page du DEU déposé auprès de l'AMF le 19 mars 2025	Page du DEU déposé auprès de l'AMF le 20 mars 2024
Section 1	Personnes responsables, informations provenant de tiers, rapports d'experts et approbation de l'autorité compétente	157 ; 192	166 ; 202	166 ; 202
Section 2	Contrôleurs légaux des comptes	192 - 193	202-203	202-203
Section 3	Facteurs de risque	132 - 137	140-146	142-147
Section 4	Informations concernant l'émetteur	-	-	-
4.1	Raison sociale et nom commercial	178 ; 181	188 ; 192	188 ; 192
4.2	Lieu et numéro d'enregistrement et identifiant d'entité juridique (LEI)	179	189	189
4.3	Date de constitution et durée de vie	179 ; 181	189 ; 192	189 ; 192
4.4	Siège social, forme juridique, législation régissant ses activités, pays dans lequel il est constitué, l'adresse, numéro de téléphone et site web	181 4 ^e de couverture	191-192 4 ^e de couverture	188 ; 191 4 ^e de couverture
Section 5	Aperçu des activités	-	-	-
5.1	Principales activités	4 ; 30 ; 33 - 36	4 ; 31 ; 34-37	4 ; 32 ; 36-37 ; 38-39
5.2	Principaux marchés	24 - 29	24-30	25-31
5.3	Événements importants dans le développement des activités	5 ; 66	5 ; 88	5 ; 90
5.4	Stratégie et objectifs	4 ; 76 ; 185	4 ; 82 ; 196	4 ; 85 ; 196
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	76 ; 174	82 ; 183	85 ; 183
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	76	82	85

Rubriques de l'Annexe I « Document d'enregistrement pour les titres de capital »		Page du DEU déposé auprès de l'AMF le 17 mars 2026	Page du DEU déposé auprès de l'AMF le 19 mars 2025	Page du DEU déposé auprès de l'AMF le 20 mars 2024
Section 6	Structure organisationnelle		-	-
6.1	Description sommaire du Groupe	15 - 16	15-16	16-17
6.2	Liste des filiales importantes	na	na	na
Section 7	Examen de la situation financière et du résultat	-	-	-
7.1	Situation financière	66 - 69	72-75	75-78
7.2	Résultat d'exploitation	69 ; 80	75 ; 85	78 ; 87 ; 97 ; 122
Section 8	Trésorerie et capitaux	-	-	-
8.1	Informations sur les capitaux de l'émetteur	106 - 107 ; 77 148 ; 180	111-112 ; 120 157 ; 190-191	113-114 ; 122 157-158 ; 190-191
8.2	Source et le montant des flux de trésorerie de l'émetteur	115 - 116	121-122	123-124
8.3	Informations sur les besoins de financement et la structure de financement de l'émetteur	8 ; 170	8 ; 179	8 ; 179
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
Section 9	Environnement réglementaire	16 - 23 ; 176	16-23 ; 185	17-24 ; 185
Section 10	Informations sur les tendances	76 ; 83 ; 185	82 ; 88 ; 196	5 ; 85 ; 90 ; 196
Section 11	Prévisions ou estimations du bénéfice	na	na	na
Section 12	Organes d'administration, de direction et de surveillance et direction Générale	-	-	-
12.1	Organes d'administration	41 - 58	44-64	46-67
12.2	Conflits d'intérêts	57 ; 59	63 ; 65	70
Section 13	Rémunération et avantages	-	-	-
13.1	Montant de la rémunération versée et les avantages en nature	60 - 61	66-67	71-72
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	60	66	71
Section 14	Fonctionnement des organes d'administration et de direction	-	-	-
14.1	Date d'expiration du mandat actuel de cette personne	45	48	50
14.2	Contrats de service liant les membres des organes d'administration	59	65	70
14.3	Informations sur le comité d'audit et le comité de rémunération de l'émetteur	44 ; 53	48 ; 59	50 ; 64

	Rubriques de l'Annexe I « Document d'enregistrement pour les titres de capital »	Page du DEU déposé auprès de l'AMF le 17 mars 2026	Page du DEU déposé auprès de l'AMF le 19 mars 2025	Page du DEU déposé auprès de l'AMF le 20 mars 2024
14.4	Déclaration indiquant si l'émetteur se conforme, ou non, au régime de gouvernance d'entreprise	38 - 40	41-43	43-45
14.5	Incidences significatives potentielles sur la gouvernance d'entreprise	59	65	70
Section 15 Salariés		-	-	-
15.1	Nombre de salariés	76	82	85
15.2	Participations et stock-options des administrateurs et des directeurs	76	67	72
15.3	Accord prévoyant une participation des salariés dans le capital de l'émetteur	76	82	85
Section 16 Principaux actionnaires		-	-	-
16.1	Actionnaires détenant un pourcentage du capital social ou des droits de vote	180	190	190
16.2	Droits de vote différents des principaux actionnaires	180	190	190
16.3	Contrôle de l'émetteur	180	191	190
16.4	Accord, connu de l'émetteur, dont la mise en œuvre pourrait, à une date ultérieure, entraîner un changement de son contrôle	185	196	196
Section 17 Transactions avec des parties liées		112	117	119
Informations financières concernant l'actif et le passif, la situation financière et les résultats de l'émetteur		-	-	-
18.1	Informations financières historiques	77 ; 80 - 82	85-87 ; 120	88 ; 125
18.2	Informations financières intermédiaires et autres	na	na	na
18.3	Audit des informations financières annuelles historiques	117	123	125 ; 129
18.4	Informations financières <i>pro forma</i>	na	na	na
18.5	Politique en matière de dividendes	186 - 188	197-198	122 ; 190
18.6	Procédures judiciaires et d'arbitrage	174	183	183
18.7	Changement significatif de la situation financière de l'émetteur	185	196	196
Section 19 Informations supplémentaires		-	-	-
19.1	Capital social	68 ; 106 - 107 146 ; 180 ; 182	74 ; 111-112 155 ; 190 ; 192	77 ; 113-114 ; 155 ; 190 ; 192
19.2	Acte constitutif et statuts	54 - 58 ; 181 - 185	60-64 ; 191-196	65-69 ; 191-196
Section 20 Contrats importants		185	196	196
Section 21 Documents disponibles		193	203	203

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.

Informations prévues par l'article L. 451-1-2 du Code monétaire et financier		Page du DEU déposé auprès de l'AMF le 17 mars 2026
Rapport financier annuel		
Comptes consolidés		na
Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes consolidés		na
Comptes individuels		80 - 117
Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes individuels		118 - 119
Rapport de gestion		
1	Compte rendu d'activité (article L. 225-100, article R. 225-102 et article L. 233-6 du Code de commerce)	
1.1	Situation et activité au cours de l'exercice	33 - 36 ; 66
1.2	Résultats du Groupe, de ses filiales et des sociétés qu'il contrôle	69
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	67 - 69 ; 80 - 117
1.5	Événements significatifs postérieurs à la clôture de l'exercice 2025	76 ; 185
1.6	Perspectives	4 ; 76 ; 185
1.7	Recherche et développement	76 ; 173
1.8	Principaux risques et incertitudes	76 ; 132 - 137
1.9	Prises de participation significative ou prises de contrôle dans des sociétés ayant leur siège en France	na
2	Informations relatives aux rachats d'actions (article L. 225-211, al. 2, du Code de commerce)	na
3	Informations sociales, environnementales et sociétales (article L. 225-102-1 du Code de commerce)	78 - 79
4	Informations sur les implantations et les activités (article 511-45 du Code monétaire et financier)	76
5	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	120 - 122
6	Plan de vigilance (article L. 225-102-4 du Code de commerce)	175
7	Incidence des activités sur la lutte contre l'évasion fiscale	79
8	Information sur les actions visant à promouvoir le lien entre la Nation et ses forces armées	na
9	Information sur les actions visant à promouvoir l'engagement des citoyens dans la démocratie locale	na
10	Information sur les ressources incorporelles essentielles	na
Rapport sur le gouvernement d'entreprise		
	Informations relatives à la gouvernance	41 - 58
	Informations relatives aux rémunérations	60 - 61
	Structure du capital	180
	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	179 ; 180 ; 184 - 185
	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)	181 ; 185
	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	61

Informations prévues par l'article L. 451-1-2 du Code monétaire et financier

Page du DEU déposé auprès
de l'AMF le 17 mars 2026

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

Rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions et engagements réglementés	189
Honoraires des Commissaires aux comptes	117
Attestation du Responsable du document	192

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 2024 et le rapport des Commissaires aux comptes y afférent, présentés aux pages 85 à 127 du Document d'enregistrement universel déposé auprès de l'Autorité des marchés financiers le 19 mars 2025 sous le numéro D. 25-0114.

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 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> ;

- le rapport de gestion relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2024 présenté aux pages 70 à 84 du Document d'enregistrement universel déposé auprès de l'Autorité des marchés financiers le 19 mars 2025 sous le numéro D. 25-0114.

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 Document d'enregistrement universel 2025 est consultable sur le site de l'Autorité des marchés financiers (www.amf-france.org) et sur le site Internet de la Compagnie de Financement Foncier (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