



Forvis Mazars SA
45, rue Kléber
92300 Levallois-Perret



Deloitte & Associés
Tour Majunga
6, Place de la Pyramide
92908 Paris La Défense Cedex

Crédit Foncier de France

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2025

Crédit Foncier de France

Société anonyme
RCS : Paris 542 029 848

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le mardi 31 décembre 2025

A l'assemblée générale de la société Crédit Foncier de France,

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par l'assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société Crédit Foncier de France 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 2.2 « 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 portons à votre connaissance les points clés de l’audit relatifs aux risques d’anomalies significatives qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importants pour l’audit des comptes annuels de l’exercice, ainsi que les réponses que nous avons apportées face à ces risques.

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

Risque de crédit – dépréciation des crédits à la clientèle

Risque identifié	Notre réponse
<p>Le Crédit Foncier de France est exposé aux risques de crédit. Ces risques résultant de l'incapacité de ses clients ou de ses contreparties à faire face à leurs engagements financiers, portent notamment sur ses activités de prêts à la clientèle</p> <p>Les encours de crédits supportant un risque de contrepartie avéré font l'objet de dépréciations déterminées essentiellement sur base individuelle. Ces dépréciations sont évaluées par le management du Crédit Foncier de France en fonction des flux futurs recouvrables estimés tenant compte des garanties disponibles sur chacun des crédits concernés.</p> <p>Par ailleurs, le Crédit Foncier de France comptabilise, dans ses comptes sociaux, des provisions pour pertes de crédit attendues sur les encours présentant une dégradation significative du risque de crédit. Ces provisions sont déterminées, principalement, sur la base de modèles développés par l'organe central du Groupe BPCE intégrant différents paramètres (flux attendus sur la durée de vie de l'instrument financier, probabilité de défaut, taux perte en cas de défaut, informations prospectives).</p> <p>L'évaluation des dépréciations requiert l'exercice de jugement pour la classification des expositions (encours non douteux, sensibles ou dégradés, ou douteux) ou pour la détermination des flux futurs recouvrables et des délais de recouvrement.</p> <p>Nous avons considéré que l'identification et l'évaluation du risque de crédit constituait un point clé de l'audit étant donné que les dépréciations et provisions induites constituent une estimation significative pour l'établissement des comptes et font appel au jugement de la direction tant dans le rattachement des encours de crédits aux différents statuts et dans la détermination des paramètres et modalités de calculs des provisions pour pertes de crédit attendues, que dans l'appréciation du niveau de dépréciation individuel des encours de crédits douteux et douteux compromis.</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-top: 10px;"> <p><i>Au 31 décembre 2025, les prêts et créances auprès de la clientèle en valeur brute s'élèvent à 10 460 675 k€ dont 945 575 k€ de créances douteuses. Les dépréciations constituées en couverture de risques de crédit s'élèvent à 213 213 k€ dont 12 970 k€ de dépréciations au titre du risque de crédit sur les créances saines.</i></p> <p><i>Le coût du risque sur l'exercice 2025 est en reprise de 7 678 k€ (contre une reprise de 14 983 k€ sur l'exercice 2024).</i></p> <p><i>Pour plus de détails sur les principes comptables et leurs expositions, se référer aux notes 3.9 et 4.2 de l'annexe.</i></p> </div>	<p>Provisionnement des encours de crédits non douteux présentant une dégradation significative du risque de crédit :</p> <p>Le provisionnement des encours non douteux présentant une dégradation significative du risque de crédit depuis l'octroi est déterminé sur les bases des modèles et des outils déployés par BPCE. De ce fait, les procédures d'audit sur ces aspects sont menées, à notre demande, par le collège des auditeurs de l'organe central dont nous revoyons les conclusions pour les besoins de notre audit.</p> <p>Nos travaux ont principalement consisté :</p> <ul style="list-style-type: none"> • à nous assurer de l'existence d'un dispositif de contrôle interne permettant une actualisation à une fréquence appropriée des notations des différentes contreparties, • en une revue critique des travaux, mis en œuvre, à notre demande, par les auditeurs de l'organe central qui, en lien avec leurs experts et spécialistes : <ul style="list-style-type: none"> ➢ se sont assurés de l'existence d'une gouvernance revoyant à une fréquence appropriée le caractère adéquat des modèles de provisions et les paramètres utilisés pour le calcul des provisions ; ➢ ont apprécié le caractère approprié des paramètres utilisés pour les calculs des provisions au 31 décembre 2025, ➢ ont réalisé des contrôles sur le dispositif informatique dans son ensemble, mis en place par le Groupe BPCE, avec, notamment, une revue des contrôles généraux informatiques, des interfaces et des contrôles automatisés ; <p>Par ailleurs, nous nous sommes assurés de la correcte documentation et justification des provisions comptabilisées localement en complément du moteur de provisionnement Groupe.</p> <p>Enfin, nous avons, en lien avec nos experts :</p> <ul style="list-style-type: none"> • apprécié le caractère approprié de la calibration des paramètres réalisée au niveau du Crédit Foncier de France s'agissant du périmètre « Retail » • effectué des contre-calculs sur les principales typologies d'encours de crédits. <p>Dépréciation sur encours de crédits douteux et douteux compromis :</p> <p>S'agissant des créances en défaut (statut 3), nous avons examiné les modalités de réévaluation de la valeur des gages pour les dossiers aux Particuliers dépréciés sur base individuelle ou par catégorie de créances homogènes, et vérifié les calculs de provisions sur la base d'un échantillon.</p> <p>Enfin, nous avons enfin apprécié le caractère approprié des informations communiquées dans les notes afférentes de l'annexe aux comptes annuels.</p>

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 l'article L.225-37-4 du code de commerce.

Autres vérifications ou informations prévues par les textes légaux et réglementaires

Désignation des commissaires aux comptes

Nous avons été nommés commissaires aux comptes de la société Crédit Foncier de France par l'assemblée générale 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 Forvis Mazars SA était dans la 4^{ème} année de sa mission sans interruption et le cabinet Deloitte & Associés était dans la 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.

Levallois-Perret et Paris-La Défense, le 20 avril 2026

Les commissaires aux comptes

Forvis Mazars SA

Signed by:

2090913B06CD421...

Laurence Karagulian

Deloitte & Associés

Signed by:

851C4FDE76944F0...

Charlotte Vandeputte



CRÉDIT FONCIER

Comptes sociaux

31 Décembre 2025

SOMMAIRE

Comptes individuels annuels du Crédit Foncier

Compte de Résultat

Bilan actif du Crédit Foncier

Bilan passif du Crédit Foncier

Hors bilan

Notes annexes aux comptes individuels

Note 1 Cadre juridique et financier-Faits caractéristiques de l'exercice et événements postérieurs à la clôture

Note 2 Informations sur les règles et principes comptables

Note 3 - Informations sur les postes du résultat

Note 3.1 - Intérêts, produits et charges assimilés

Note 3.2 - Produits et charges sur opérations de crédit-bail et locations simples

Note 3.3 - Revenus des titres à revenu variable

Note 3.4 - Commissions nettes

Note 3.5 - Gains ou pertes sur opérations des portefeuilles de négociation

Note 3.6 - Gains ou pertes sur opérations des portefeuilles de placement

Note 3.7 - Autres produits et charges d'exploitation bancaire

Note 3.8 - Charges générales d'exploitation

Note 3.8.1 - Rémunérations des dirigeants

Note 3.9 - Coût du risque

Note 3.10 - Gains ou pertes sur actifs immobilisés

Note 3.11 - Résultat exceptionnel

Note 3.12 - Impôt sur les bénéfices

Note 3.13 - Dotations / reprises de FRBG et provisions règlementées

Note 4 - Informations sur les postes du bilan

Note 4.1- Créances sur les établissements de crédit

Note 4.2- Opérations avec la clientèle

Note 4.2.1- Opérations avec la clientèle

Note 4.2.2- Dépréciations et provisions constituées en couverture de risques de crédit

Note 4.2.3.a- Tableau de répartition des encours de crédits clientèle

Note 4.2.3.b- Tableau de répartition des encours douteux de crédits

Note 4.3- Portefeuille - Titres

Note 4.3.1- Obligations, participations et autres titres à revenus fixes et variables

Note 4.3.2- Dépréciations sur portefeuille titres

Note 4.3.3- Evolution des titres d'investissement

Note 4.3.4- Reclassement d'actifs

Note 4.4- Opérations de crédit-bail et location avec option d'achat

Note 4.5- Immobilisations incorporelles et corporelles

Note 4.5.1- Variations ayant affecté les postes d'immobilisations

Note 4.5.2- Amortissements et dépréciations des immobilisations corporelles et incorporelles

Note 4.6- Autres actifs

Note 4.7- Comptes de régularisation actif

Note 4.8- Dettes envers les établissements de crédit

Note 4.9- Opérations avec la clientèle

Note 4.10- Dettes représentées par un titre

Note 4.11- Autres passifs

Note 4.12- Comptes de régularisation passif

Note 4.13- Provisions

Note 4.13.1- Engagements sociaux

Note 4.14- Dettes subordonnées

Note 4.15- Fonds pour Risques Bancaires Généraux

Note 4.16- Capitaux propres

Note 4.16.1- Evolution des capitaux propres hors FRBG

Note 4.16.2- Proposition d'affectation du résultat

Note 5 - Informations sur les postes du hors bilan

Note 5.1 - Engagements reçus et donnés

Note 5.1.1 - Engagements de financement donnés

Note 5.1.2 - Engagements de garantie donnés

Note 5.1.3 - Actifs donnés en garantie

Note 5.1.4 - Engagements reçus

Note 5.1.5 - Engagements sur titres

Note 5.2 - Opérations sur instruments financiers à terme

Note 6 - Informations diverses

Note 6.1 - Opérations avec les parties liées

Note 6.2 - Opérations en devises

Note 6.3 - Etat des positions de change

Note 6.4 - Durée résiduelle des emplois et ressources

Note 6.5 - Renseignements concernant les filiales et participations

Note 6.6 - Informations relatives aux honoraires des Commissaires aux comptes

Note 6.7 - Implantations dans les pays non coopératifs

Décembre 2025

COMPTE DE RESULTAT

	NOTES	Exercice 2025	Exercice 2024
<i>(en milliers d'euros)</i>			
INTERETS ET PRODUITS ASSIMILES	3.1	537 285	778 624
INTERETS ET CHARGES ASSIMILEES	3.1	-627 363	-945 612
PRODUITS SUR OPERATIONS DE CREDIT-BAIL ET ASSIMILES	3.2	31 943	38 166
CHARGES SUR OPERATIONS DE CREDIT-BAIL ET ASSIMILES	3.2	-22 665	-25 965
REVENUS DES TITRES A REVENU VARIABLE	3.3	102 628	140 266
COMMISSIONS PRODUITS	3.4	66 764	71 080
COMMISSIONS CHARGES	3.4	-2 644	-5 055
GAINS-PERTES SUR OPERATIONS DES PORTEFEUILLES DE NEGOCIATION	3.5	-32	682
GAINS-PERTES SUR OPERATIONS DES PORTEFEUILLES DE PLACEMENT ET ASSIMILES	3.6		
AUTRES PRODUITS D'EXPLOITATION BANCAIRE	3.7	15 385	18 187
AUTRES CHARGES D'EXPLOITATION BANCAIRE	3.7	-15 743	-15 726
PRODUIT NET BANCAIRE		85 558	54 647
CHARGES GENERALES D'EXPLOITATION	3.8	-61 213	-59 945
DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS ET DEPRECIATIONS DES IMMOBILISATIONS INCORPORELLES ET CORPORELLES		-5 278	-3 690
RESULTAT BRUT D'EXPLOITATION		19 067	-8 988
COUT DU RISQUE	3.9	7 678	14 983
RESULTAT D'EXPLOITATION		26 745	5 995
GAINS ET PERTES SUR ACTIFS IMMOBILISES	3.10	-521	-1 043
RESULTAT COURANT AVANT IMPÔT		26 224	4 952
RESULTAT EXCEPTIONNEL	3.11		
IMPOTS SUR LES BENEFICES	3.12	13 592	11 343
DOTATIONS/REPRISES DE FRBG ET PROVISIONS REGLEMENTEES	3.13	734	1 004
RESULTAT NET		40 550	17 299

Décembre 2025

BILAN SOCIAL - ACTIF

ACTIF	NOTES	31/12/2025	31/12/2024
<i>(en milliers d'euros)</i>			
CAISSE, BANQUES CENTRALES			
EFFETS PUBLICS ET VALEURS ASSIMILEES	4.3		
PRETS ET CREANCES SUR LES ETABLISSEMENTS DE CREDIT	4.1	2 376 684	3 878 770
- A vue		618 597	423 586
- A terme		1 758 087	3 455 184
PRETS ET CREANCES SUR LA CLIENTELE	4.2	10 280 605	11 795 513
- Autres concours à la clientèle		10 280 605	11 795 513
- Comptes ordinaires débiteurs			
OBLIGATIONS ET AUTRES TITRES A REVENU FIXE	4.3	21 905	26 637
ACTIONS ET AUTRES TITRES A REVENU VARIABLE	4.3		
PARTICIPATIONS ET AUTRES TITRES DETENUS A LT	4.3	88 769	88 548
PARTS DANS LES ENTREPRISES LIEES	4.3	1 820 621	1 821 423
CREDIT-BAIL ET LOCATION AVEC OPTION D'ACHAT	4.4	192 623	218 387
LOCATION SIMPLE	4.4	-672	2 527
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	4.5	11 530	16 805
IMMOBILISATIONS CORPORELLES	4.5	11 283	12 600
AUTRES ACTIFS	4.6	1 103 028	1 622 260
COMPTES DE REGULARISATION	4.7	1 599 338	1 701 612
TOTAL		17 505 715	21 185 082

Décembre 2025

BILAN SOCIAL - PASSIF

PASSIF	NOTES	31/12/2025	31/12/2024
<i>(en milliers d'euros)</i>			
BANQUES CENTRALES			
DETTES ENVERS LES ETABLISSEMENTS DE CREDIT			
	4.8	12 138 116	15 599 527
- A vue		43 974	50 817
- A terme		12 094 143	15 548 711
DETTES ENVERS LA CLIENTELE			
	4.9	82 870	84 934
COMPTES D'EPARGNE A REGIME SPECIAL		127	123
AUTRES DETTES		82 744	84 811
- A vue		78 990	80 478
- A terme		3 754	4 332
DETTES REPRESENTÉES PAR UN TITRE			
	4.10	70 031	111 927
- Titres du marché interbancaire et titres de créances négociables			
- Emprunts obligataires		70 031	111 927
AUTRES PASSIFS			
	4.11	318 972	222 020
COMPTES DE REGULARISATION			
	4.12	1 474 454	1 690 348
PROVISIONS			
	4.13	348 098	354 206
DETTES SUBORDONNÉES			
	4.14	551 319	551 298
FONDS POUR RISQUES BANCAIRES GÉNÉRAUX			
	4.15	265 710	265 710
CAPITAUX PROPRES HORS FRBG			
	4.16	2 256 145	2 305 111
- Capital souscrit		1 331 401	1 331 401
- Primes d'émission		400 195	400 195
- Réserves		133 140	133 140
- Provisions réglementées et subvention d'investissement		1 952	2 708
- Report à nouveau (+/-)		348 907	420 368
- Résultat de l'exercice (+/-)		40 550	17 299
TOTAL		17 505 715	21 185 082

Décembre 2025

HORS - BILAN

	NOTES	31/12/2025	31/12/2024
<i>(en milliers d'euros)</i>			
ENGAGEMENTS DONNES			
ENGAGEMENTS DE FINANCEMENT			
Engagements en faveur d'établissements de crédit	5.1	2 000	2 000
Engagements en faveur de la clientèle	5.1	107 862	141 371
ENGAGEMENTS DE GARANTIE			
Engagements d'ordre d'établissements de crédit	5.1	30 965	35 118
Engagements d'ordre de la clientèle	5.1	115 654	123 066
Actifs affectés en garantie	5.1	10 951 519	12 869 598
ENGAGEMENTS SUR TITRES	5.1		
ENGAGEMENTS RECUS			
ENGAGEMENTS DE FINANCEMENT			
Engagements reçus d'établissements de crédit	5.1	10 000	
ENGAGEMENTS DE GARANTIE			
Engagements reçus d'établissements de crédit	5.1	1 276 051	1 401 289
Engagements reçus de la clientèle	5.1	2 854 104	3 154 832
Autres valeurs reçues en garantie	5.1	5 056 635	5 739 664
ENGAGEMENTS SUR TITRES			
ENGAGEMENTS RECIPROQUES			
Achat et ventes de devises	5.2	4 081 215	4 153 095
Autres instruments financiers	5.2	147 849 628	148 718 827
TOTAL		172 335 633	176 338 860

NOTE I - CADRE JURIDIQUE ET FINANCIER – FAITS CARACTERISTIQUES DE L'EXERCICE

I.1 CADRE GENERAL

Le Crédit Foncier est une société anonyme à Conseil d'administration de droit français. Etablissement de crédit agréé en qualité de banque, le Crédit Foncier est soumis aux dispositions du Code Monétaire et Financier applicables aux établissements de crédit.

Le Crédit Foncier fait partie du Groupe BPCE qui comprend le réseau Banque Populaire, le réseau Caisse d'Epargne, l'organe central BPCE et ses filiales¹.

Spécialisé dans le financement de l'immobilier et du secteur public, le Crédit Foncier est désormais recentré sur la gestion de son encours de crédits existant ainsi que sur le refinancement, via la Compagnie de Financement Foncier sa filiale, d'actifs originés par le Groupe BPCE.

I.2 SYSTEME DE GARANTIE

Le Crédit Foncier est affilié à BPCE et participe à son système de garantie.

A ce titre, il bénéficie de la garantie de sa maison mère et du mécanisme de garantie et de liquidité du Groupe BPCE. En tant que filiale affiliée, le Crédit Foncier ne contribue pas au mécanisme de solidarité des réseaux et ne sera pas appelé en cas de défaillance d'une Banque Populaire ou d'une Caisse d'épargne.

I.3 EVENEMENTS SIGNIFICATIFS DE L'EXERCICE 2025

1.3.1. Rachats et Cessions de créances à la Compagnie de Financement Foncier

Au cours de l'exercice 2025 et dans le cadre de son modèle de refinancement, le Crédit Foncier a cédé à la Compagnie de Financement Foncier des créances pour un montant total de 377 M€, créances rattachées incluses.

1.3.2. Cession de portefeuille de NPL (non performing loans)

Dans le cadre de la gestion rigoureuse de ses encours douteux, le Crédit Foncier a procédé au 2nd semestre 2025 à sa huitième opération de cession externe de prêts non performants (30,6 M€ d'encours brut).

I.4 EVENEMENTS POSTERIEURS A LA CLOTURE

Aucun événement 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 2026, date à laquelle le Conseil d'administration a arrêté les comptes.

¹ Le Crédit Foncier établit ses propres comptes consolidés en conformité avec le référentiel IFRS tel qu'adopté par l'Union Européenne. Le groupe Crédit Foncier est lui-même intégré aux comptes consolidés du Groupe BPCE ; ces comptes sont disponibles au siège social de l'organe central BPCE SA ainsi que sur le site internet institutionnel de BPCE.

NOTE 2 - PRINCIPES ET METHODES COMPTABLES GENERAUX

2.1 METHODES D'EVALUATION, PRESENTATION DES COMPTES INDIVIDUELS ET DATE DE CLOTURE

Les comptes individuels annuels du Crédit 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.

2.2 CHANGEMENTS DE METHODES COMPTABLES

Changements 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.

Il n'y a pas eu de changement de méthode comptable à l'initiative du Crédit Foncier de France ni de changement d'estimation comptable sur l'exercice 2025.

2.3 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.

2.4 PRINCIPES APPLICABLES AUX MECANISMES DE RESOLUTION BANCAIRE

Les modalités de constitution du fonds de garantie des dépôts et de résolution (FGDR) relèvent de l'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 de 15 K€.

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). A compter de 2016, il devient le 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) dédié à la mise en œuvre des procédures de résolution.

Conformément au règlement délégué 2015/63 et au règlement d'exécution 2015/81 complétant la directive BRRD sur les contributions ex-ante aux dispositifs de financement pour la résolution, le CRU a déterminé les contributions au FRU pour l'année 2024. La cible des fonds à collecter pour le fonds de résolution était atteinte au 31 décembre 2023. Le montant des contributions versé par le Crédit Foncier est nul pour 2024 et 2025 tant pour la part passant en charge que pour la part sous forme d'engagement de paiement irrévocable (EPI) garanti par des dépôts espèces inscrits à l'actif du bilan. Des contributions pourront toutefois être appelées à l'avenir en fonction notamment de l'évolution qdes dépôts couverts 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 1er mai 2023. Le cumul du collatéral en garantie inscrits à l'actif du bilan s'élève à 21,6 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 paiements 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.

Décembre 2025

NOTE 3 - INFORMATIONS SUR LE COMPTE DE RESULTAT

NOTE 3.1 - INTERETS, PRODUITS ET CHARGES ASSIMILES

Principes comptables

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 liées 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 I. Le groupe considère en effet que ces revenus ont le caractère d'intérêts.

Quelle que soit la méthode retenue, en application du règlement n° 2014-07 de l'Autorité des normes comptables (ANC), les pertes et gains provenant de la différence entre la valeur comptable des créances cédées et du prix de vente sont comptabilisées en résultat, en « Marge nette d'intérêts » que ces résultats soient constatés immédiatement lors des cessions ou étalés dans le temps. Les soultes de résiliation des dérivés de couverture sont également enregistrées en « Marge nette d'intérêts ».

Pour mémoire, les plus-values de cession réalisées avant 2006 bénéficiaient d'un régime dérogatoire. Elles sont étalées comptablement et fiscalement par le biais d'une reprise de provision réglementée.

(en milliers d'euros)	PRODUITS		CHARGES	
	Exercice 2025	Exercice 2024	Exercice 2025	Exercice 2024
Sur opérations avec les établissements de crédit	100 791	231 078	- 390 778	- 602 233
Sur opérations avec la clientèle	433 630	517 813	- 91 566	- 67 729
Sur obligations et autres titres à revenu fixe	2 864	29 733	- 7 423	- 10 338
Relatives aux titres et dettes subordonnées	-	-	- 49 655	- 57 755
Autres (1)			- 87 941	- 207 557
TOTAL	537 285	778 624	- 627 363	- 945 612

(1) dont au titre des opérations de macro couverture - 86 594 - 204 625

Décembre 2025

NOTE 3.2 - PRODUITS ET CHARGES SUR OPERATIONS DE CREDIT-BAIL ET ASSIMILES**Principes comptables**

Sont enregistrés à ce poste les produits et charges provenant d'immobilisations figurant à l'actif du bilan aux postes « Crédit-bail et opérations assimilées » et « Location simple », notamment :

- les loyers et les plus et moins-values de cession relatives à des immobilisations données en crédit-bail ou en location avec option d'achat ou encore en location simple ;
- les dotations et reprises liées aux dépréciations, pertes sur créances irrécouvrables et récupérations sur créances amorties relatives à la fraction des loyers douteux dont la dépréciation est obligatoire, ainsi que celles relatives aux indemnités de résiliation des contrats ;
- les dotations aux amortissements des immobilisations.

(en milliers d'euros)	PRODUITS		CHARGES	
	Exercice 2025	Exercice 2024	Exercice 2025	Exercice 2024
Loyers	28 746	35 490		
Résultats de cession	124	711	- 1 711	- 1 482
Dépréciation	3 065	1 957	- 95	- 832
Amortissement			- 20 368	- 22 954
Autres produits et charges	8	8	- 490	- 697
TOTAL	31 943	38 166	- 22 665	- 25 965

Décembre 2025

NOTE 3.3 - REVENUS DES TITRES A REVENU VARIABLE**Principes comptables**

Les revenus des titres à revenu variable comprennent les dividendes et autres revenus provenant d'actions et d'autres titres à revenu variable, de participations, d'autres titres détenus à long terme et de parts dans les entreprises liées.

Les dividendes sont comptabilisés dès que leur paiement a été décidé par l'organe compétent.

<i>(en milliers d'euros)</i>	Exercice 2025	Exercice 2024
Titres de participation	7 393	6 914
Parts dans les entreprises liées	95 235	133 352
TOTAL	102 628	140 266

Décembre 2025

NOTE 3.4 - COMMISSIONS NETTES**Principes comptables**

Les commissions assimilables par nature à des intérêts sont comptabilisées en intérêts, produits et charges assimilés (note 3.1).

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 discontinuée avec plusieurs échéances successives échelonnées : enregistrement au fur et à mesure de l'exécution de la prestation.

(en milliers d'euros)	Exercice 2025			Exercice 2024		
	Produits	Charges	Net	Produits	Charges	Net
Sur opérations de trésorerie et interbancaires		- 1 383	- 1 383		- 2 586	- 2 586
Sur opérations avec la clientèle	7 099		7 099	5 370	- 39	5 331
Relatives aux opérations sur titres	94	- 152	- 58	141	- 132	9
Sur ventes de produits d'assurance	58 150	- 3	58 147	63 532	- 3	63 529
Autres commissions	1 421	- 1 105	316	2 037	- 2 294	- 257
TOTAL	66 764	- 2 643	64 121	71 080	- 5 054	66 026

Décembre 2025

NOTE 3.5 - GAINS OU PERTES SUR OPERATIONS DES PORTEFEUILLES DE NEGOCIATION

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.

<i>(en milliers d'euros)</i>	Exercice 2025	Exercice 2024
Opérations de change et d'arbitrage	- 21	5
Opérations sur instruments financiers à terme	- 11	677
TOTAL	- 32	682

NOTE 3.6 - GAINS OU PERTES SUR OPERATIONS DES PORTEFEUILLES DE PLACEMENT ET ASSIMILES

Principes comptables

Ce poste correspond aux gains ou pertes sur opérations des portefeuilles sur titres de placement et sur titres de l'activité de portefeuille, issu de la différence entre reprises de provisions et plus-values de cession et dotations aux provisions et moins-values de cession. Aucune opération de ce type n'est enregistrée au titre des exercices 2024 et 2025.

Décembre 2025

NOTE 3.7 - 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 ; ainsi que les flux de provisions qui couvrent un risque d'exploitation.

Figurent également à ce poste les charges et produits sur les activités de crédit-bail et/ou de location simple non exercées à titre principal et dont les immobilisations figurent à l'actif au postes d'immobilisations corporelles,

Ces produits et charges comprennent notamment :

- les loyers et les plus et moins-values de cession relatives à des immobilisations données en crédit-bail ou en location avec option d'achat ou encore en location simple ;

- les dotations et reprises liées aux dépréciations, pertes sur créances irrécouvrables et récupérations sur créances amorties relatives à la fraction des loyers douteux dont la dépréciation est obligatoire, ainsi que celles relatives aux indemnités de résiliation des contrats ;

- les dotations aux amortissements des immobilisations concernées.

Depuis 2025, suite à la suppression de la technique de transfert de charges par le règlement ANC 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 milliers d'euros)	Exercice 2025			Exercice 2024		
	Produits	Charges	Net	Produits	Charges	Net
Activité immobilière	11	- 7	4	9	- 8	1
Refacturations de services	2 598		2 598	2 662		2 662
Produits des activités annexes et accessoires	1 406		1 406	1 163		1 163
Autres produits et charges divers d'exploitation	9 272	- 14 627	- 5 355	13 406	- 13 286	120
Variations nettes des provisions aux autres produits et charges d'exploitation	2 098	- 1 109	989	947	- 2 432	- 1 485
TOTAL	15 385	- 15 743	- 359	18 187	- 15 726	2 460

Décembre 2025

NOTE 3.8 - CHARGES GENERALES D'EXPLOITATION**Principes comptables**

Les charges générales d'exploitation comprennent les frais de personnel dont les salaires et traitements, la participation et l'intéressement des salariés, 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 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 milliers d'euros)	Exercice 2025	Exercice 2024
Charges de Personnel		
Salaires et traitements	- 30 927	- 33 295
Charges de retraite	- 6 057	- 6 039
Autres charges sociales	- 7 971	- 9 099
Impôts et taxes sur rémunérations	- 7 645	- 6 702
Intéressement des salariés	- 3 165	- 3 056
Participation des salariés		
Dotations/reprises provisions pour litiges d'exploitation	877	223
Dotations/reprises provisions pour risques et charges liées au personnel	724	- 719
Dotations/reprises provisions pour restructuration	140	1 052
Charges refacturées à l'euro l'euro	35	749
Impôts et taxes		
Impôts et taxes	- 1 420	- 1 578
Dotations/reprises provision pour risques divers		
Charges refacturées à l'euro l'euro		
Services extérieurs et autres frais administratifs		
Services extérieurs	- 50 791	- 43 680
Dotations/reprises provisions pour restructuration	- 428	- 3 040
Dotations/Reprises nettes autres provisions	- 1 961	- 2 524
Charges refacturées à l'euro l'euro	47 375	47 763
TOTAL (1)	- 61 213	- 59 945

(1) 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 »

L'effectif moyen du personnel en activité au cours de l'exercice, ventilé par catégories professionnelles est le suivant : 329 cadres et 66 non-cadres, soit un total de 395 salariés.

Les refacturations des activités « organe central » (listées dans le Code monétaire et financier) versées à BPCE sont présentées en PNB et les refacturations des missions groupe versées à BPCE présentées en charges générales d'exploitation.

NOTE 3.8.1 - Rémunérations des dirigeants

Les dirigeants sont les dirigeants effectifs et les membres du Conseil d'Administration du Crédit Foncier.

Les rémunérations de l'exercice 2025, pour un montant de 1 552 139,19 € (comprenant les rémunérations allouées), correspondant essentiellement à des avantages à court terme.

Sur ce même périmètre, les rémunérations au titre de l'exercice 2024, s'élevaient à 1 640 756,19 €.

Décembre 2025

NOTE 3.9 - COUT 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 4.1 et 4.2.1).

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), les provisions sur engagements hors - bilan (hors instruments financiers de hors-bilan) ainsi que les pertes sur créances irrécouvrables et les récupérations sur créances amorties.

Toutefois, sont classées aux postes Intérêts et produits assimilés et Autres produits d'exploitation bancaire du compte de résultat, les dotations et reprises de provisions, les pertes sur créances irrécupérables ou récupérations de créances amorties relatives aux intérêts sur créances douteuses dont le provisionnement est obligatoire. Pour les titres de transaction, de placement, de l'activité de portefeuille et pour les instruments financiers à terme, le coût du risque de contrepartie est porté directement aux postes enregistrant les gains et les pertes sur ces portefeuilles, sauf en cas de risque de défaillance avéré de la contrepartie où cette composante peut être effectivement isolée et où les mouvements de provision sur risque de contrepartie sont alors inscrits au poste Coût du risque.

<i>(en milliers d'euros)</i>	Exercice 2025	Exercice 2024
Dotations aux dépréciations et provisions	- 22 443	- 26 163
Opérations interbancaires		
Opérations avec la clientèle	- 29 005	- 22 426
Autres actifs financiers		
Engagement par signature	- 4 561	- 5 561
Encours sains	11 123	1 824
Reprises de dépréciations et provisions (1)	62 951	76 001
Opérations interbancaires		
Opérations avec la clientèle	53 948	62 065
Autres actifs financiers	140	
Engagement par signature	8 578	13 936
Encours sains	285	
Variations nettes des dépréciations et provisions	40 508	49 838
Pertes sur créances irrécouvrables couvertes par des dépréciations	- 25 134	- 29 361
Pertes sur créances interbancaires irrécouvrables		
Pertes sur créances irrécouvrables avec la clientèle	- 24 261	- 29 361
Pertes sur autres actifs financiers	- 873	
Pertes sur engagements par signature		
Pertes sur créances irrécouvrables non couvertes par des dépréciations	- 10 487	- 10 786
Pertes sur créances interbancaires irrécouvrables		
Pertes sur créances irrécouvrables avec la clientèle	- 5 889	- 5 928
Pertes sur autres actifs financiers		- 3
Pertes sur engagements par signature		
Autres charges contentieuses	- 4 598	- 4 855
Récupérations sur créances amorties	2 791	5 292
Récupérations sur créances interbancaires amorties		
Récupérations sur créances amorties avec la clientèle	3 454	3 541
Récupérations sur autres actifs financiers	- 663	1 751
Récupérations sur engagements par signature		
TOTAL	7 678	14 983
<i>(1) dont reprises de dépréciations et provisions utilisées</i>	<i>24 261</i>	<i>29 361</i>
<i>dont reprises de dépréciations et provisions devenues sans objet</i>	<i>38 690</i>	<i>46 640</i>

Décembre 2025

NOTE 3.10 - GAINS OU PERTES SUR ACTIFS IMMOBILISES**Principes comptables**

Les gains ou pertes sur actifs immobilisés comprennent :

- les gains ou pertes sur cessions d'actifs corporels et incorporels affectés à l'exploitation de l'établissement, issus de la différence entre plus-values et moins-values de cession et reprises et dotations aux provisions ;
- les gains ou pertes des opérations sur titres de participation, sur autres titres détenus à long terme, sur parts dans les entreprises liées et 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.

<i>(en milliers d'euros)</i>	Exercice 2025	Exercice 2024
Immobilisations incorporelles et corporelles :	60	236
Plus-values de cession sur immobilisations d'exploitation	60	236
Moins-values de cession sur immobilisations d'exploitation		
Immobilisations financières :	-580	-1 279
Reprises de provisions sur parts dans les entreprises liées	553	
Dotations aux provisions sur parts dans les entreprises liées	-1 354	-1 496
Reprises de provisions sur titres de participation	1	1 772
Dotations aux provisions sur titres de participation	-27	-1 684
Résultat de fusion		
Plus-values de cession sur immobilisations financières	247	132
Moins-values de cession sur immobilisations financières		-3
Autres produits et charges liés aux cessions		
SOLDE NET	-521	-1 043

NOTE 3.11 - RESULTAT EXCEPTIONNEL**Principes comptables**

Ce poste comprend exclusivement les produits et les charges avant impôt, qui sont générés ou surviennent de manière exceptionnelle et qui ne relèvent pas de l'activité courante de l'établissement.

Aucune opération de cette nature n'a été constatée au 31 décembre 2025.

Décembre 2025

NOTE 3.12 - IMPOT SUR LES BENEFICES**Principes comptables**

Le Crédit Foncier a signé en 2010 avec BPCE, sa mère intégrante une convention d'intégration fiscale lui permettant d'agir comme tête de sous-groupe de l'intégration fiscale BPCE, convention amendée à compter du 1er janvier 2014 afin de prévoir une restitution au profit du Crédit Foncier du produit global d'impôt sur les sociétés à raison de la quote-part de déficit du sous-groupe utilisée par BPCE.

Dans le cadre de ce sous-groupe, le Crédit Foncier a signé avec l'ensemble de ses filiales intégrées une convention d'intégration fiscale dite de « neutralité », c'est-à-dire qu'elles calculent leur charge d'impôt sur leur résultat fiscal propre et la comptabilisent comme en l'absence d'intégration fiscale, sauf avec la Compagnie de Financement Foncier, pour qui la convention signée prévoit une restitution à son profit du produit global d'impôt sur les sociétés à raison de la quote-part de son déficit utilisée par le Crédit Foncier.

Par conséquent, au titre de ces conventions, les comptes du Crédit Foncier enregistrent :

- d'une part un produit d'intégration fiscale correspondant à l'impôt sur les sociétés dû par chacune des filiales intégrées, et le cas échéant une charge correspondant à la restitution à la Compagnie de Financement Foncier de l'économie d'impôt sur les sociétés à raison de la quote-part de déficit utilisée par le Crédit Foncier,
- d'autre part au titre du sous-groupe fiscal :
 - lorsque le résultat d'ensemble est un bénéfice, une charge globale d'impôt sur les sociétés,
 - lorsque le résultat d'ensemble est un déficit, un produit global d'impôt sur les sociétés à raison de la quote-part de déficit utilisée par BPCE.

Par ailleurs, le poste « Impôts sur les bénéfices » enregistre un impôt différé lié à la correction d'étalement des crédits d'impôt générés par la production des prêts à taux zéro (PTZ).

Selon l'avis n°2007-B du 2 mai 2007 du Comité d'Urgence du Conseil National de la Comptabilité, « les établissements habilités à octroyer des avances remboursables sans intérêt pour l'acquisition de logements en accession à la propriété doivent étaler la charge d'impôt afférente à ce crédit d'impôt et calculé selon une méthode actuarielle, concomitamment au produit d'intérêt déjà enregistré sur la durée de vie de l'avance... ».

Afin de corriger la divergence fiscale-comptable due à l'imposition du crédit d'impôt sur 5 ans et à l'étalement de la subvention sur la durée du prêt, le Crédit Foncier calcule un impôt différé, dont l'assiette correspond à la créance sur le Trésor au titre du crédit d'impôt, moins le stock de subventions restant à étaler.

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. Le Crédit Foncier, étant sous le contrôle de BPCE, n'est pas assujéti à cette imposition complémentaire qui sera à la charge de BPCE, au regard des dispositions légales et conventionnelles à date.

(en milliers d'euros)

	Exercice 2025	Exercice 2024
Charges et produits d'impôt du sous-groupe à taux courant	13 115	26 030
Charges et produits d'impôt du sous-groupe à taux réduit		- 2
Charges et produits d'intégration fiscale (1)	13 987	15 737
Charges et produits d'impôt sur exercices antérieurs	2 236	- 14 894
Impôt constaté d'avance/crédit d'impôt prêts à taux 0%	- 15 746	- 14 085
Dotations/reprises provision pour litiges fiscaux		- 1 444
TOTAL	13 592	11 343

Depuis 2010, le sous-groupe fiscal Crédit Foncier est intégré fiscalement par la société mère BPCE.

(1) dont 11,5 millions d'euros d'impôt au titre de la surtaxe 2025

La loi de finances pour l'année 2026, adoptée le 2 février 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 +2,96 M€. Cette quote-part est estimée sur la base du niveau de chiffres d'affaires, qui est supérieur à 3 milliard(s) d'euros et d'un taux de contribution exceptionnelle de 41,20 %.

NOTE 3.13 - DOTATIONS / REPRISES DE FRBG ET PROVISIONS REGLEMENTEES

<i>(en milliers d'euros)</i>	Exercice 2025	Exercice 2024
Reprise aux provisions réglementées (1)	734	1 004
Dotations aux provisions réglementées		
Reprise au Fonds pour Risques Bancaires Généraux		
TOTAL	734	1 004
(1) dont étalement des plus-values de cession de créances réalisées antérieurement à 2006, à la Compagnie de Financement Foncier, sur la durée de vie des prêts	734	1 004

Décembre 2025

NOTE 4 - INFORMATIONS SUR LE BILAN

Sauf information contraire, les notes explicatives sur les postes du bilan sont présentées nettes d'amortissements et de dépréciations.

Certaines informations relatives au risque de crédit requises par le règlement n° 2014-07 de l'Autorité des normes comptables (ANC) sont présentées dans le rapport de gestion des risques.

NOTE 4.1 - CREANCES SUR LES ETABLISSEMENTS DE CREDIT

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.

Le Crédit Foncier ne détient pas de créances restructurées sur les établissements de crédit au 31 décembre 2025.

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.

Le Crédit Foncier ne détient pas de créances douteuses sur les établissements de crédit au 31 décembre 2025.

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. Elles sont déterminées selon une fréquence au moins trimestrielle et sur la base de l'analyse du risque et des garanties disponibles. Les dépréciations couvrent au minimum les intérêts non encaissés sur encours douteux.

Compte tenu de l'absence de créances douteuses sur les établissements de crédit, aucune dépréciation n'a été constatée au 31 décembre 2025.

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.

<i>(en milliers d'euros)</i>	31/12/2025	31/12/2024
Créances hors groupe	53 820	26 247
- à vue	1 100	1 166
Comptes ordinaires débiteurs	1 100	1 166
Valeurs non imputées		
- à terme	52 720	25 081
Comptes et prêts	6 383	
Titres et valeurs reçus en pension	21 315	
Prêts subordonnés	24 660	24 660
Créances rattachées	362	421
- créances douteuses		
- dépréciations		
Créances groupe	2 322 864	3 852 523
- à vue	617 497	422 420
Comptes ordinaires débiteurs	617 497	422 420
- à terme	1 705 367	3 430 103
Comptes et prêts	1 381 954	2 790 988
Titres et valeurs reçus en pension	319 028	630 753
Prêts subordonnés		
Créances rattachées	4 385	8 362
TOTAL	2 376 684	3 878 770

Aucune créance sur les établissements de crédit n'est éligible au refinancement de la Banque de France ou au Système européen de Banque Centrale.

Décembre 2025

NOTE 4.2 - OPERATIONS AVEC LA CLIENTELE**NOTE 4.2.1 - 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 distribués figurent à l'actif du bilan pour la fraction effectivement versée ou pour leur coût d'acquisition pour les rachats de créances, augmentés des intérêts courus non échus et nets des dépréciations constituées au titre du risque de crédit. Les commissions et coûts marginaux de transaction qui font l'objet d'un étalement sont intégrés à l'encours de crédit concerné. Les montants non encore payés restent, quant à eux, inscrits au hors-bilan dans la rubrique "Engagements de financement donnés " (note 5.1).

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.

Prêts garantis par l'Etat

Le prêt garanti par l'Etat (PGE) est un dispositif de soutien mis en place en application de l'article 6 de la loi n°2020-289 du 23 mars 2020 de finances rectificative pour 2020 et de l'arrêté du Ministre de l'Economie et des Finances du 23 mars 2020 accordant la garantie de l'Etat aux établissements de crédit et sociétés de financement à partir du 16 mars 2020 afin de répondre aux besoins de trésorerie des sociétés impactées par la crise sanitaire Covid-19. Le PGE doit répondre aux critères d'éligibilité communs à tous les établissements distribuant ce prêt définis par la loi. Le dispositif a pris fin au 30 juin 2022.

Le Crédit Foncier n'a pas accordé de PGE entrant dans ce dispositif lié à la crise sanitaire Covid-19.

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, applicable au plus tard au 31 décembre 2020. La définition des encours en défaut est ainsi précisée par l'introduction d'un seuil relatif et d'un seuil absolu à appliquer aux arriérés de paiement pour identifier les situations de défaut, la clarification des critères de retour en encours sains avec l'imposition d'une période probatoire et l'introduction de critères explicites pour le classement en défaut des crédits restructurés.

Un encours douteux compromis est un encours douteux dont les perspectives de recouvrement sont fortement dégradées et pour lequel un passage en perte à terme est envisagé. Les créances déchues de leur terme, les contrats de crédit-bail résiliés, les concours à durée indéterminée dont la clôture a été notifiée sont présumés devoir être inscrits en douteux compromis. L'existence de garanties couvrant la quasi-totalité des risques et les conditions d'évolution de la créance douteuse doivent être prises en considération pour qualifier un encours douteux de compromis et pour quantifier la dépréciation. Un an après sa classification en encours douteux, un encours douteux est présumé être compromis sauf si le passage en perte à terme n'est pas envisagé. Le classement d'un encours douteux en douteux compromis n'entraîne pas le classement par « contagion » dans cette dernière catégorie des autres encours et engagements douteux relatifs à la contrepartie concernée.

Les intérêts courus et ou échus non perçus sur créances douteuses sont comptabilisés en produits d'exploitation bancaire et dépréciés à due concurrence. Lorsque la créance est qualifiée de compromise, les intérêts courus non encaissés ne sont plus comptabilisés.

Plus généralement, les créances douteuses sont réinscrites en encours sains quand les règlements reprennent de façon régulière pour les montants correspondant aux échéances contractuelles, et lorsque la contrepartie ne présente plus de risque de défaillance.

Opérations de pension

Les opérations de pension livrée sont comptabilisées conformément aux dispositions du règlement n° 2014-07 de l'Autorité des normes comptables (ANC) complété par l'instruction n° 94-07 modifiée de la Commission bancaire.

Les éléments d'actif mis en pension sont maintenus au bilan du cédant, qui enregistre au passif le montant encaissé, représentatif de sa dette à l'égard du cessionnaire. Le cessionnaire enregistre à l'actif le montant versé représentatif de sa créance à l'égard du cédant. Lors des arrêtés comptables, les actifs mis en pension, ainsi que la dette à l'égard du cessionnaire ou la créance sur le cédant, sont évalués selon les règles propres à chacune de ces opérations.

Le Crédit Foncier ne pratique pas d'opérations de pension avec des contreparties Clientèle

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 prévisionnelles, calculées par différence entre les capitaux restant dus et les flux prévisionnels actualisés selon le taux effectif. Les flux prévisionnels 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.

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. A l'entrée en contentieux, une décote sur la valeur du gage est appliquée.

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 provision pour risques et charges.

Les dotations et les reprises de dépréciation constatées pour risque de non recouvrement de même que les charges couvertes par cette dépréciation 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 ».

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 sous forme de dépréciation à l'actif. Depuis le 1er 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 par le groupe est celui validé en juin 2025, 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 à 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 suit la même organisation et gouvernance que celle définie pour le processus budgétaire, avec une revue trimestrielle sur la base de propositions de la recherche économique et une validation par le Comité de Direction Générale. Les probabilités d'occurrence des scénarios sont quant à elles revues trimestriellement par le Comité WatchList et Provisions du groupe. 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 milliers d'euros)

	31/12/2025	31/12/2024
Créances hors groupe	10 247 462	11 765 350
Concours à la clientèle	9 517 100	10 946 317
Crédits de trésorerie	98 229	118 214
Crédits à l'équipement	2 475 729	3 096 035
Crédits à l'habitat	5 747 152	6 293 739
Autres crédits à la clientèle	794 934	1 005 253
Prêts à la clientèle financière	320 170	332 786
Valeurs non imputées	263	239
Créances rattachées	80 623	100 052
Comptes ordinaires débiteurs		
Comptes ordinaires débiteurs		
Créances rattachées		
Créances douteuses	943 575	1 073 095
Dépréciations des créances sur la clientèle (1)	- 213 213	- 254 063
Créances groupe	33 143	30 163
TOTAL	10 280 605	11 795 513
<i>Dont créances restructurées douteuses</i>	<i>245 802</i>	<i>282 730</i>
<i>Dont créances restructurées reclassées en encours sains</i>	<i>145 210</i>	<i>136 764</i>

Il n'y a pas de crédit à durée indéterminée accordés à la clientèle au 31/12/2025.

Depuis 2023 il n'y a plus de créance sur la clientèle éligibles au refinancement de la Banque de France ou au Système européen de Banque Centrale.

(1) Les dépréciations des créances à la clientèle regroupent d'une part, les dépréciations sur créances douteuses pour 200 243 K€ et d'autre part, les dépréciations au titre des augmentations du risque de crédit sur les créances saines pour 12 970 K€.

Décembre 2025

NOTE 4.2.2 - Dépréciations et provisions constituées en couverture de risques de crédits

(en milliers d'euros)	31/12/24	Ecarts de parité	Dotations	Reprises	Autres variations	31/12/25
Dépréciations inscrites en déduction des éléments d'actif	254 063		30 348	- 71 198		213 213
Etablissements de crédit						
Opérations avec la clientèle (1)	254 063		30 348	- 71 198		213 213
Comptes ordinaires						
Provisions inscrites au passif	47 947		7 620	- 14 698		40 869
Provisions pour risques de contrepartie clientèle (1)	15 330			- 2 436		12 894
Provisions pour risque d'exécution d'engagements par signature (2)	32 617		7 620	- 12 262		27 975
Provisions pour risques immobiliers divers						
TOTAL	302 010		37 968	- 85 896		254 082

(1) Une provision pour risques de contrepartie est constituée sur le périmètre des engagements non douteux, inscrits au bilan ou au hors-bilan, pour lesquels les informations disponibles permettent d'anticiper un risque de défaillance et de pertes à l'échéance.

(2) Provisions constituées au titre d'engagement de financement et de garantie dont le risque est avéré

Décembre 2025

NOTE 4.2.3.a - Tableau de répartition des encours de crédits clientèle

(en milliers d'euros)	31/12/2025			31/12/2024
	BRUT	DEPRECIATION	NET	NET
Créances Hypothécaires France	3 448 239	8 852	3 439 387	3 755 942
Créances hypothécaires France	3 448 239	8 852	3 439 387	3 755 942
Emprunteurs publics	5 611 033	3 297	5 607 736	6 620 122
Secteur Public France	4 565 724	3 074	4 562 650	5 468 357
Habitat social	2 608 140	1 957	2 606 183	2 818 283
Secteur Public Territorial (SPT)	1 845 436	1 117	1 844 319	2 403 003
Souverain France	112 147		112 147	247 071
Partenariat Public Privé (PPP)	992 032	202	991 830	1 091 000
Emprunteurs publics internationaux	53 278	21	53 256	60 765
Secteur Public International (SPI)	53 278	21	53 256	60 765
Souverain International				
Titres adossés à des créances bénéficiant de garanties d'États				
Grandes entreprises du secteur public				
Expositions hypothécaires commerciales	490 708	821	489 888	578 252
Expositions secteur bancaire	263		262	222
SOUS-TOTAL CREANCES CLIENTELE SAINES	9 550 243	12 970	9 537 273	10 954 538
Créances douteuses	943 575	200 243	743 332	840 975
TOTAL CREANCES CLIENTELE	10 493 818	213 213	10 280 605	11 795 513

Décembre 2025

NOTE 4.2.3.b - Tableau de répartition des encours douteux de crédits

(en milliers d'euros)	31/12/2025					
	Total créances douteuses			Dont créances douteuses compromises		
	BRUT	DEPRECIATION	NET	BRUT	DEPRECIATION	NET
Créances Hypothécaires France	902 169	185 965	716 204	144 735	37 282	107 453
Créances hypothécaires France	902 169	185 965	716 204	144 735	37 282	107 453
Emprunteurs publics	25 671	4 708	20 963	6 466	220	6 246
Secteur Public France	8 185	229	7 956	6 466	220	6 246
Habitat social	8 185	229	7 956	6 466	220	6 246
Secteur Public Territorial (SPT)						
Souverain France						
Partenariat Public Privé (PPP)	17 486	4 480	13 007			
Emprunteurs publics internationaux						
Secteur Public International (SPI)						
Souverain International						
Titres adossés à des créances bénéficiant de garanties d'États						
Grandes entreprises du secteur public						
Expositions hypothécaires commerciales	15 734	9 570	6 165	10 506	4 931	5 575
Expositions secteur bancaire						
<i>Dont banques garanties souverain ou assimilé</i>						
<i>Dont autres banques</i>						
TOTAL CREANCES DOUTEUSES CLIENTELE	943 575	200 243	743 332	161 708	42 434	119 274

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 bénéficiant de la garantie du FGAS.

Décembre 2025

NOTE 4.3 - PORTEFEUILLES-TITRES**NOTE 4.3.1 - Effets publics, obligations, participations et autres titres à revenus fixes et variables****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.

Les cessions de titres sont enregistrées dans les comptes du Crédit Foncier en date de « livraison/règlement » et non en date de transaction.

Lors d'une opération de prêt de titres, les titres prêtés cessent de figurer au bilan et une créance représentative de la valeur comptable des titres prêtés est constatée à l'actif.

Lors d'une opération d'emprunt de titres, les titres empruntés sont enregistrés dans la catégorie des titres de transaction en contrepartie d'un passif correspondant à la dette de titres à l'égard du prêteur pour un montant égal au prix de marché des titres empruntés du jour de l'emprunt. Les titres empruntés sont présentés au bilan en déduction de la dette représentative de la valeur des titres empruntés.

Le Crédit Foncier ne détient pas de titres de transaction, ni de titres de l'activité de portefeuille, ni de titres de placement au 31 décembre 2025.

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 transaction » ou 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, sauf exceptions, faire l'objet de vente ou de transfert dans une autre catégorie de titres.

Titres de participation et parts dans les entreprises liées

Relèvent de cette catégorie les titres dont la possession durable est estimée utile à l'activité de l'entreprise car elle permet notamment d'exercer une influence notable sur les organes d'administration des sociétés émettrices ou d'en assurer le contrôle.

Les titres de participation et parts dans les entreprises liées sont enregistrés pour leur prix d'acquisition frais inclus si les montants sont significatifs.

A la clôture de l'exercice, ils sont individuellement évalués au plus bas de leur valeur d'acquisition ou de leur valeur d'utilité. La valeur d'utilité est appréciée notamment au regard de critères tels que le caractère stratégique, la volonté de soutien ou de conservation, le cours de bourse, l'actif net comptable, l'actif net réévalué, des éléments prévisionnels. Les moins-values latentes, calculées par lignes de titres, font l'objet d'une dépréciation sans compensation avec les plus-values latentes constatées. Les plus-values latentes ne sont pas comptabilisées.

Les résultats des cessions éventuelles et les dotations et reprises figurent en résultat sur la ligne " Gains ou Pertes sur Actifs Immobilisés".

Les titres enregistrés parmi les titres de participation et parts dans les entreprises liées ne peuvent être transférés vers une autre catégorie comptable.

Autres titres détenus à long terme

Ce sont des titres acquis afin de favoriser le développement de relations professionnelles durables en créant un lien privilégié avec l'entreprise émettrice mais sans influence dans la gestion de l'entreprise dont les titres sont détenus en raison du faible pourcentage des droits de vote qu'ils représentent.

Les autres titres détenus à long terme sont enregistrés pour leur prix d'acquisition, frais exclus.

Ils figurent au bilan au plus bas de leur coût historique ou de leur valeur d'utilité. Cette dernière, pour les titres cotés ou non, correspond à ce que l'entreprise accepterait de décaisser pour obtenir ces titres si elle avait à les acquérir compte tenu de son objectif de détention. Les moins-values latentes font obligatoirement l'objet d'une dépréciation. Les plus-values latentes ne sont pas comptabilisées.

Les titres enregistrés parmi les autres titres détenus à long terme ne peuvent être transférés vers une autre catégorie comptable.

Les seuls titres détenus à long terme figurant à l'actif du Crédit Foncier correspondent aux certificats d'association et aux certificats d'associés du Fonds de Garantie des Dépôts.

	31/12/2025			31/12/2024
	BRUT	DEPRECIATION	NET	NET
<i>(en milliers d'euros)</i>				
Obligations et autres titres à revenu fixe	21 905		21 905	26 637
Titres d'investissement	21 838		21 838	26 507
Titres cotés				
Titres non cotés	21 838		21 838	26 507
Créances douteuses				
Créances rattachées	67		67	130
Participations et autres titres détenus à long terme	89 252	483	88 769	88 548
Titres cotés				
Titres non cotés	89 240	483	88 757	88 536
Certificats d'associés et d'association au FdG des dépôts	12		12	12
Parts dans les entreprises liées	1 834 100	13 479	1 820 621	1 821 423
Titres cotés				
Titres non cotés	1 834 100	13 479	1 820 621	1 821 423
TOTAL	1 945 257	13 962	1 931 295	1 936 608

Le Crédit Foncier ne détient ni titre de transaction, ni titres de placement, ni titre de l'activité de portefeuille. Il ne détient pas non plus de titres émis par des organismes publics, ni de titres subordonnés.

Aucune dépréciation individuelle n'a été constatée au titre du risque de contrepartie sur les titres d'investissement au 31/12/2025. La juste valeur globale du portefeuille d'investissement représente un montant de + 21 838 K€, hors créances rattachées.

Les titres d'investissement n'ont dégagé aucune plus-value latente au 31 décembre 2025 avant swaps, tout comme en 2024.

Aucun titre d'investissement n'a généré de moins-value latente au 31 décembre 2025 avant swaps. Ces moins-values latentes étaient également nulles au 31 décembre 2024.

L'établissement n'a pas opéré de reclassements d'actif en application des dispositions du règlement N°2014-07 de l'Autorité des Normes Comptables (ANC).

Décembre 2025

NOTE 4.3.2 - Evolution des participations, parts dans les entreprises liées et autres titres détenus à long terme

<i>(en milliers d'euros)</i>	31/12/2024	Augmentations	Diminutions	Autres variations	31/12/2025
Participations et autres titres détenus à long terme	89 005	251	- 4		89 252
Parts dans les entreprises liées	1 834 100				1 834 100
Valeurs brutes	1 923 106	251	- 4		1 923 352
Participations et autres titres détenus à long terme	- 458	- 27	1		- 483
Parts dans les entreprises liées	- 12 677	- 1 354	553		- 13 479
Dépréciations	- 13 135	- 1 381	554		- 13 962
TOTAL	1 909 971	- 1 130	550		1 909 390

Décembre 2025

NOTE 4.3.3 - Evolution des titres d'investissement

(en milliers d'euros)	Brut 31/12/2024	Acquisi- tions	Cessions	Rembour- sements	Transfert de catégorie	Variation surcotes/ décotes	Autres variations	Brut 31/12/2025
Obligations								
Autres titres à revenu fixe	26 507			- 4 872		203		21 838
Total	26 507			- 4 872		203		21 838
Créances rattachées	130						- 63	67
TOTAL	26 637			- 4 872		203	- 63	21 905

NOTE 4.3.4 - Reclassement d'actifs

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.

A noter que le Conseil national de la comptabilité, dans son communiqué du 23 mars 2009, précise que « les possibilités de transferts de portefeuille, en particulier du portefeuille de titres de placement vers le portefeuille de titres d'investissement telles qu'elles étaient prévues par l'article 19 du règlement CRB n°90-01 avant sa mise à jour par le règlement n° 2008-17 du CRC restent en vigueur et ne sont pas abrogées par le règlement n° 2014-07 de l'Autorité des normes comptables (ANC).

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.

Le Crédit Foncier ne détenant pas de titres de transaction ni de de titres de placement, aucune opération de reclassement de portefeuille n'est intervenue en 2025.

Décembre 2025

NOTE 4.4 - OPERATIONS DE CREDIT-BAIL ET LOCATION AVEC OPTION D'ACHAT**Principes comptables**

L'avis du Comité d'urgence du CNC n° 2006-C dispose que les immobilisations destinées à une activité de crédit-bail mobilier, immobilier, de location avec option d'achat et de location simple sont enregistrées à l'actif du bilan du bailleur. Pour cette catégorie d'actifs, par dérogation aux règles du PCG sur la comptabilisation des actifs, c'est la notion de propriété juridique qui s'applique et non celle de contrôle. Les immobilisations sont enregistrées pour leur valeur d'entrée et la ventilation des actifs par composants ne s'applique pas chez le bailleur lorsque les charges d'entretien / remplacement incombent contractuellement au crédit preneur. En cas de rupture de contrat, l'approche par composant s'applique de manière prospective.

En application de ce même avis, le crédit bailleur a la possibilité d'amortir les actifs concernés dans ses comptes individuels soit sur la durée du contrat (amortissement financier i.e. égal à la fraction de loyer acquise), soit sur la durée normale d'utilisation du bien (amortissement linéaire / dégressif). Le choix de l'option s'applique à l'ensemble des biens affectés à une même catégorie d'opérations.

En application du règlement n° 2014-07 de l'Autorité des normes comptables (ANC), les commissions et coûts marginaux de transaction qui font l'objet d'un étalement sur la durée du bail sont intégrés à l'encours concerné.

Les loyers impayés sont identifiés, comptabilisés et provisionnés conformément au règlement n° 2014-07 de l'Autorité des normes comptables (ANC).

<i>(en milliers d'euros)</i>	31/12/2025	31/12/2024
Crédit-bail immobilier		
Encours clientèle	382 980	427 248
Biens temporairement non loués		
Encours douteux		1 865
Amortissements	- 196 531	- 214 074
Dépréciations d'actifs	- 817	- 3 265
Créances rattachées	6 320	9 139
TOTAL	191 952	220 914

Décembre 2025

NOTE 4.5 - IMMOBILISATIONS INCORPORELLES ET CORPORELLES

Les règles de comptabilisation des immobilisations sont définies par le règlement n° 2014-03 de l'Autorité des normes comptables (ANC).

Principes comptablesImmobilisations incorporelles

Une immobilisation incorporelle est un actif non monétaire sans substance physique. Les immobilisations incorporelles sont inscrites pour leur coût d'acquisition qui comprend le prix d'achat et les frais accessoires. Elles sont amorties selon leur durée probable d'utilisation.

Les solutions informatiques développées en interne sont inscrites à l'actif du bilan pour leur coût de développement qui inclut les dépenses externes et les frais de personnel directement affectables à leur production et à leur préparation dès lors qu'ils remplissent les critères d'immobilisation.

Les solutions informatiques acquises sont amorties sur une durée maximum de 5 ans.

Les solutions informatiques développées en interne sont amorties sur leur durée d'utilité ne pouvant excéder 15 ans.

Les fonds de commerce ne sont pas amortis mais font l'objet, le cas échéant, de dépréciations.

Les droits au bail sont amortis de manière linéaire, sur la durée de vie résiduelle du bail et font l'objet de dépréciations si nécessaire par rapport à la valeur de marché.

Immobilisations corporelles

Une immobilisation corporelle est un actif physique détenu, soit pour être utilisé dans la production ou la fourniture de biens ou de services, soit pour être loué à des tiers, soit à des fins de gestion interne et dont l'entité attend qu'il soit utilisé au-delà de l'exercice en cours.

Les constructions étant des actifs composés de plusieurs éléments ayant des utilisations différentes dès l'origine, chaque élément est comptabilisé séparément à sa valeur d'acquisition et un plan d'amortissement propre à chacun des composants est retenu.

Le montant amortissable est la valeur brute sous déduction de la valeur résiduelle lorsque cette dernière est mesurable, significative et durable. Les principaux composants des constructions sont amortis selon la durée de consommation des avantages économiques attendus, soit en général la durée de vie du bien :

Postes	Durée
Murs, fondations, charpentes et cloisons fixes	20 à 50 ans
Toitures	25 ans
Ascenseurs	15 ans
Installations de chauffage ou de climatisation	10 ans
Éléments de signalétique et façade	5 à 10 ans
Ouvrants (portes et fenêtres)	20 ans
Clôtures	10 ans
Matériel de sécurité	5 à 7 ans
Câblages	10 ans
Autres agencements et installations des constructions	10 ans

Les autres immobilisations corporelles sont inscrites à leur coût d'acquisition, à leur coût de production ou à leur coût réévalué. Le coût des immobilisations libellé en devises est converti en euros au cours du jour de l'opération. Les biens sont amortis selon la durée de consommation des avantages économiques attendus, soit en général la durée de vie du bien.

Le cas échéant, les immobilisations peuvent faire l'objet d'une dépréciation.

Les immeubles de placement constituent des immobilisations hors exploitation et sont comptabilisés suivant la méthode des composants.

NOTE 4.5.I - Variations ayant affecté les postes d'immobilisations

<i>(en milliers d'euros)</i>	Brut au 31/12/24	Acquisitions Augmentations 2025	Cessions- Mises au rebut 2025	Brut au 31/12/25	Amortissements & dépréciations	Net au 31/12/25
Immobilisations incorporelles	43 994		- 133	43 861	- 32 332	11 530
Droits au bail et fonds commerciaux						
Solutions informatiques	3 020			3 020	- 2 703	317
Autres	40 974		- 133	40 840	- 29 627	11 213
Immobilisations corporelles	48 015	2 817		50 832	- 39 549	11 283
Terrains	1 677			1 677		1 677
Exploitation						
Hors exploitation	1 677			1 677		1 677
Constructions et agencements	46 338	2 808		49 146	- 39 546	9 600
Exploitation						
Hors exploitation	46 338	2 808		49 146	- 39 546	9 600
Autres		9		9	- 3	6
Autres immobilisations corporelles		9		9	- 3	6
Immobilisations en cours						
TOTAL	92 009	2 817	- 133	94 693	- 71 880	22 813

Décembre 2025

NOTE 4.5.2 - Amortissements et dépréciations des immobilisations corporelles et incorporelles

(en milliers d'euros)	Montants au 31/12/24	Transferts	Dotations / Amortisse- ments	Dépréciations		Cessions / Mises au rebut	Montants au 31/12/25
				Dotations de provisions	Reprises de provisions		
Immobilisations incorporelles	27 189		5 275			- 133	32 331
Immobilisations corporelles	35 415		3	4 264	- 133		39 549
TOTAL	62 604		5 278	4 264	- 133	- 133	71 880

Décembre 2025

NOTE 4.6 - AUTRES ACTIFS

(en milliers d'euros)	31/12/2025	31/12/2024
Primes sur instruments conditionnels achetés	2 279	3 259
Dépôts de garantie sur opération de collatéralisation	947 759	1 436 971
Autres dépôts et cautionnements	37 771	38 702
Primes d'épargne-logement		
Avances d'associés ou d'actionnaires	1 136	1 672
Fractions de crédits d'impôt sur Prêts à Taux Zéro imputées		1 212
Crédits d'impôt s/Prêts à Taux Zéro restant à imputer s/exercices ultérieurs	18	
Créances d'intégration fiscale	22 560	26 927
Autres débiteurs divers	91 505	113 518
TOTAL	1 103 028	1 622 260

NOTE 4.7 - COMPTES DE REGULARISATION ACTIF

(en milliers d'euros)	31/12/2025	31/12/2024
Charges à répartir		
Primes d'émission ou de remboursement des Titres à revenu fixe		
Commissions sur prêts PAS, PTZ et PVH		
Moins-values de cession de créances		
Autres comptes de régularisation - actif		
Pertes différées sur instruments financiers à terme de couverture	98 431	95 625
Charges constatées d'avance	132 110	148 066
Produits courus sur contrats de swaps	868 799	1 029 072
Autres produits à recevoir	22 789	24 066
Autres comptes de régularisation actif (1)	477 209	404 782
TOTAL	1 599 338	1 701 612

(1) Il s'agit essentiellement des soultes payées sur les opérations de dérivés, ainsi que de leur étalement pour 312.180 k€, et des comptes de relations financières pour 139.619 K€ pour l'année 2025.

Décembre 2025

NOTE 4.8 - DETTES ENVERS LES ETABLISSEMENTS DE CREDIT**Principes comptables**

Les dettes envers les établissements de crédit sont présentées selon leur durée initiale (à vue ou à terme) et les dettes envers la clientèle sont présentées selon leur nature (comptes d'épargne à régime spécial et autres dépôts de la clientèle). 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.

(en milliers d'euros)	31/12/2025	31/12/2024
Dettes Hors Groupe	3 021 575	3 179 993
A vue	16 028	35 932
Comptes ordinaires créditeurs	15 859	35 730
Autres sommes dues	5	15
Dettes rattachées	164	187
A terme	3 005 548	3 144 061
Comptes et emprunts à terme	2 991 648	3 122 727
Titres donnés en pension livrée		
Autres valeurs données en pension à terme		
Dettes rattachées	13 900	21 334
Dettes Groupe	9 116 541	12 419 534
A vue	27 946	14 884
A terme	9 088 595	12 404 650
TOTAL	12 138 116	15 599 527

NOTE 4.9 - OPERATIONS AVEC LA CLIENTELE

(en milliers d'euros)	31/12/2025	31/12/2024
Dettes Hors Groupe	82 870	76 876
Comptes d'épargne à régime spécial	127	123
A vue		
A terme	127	123
Autres dettes hors groupe	82 744	76 753
A vue	78 990	72 420
Comptes ordinaires créditeurs	17 308	10 374
Autres sommes dues à la clientèle	61 665	62 046
Dettes rattachées	17	
A terme	3 754	4 332
Comptes créditeurs à terme	3 754	4 332
Dettes rattachées		
Dettes Groupe		8 058
A vue		8 058
A terme		
TOTAL	82 870	84 934

Décembre 2025

NOTE 4.10 - DETTES REPRESENTÉES PAR UN TITRE**Principes comptables**

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 le Crédit 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 charges 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. Le Crédit Foncier n'a pas émis de dettes structurées au 31 décembre 2025.

(en milliers d'euros)	31/12/2025	31/12/2024
Titres du marché interbancaire et de créances négociables		
Emprunts obligataires	68 000	108 000
Dettes rattachées	2 031	3 927
TOTAL	70 031	111 927

NOTE 4.11 - AUTRES PASSIFS

(en milliers d'euros)	31/12/2025	31/12/2024
Primes sur instruments conditionnels vendus	367	472
Dépôts reçus sur opérations de collatéralisation	199 844	127 086
Dettes sociales et fiscales	30 569	31 860
Autres créditeurs divers	85 856	60 307
Fonds Publics Affectés	2 335	2 296
TOTAL	318 972	222 020

NOTE 4.12 - COMPTES DE REGULARISATION PASSIF

(en milliers d'euros)	31/12/2025	31/12/2024
Subventions PAS et PTZ constatées d'avance (1)	25 998	31 707
Plus-values de cession de créances constatées d'avance		
Gains différés sur instruments financiers	395 931	420 891
Autres produits constatés d'avance	9 507	10 443
Charges courues sur contrats de swaps	701 948	900 639
Autres charges à payer	36 268	32 963
Autres comptes de régularisation passif (2)	304 802	293 705
TOTAL	1 474 454	1 690 348

(1) Le solde enregistre le stock de produits constatés d'avance liés au crédit d'impôts non cessibles sur les PTZ du Crédit Foncier.

(2) Il s'agit essentiellement des soultes reçues sur les opérations de dérivés, ainsi que de leurs étalements pour 224.780 k€ en 2025.

Décembre 2025

NOTE 4.13 - PROVISIONS**Principes comptables**

Ce poste recouvre les provisions destinées à couvrir des risques et des charges directement liés ou non liés à des opérations bancaires au sens de l'article L311-1 du Code monétaire et financier et des opérations connexes définies à l'article L311-2 de ce même code, nettement précisées quant à leur objet, et dont le montant ou l'échéance ne peuvent être fixés de façon précise. A 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).

Il comprend notamment des provisions pour engagements sociaux et des provisions pour risque de contrepartie sur des engagements de garantie et de financement donnés.

	31/12/24	31/12/25			Solde	
	Solde	Dotations	Reprises			
(en milliers d'euros)			utilisées	non utilisées	Reclassement	
Provisions pour risques et charges d'exploitation	319 959	28 208	- 8 175	- 20 108		319 884
Provisions à caractère bancaire						
Provision pour perte sur swap de taux et caps	1 213		- 306			907
Provision pour litiges	9 513	246	- 792	- 773		8 194
Provision pour pertes et charges sur engagement	15 547	3 059	- 1 869	- 2 319		14 418
Provision autres opérations bancaires diverses (2)	175 778	19 502	- 1 272	- 15 646		178 362
Provisions à caractère non bancaire						
Provision pour litiges d'exploitation	7 761	53	- 71	- 908		6 835
Provision pour éventualités diverses	2 660					2 660
Provision autres charges	1 849		- 607			1 242
Prov.aménagt du temps de travail en fin de carrière (1)	2 502	177		- 220		2 459
Provision pour gestion prévisionnelle des départs en retraite	932					932
Provision pour médailles du travail	984	76		- 242		818
Provision indemnités de fin de carrière	6 901	403	- 310			6 994
Provision pour restructuration informatique	10 730	3 568	- 2 098			12 200
Provision pour risques et charges services extérieurs	1 249	600	- 613			1 236
Provision pour restructuration	82 339	525	- 238			82 626
Provisions inscrites en coût du risque	32 401	4 561	- 1 267	- 9 242		26 451
Provisions à caractère bancaire						
Provision pour pertes et charges sur engagements	17 070	4 561	- 1 267	- 6 807		13 557
Provision pour risques immobiliers divers						
Provision pour risques de contrepartie clientèle non douteuse	15 330			- 2 436		12 894
Provision pour risques divers						
Autres provisions	1 847		- 84			1 763
Provisions à caractère non bancaire						
Provision pour litiges fiscaux et autres éventualités	1 444					1 444
Provision pour opérations sur titres	403		- 84			319
TOTAL	354 206	32 769	- 9 526	- 29 351		348 098

(1) Cette provision est destinée à couvrir les engagements pris par le Crédit Foncier, dont la convention collective prévoit une réduction du temps de travail l'année précédant le départ à la retraite.

(2) Il s'agit essentiellement de la provision pour risque sur PVH pour un montant total de 166.182 K€ (dont provision mathématique pour 153.731 K€).

Décembre 2025

NOTE 4.13.1 - Engagements sociaux**Principes comptables**

Les avantages versés au personnel sont comptabilisés en application de la recommandation n° 2013-R-02 de l'Autorité des normes comptables. Ils sont classés selon les catégories suivantes:

• Avantages à court terme

Les avantages à court terme recouvrent principalement les salaires, congés annuels, intéressement, participation, primes payés dans les douze mois de la clôture de l'exercice et se rattachant à cet exercice. Ils sont comptabilisés en charge de l'exercice y compris pour les montants restant dus à la clôture.

• Avantages à long terme

Les avantages à long terme sont des avantages généralement liés à l'ancienneté, versés à des salariés en activité et payés au-delà de douze mois de la clôture de l'exercice; il s'agit en particulier des primes pour médaille du travail. Ces engagements font l'objet d'une provision correspondant à la valeur des engagements à la clôture.

Ces derniers sont évalués selon une méthode actuarielle tenant compte d'hypothèses démographiques et financières telles que l'âge, l'ancienneté, la probabilité de présence à la date d'attribution de l'avantage et le taux d'actualisation. Ce calcul opère une répartition de la charge dans le temps en fonction de la période d'activité des membres du personnel (méthode des unités de crédits projetées).

• Indemnités de fin de contrat de travail

Il s'agit des indemnités accordées aux salariés lors de la résiliation de leur contrat de travail avant le départ en retraite, que ce soit en cas de licenciement ou d'acceptation d'un plan de départ volontaire. Les indemnités de fin de contrat de travail font l'objet d'une provision. Celles qui sont versées plus de douze mois après la date de clôture donnent lieu à actualisation.

• Avantages postérieurs à l'emploi

Les avantages au personnel postérieurs à l'emploi recouvrent les indemnités de départ en retraite, les retraites et avantages aux retraités.

Ces avantages peuvent être classés en deux catégories : les régimes à cotisations définies (non représentatifs d'un engagement à provisionner pour l'entreprise) et les régimes à prestations définies (représentatifs d'un engagement à la charge de l'entreprise et donnant lieu à évaluation et provisionnement).

Les engagements sociaux qui ne sont pas couverts par des cotisations passées en charge et versées à des fonds de retraite ou d'assurance sont provisionnés au passif du bilan.

La méthode d'évaluation utilisée est identique à celle décrite pour les avantages à long terme.

La comptabilisation des engagements tient compte de la valeur des actifs constitués en couverture des engagements et des éléments actuariels non-reconnus.

Les écarts actuariels des avantages postérieurs à l'emploi, représentatifs des différences liées aux hypothèses de calcul (départs anticipés, taux d'actualisation, etc.) ou constatées entre les hypothèses actuarielles et les calculs réels (rendement des actifs de couverture, etc.) sont amortis selon la règle dite du corridor, c'est-à-dire pour la partie qui excède une variation de plus ou moins 10 % des engagements ou des actifs.

La charge annuelle au titre des régimes à prestations définies comprend le coût des services rendus de l'année, le coût financier net lié à l'actualisation des engagements nets des actifs de couverture, et le coût des services passés et éventuellement l'amortissement des éléments non reconnus que sont les écarts actuariels.

I. Régimes de retraites

Les salariés embauchés avant le 1er mars 2000 sont concernés par le dispositif suivant :

Conformément aux dispositions de l'article 116 de la loi Fillon du 21 août 2003, la Caisse de retraite du Crédit Foncier, créée en 1989, a été transformée en institution de gestion de retraite supplémentaire et a pris, conformément à la loi, la dénomination de CRCFF-IGRS ; cette opération a été agréée par décision de l'ACAM (Autorité de contrôle des assurances et mutuelles) en date du 11 mars 2009 publiée au journal officiel du 3 avril 2009.

En accompagnement de cette transformation, l'ancienne caisse de retraite a transféré le 31 mars 2009 l'intégralité de ses réserves et provisions destinées à couvrir le risque à des assureurs, à savoir AXA pour l'essentiel, et CARDIF et SOGECAP en complément.

Depuis lors, et toujours dans l'objectif de couvrir ses engagements au titre du Régime et conformément aux dispositions de l'accord n° 2 du 31 mars 2008 (ci-après « accord n° 2 »), le CFF a souscrit un Contrat d'assurance avec Axa France Vie en qualité d'Apériteur, aux droits de laquelle est venue Axa Retraite Entreprise (FRPS) à compter du 1er janvier 2022. Le FRPS Axa Retraite Entreprise est l'unique assureur du Régime.

Afin de garantir davantage la sécurisation et la pérennité des droits des bénéficiaires du Régime, il a été décidé de substituer au CFF, en qualité de souscripteur du Contrat d'assurance conclu avec l'Apériteur, une association souscriptrice relevant de l'article L. 141-7 du code des assurances dénommée l'Association de la Caisse de Retraite du Crédit Foncier de France (ACRCFF).

Dans le même temps, le CFF et les Organisations Syndicales Représentatives ont décidé de procéder à la dissolution de la CRCFF à effet du 30 septembre 2023, telle que formalisée par l'avenant n° 4 à l'accord n° 4 du 16 mars 2009 en date du 22 juin 2023.

Ainsi, depuis le 1er octobre 2023, la souscription du Contrat d'assurance auprès de l'Apériteur, son suivi ainsi que celui du Régime est assuré par l'Association Souscriptrice à laquelle adhèrent de plein droit les bénéficiaires du Régime et le CFF. La gestion administrative du Contrat d'assurance est également déléguée par l'Apériteur à un tiers aux termes d'un protocole de gestion auquel l'Association Souscriptrice est partie.

L'impact de ce régime est donc nul dans les comptes sociaux du Crédit Foncier.

Les salariés embauchés après le 1er mars 2000 relèvent du régime de retraite supplémentaire à cotisations définies (CGP), en vigueur au sein du Groupe.

En matière d'indemnités de fin de carrière (IFC), les salariés bénéficient, à l'occasion de leur départ en retraite, d'une allocation proportionnelle à leur ancienneté. Ils bénéficient également d'une gratification pour Médaille du Travail.

II. Variations des montants comptabilisés au bilan

	2025			2024		
	I.F.C.	Autres engagements	Total	I.F.C.	Autres engagements	Total
<i>(en milliers d'euros)</i>						
Dette actuarielle en début de période	8 602	3 487	12 094	8 820	3 547	12 373
Coût des services rendus	304	154	457	316	156	472
Coût financier	257	99	355	275	111	386
Prestations versées	- 737	- 399	- 1 136	- 514	- 258	- 772
Ecarts actuariels et coûts des services passés de l'exercice	11	- 63	- 51	- 298	- 71	- 369
Autres (écarts de conversion, variations de périmètre, autres)				2	2	4
Dette actuarielle en fin de période	8 437	3 278	11 720	8 602	3 487	12 094
Juste valeur des actifs en début de période	- 5 842		- 5 842	- 6 116		- 6 116
Rendement attendu des actifs	- 169		- 169	- 63		- 63
Cotisations reçues/versées						
Prestations versées	748		748	514		514
Ecarts actuariels de l'exercice	73		73			
Autres (écarts de conversion, variations de périmètre, autres)				- 175		- 175
Juste valeur des actifs en fin de période	- 5 189		- 5 189	- 5 842		- 5 842
SOLDE NET DES ENGAGEMENTS	3 248	3 278	6 531	2 760	3 487	6 253
Ecarts actuariels et coûts des services passés non constatés en fin de période	3 746		3 746	4 140		4 140
SOLDE NET AU BILAN	6 994	3 278	10 271	6 901	3 487	10 388

Les actifs qui couvrent l'engagement IFC ont été externalisés et ne figurent pas au bilan du Crédit Foncier

Décembre 2025

III. Analyse de la charge de l'exercice

	31/12/2025			31/12/2024		
	I.F.C.	Autres engagements	Total	I.F.C.	Autres engagements	Total
<i>(en milliers d'euros)</i>						
Coût des services rendus	304	154	457	316	156	472
Coût des services passés	11	- 63	- 51	- 298	- 71	- 369
Coût financier	257	99	355	275	111	386
Produit financier	- 169		- 169	- 175		- 175
Prestations versées	11	- 399	- 388		- 258	- 258
Cotisations reçues/versées						
Ecarts actuariels	- 321		- 321			
Autres				- 61	2	- 59
TOTAL	93	- 209	- 117	56	- 60	- 4

Décembre 2025

IV. Principales hypothèses actuarielles

	31/12/2025		31/12/2024	
	I.F.C.	Autres engagements	I.F.C.	Autres engagements
<i>(en pourcentage)</i>				
Taux d'actualisation	3,10 %	2,98 %	3,12 %	3,03 %
Taux d'inflation	2,20 %	2,20 %	2,30 %	2,30 %
Taux de croissance des salaires	2,91 %	2,91 %	3,62 %	3,62 %
Duration	7	(1)	8	(1)

(1) Les autres engagements sociaux concernent les médailles du travail pour lesquelles la durée est à 4 ans, celle-ci n'ayant pas varié entre 2024 et 2025 ; ainsi que les mesures d'aménagement du temps de travail lors de la dernière année d'activité du salarié avant le départ en retraite, dont la durée est passée de 8 à 7 ans entre 2024 et 2025.

Décembre 2025

NOTE 4.14 - DETTES SUBORDONNEES**Principes comptables**

Les dettes subordonnées regroupent les fonds provenant de l'émission de titres ou d'emprunts subordonnés, à durée déterminée ou à durée indéterminée, et les dépôts de garantie à caractère mutuel. Le remboursement en cas de liquidation du débiteur n'est possible qu'après désintéressement des autres créanciers.

Les intérêts courus à verser attachés aux dettes subordonnées sont portés dans un compte de dettes rattachées en contrepartie du compte de résultat.

I. Données comptables*(en milliers d'euros)*

	31/12/2025	31/12/2024
Emprunts subordonnés à durée déterminée		
Titres subordonnés à durée déterminée		
Titres super subordonnés à durée indéterminée	550 000	550 000
Dettes rattachées	1 319	1 298
Total des dettes subordonnées	551 319	551 298

Décembre 2025

II. Titres super subordonnés à durée indéterminée

<i>(en milliers d'euros)</i>	Date d'émission	Date d'échéance	Taux	Modalités de remboursement	31/12/2025
Obligations de 550 millions d'euros	21/12/2015	-	Euribor 3 mois +6,6%		550 000

Possibilités et conditions d'un éventuel remboursement anticipé

L'émetteur a la faculté d'exercer une option de remboursement anticipé des obligations pour la première fois au terme d'une période de 6 années à compter de la date d'émission, soit le 21 décembre 2021. La société n'a pas exercé l'option à la date mentionnée. Toutefois, celle-ci peut être à nouveau exercée tous les ans à la date anniversaire de l'émission.

Conditions de la subordination

Les obligations constituent des engagements directs, inconditionnels, non assortis de sûretés et subordonnés de dernier rang. Elles viennent au même rang que les autres dettes super subordonnées, présentes ou futures. Elles seront subordonnées aux remboursements des emprunts et titres participatifs ainsi qu'aux obligations subordonnées ordinaires et obligations chirographaires.

Décembre 2025

NOTE 4.15 - FONDS POUR RISQUES BANCAIRES GENERAUX**Principes généraux**

Ces fonds sont destinés à couvrir les risques inhérents aux activités de l'entité.

(en milliers d'euros)	31/12/2024	Augmentations	Diminutions	Autres variations	31/12/2025
Fonds pour risques bancaires généraux	265 710				265 710
TOTAL	265 710				265 710

Décembre 2025

NOTE 4.16 - CAPITAUX PROPRES**NOTE 4.16.1 - Evolution des capitaux propres hors F.R.B.G.**

(en milliers d'euros)	Capital (1)	Primes d'émission	Réserves	Provisions réglementées (2)	Report à nouveau	Résultat	Total capitaux propres hors F.R.B.G.
au 31 décembre 2023	1 331 401	400 195	133 140	3 712	500 182	31 395	2 400 025
Mouvements de l'exercice				- 1 004	- 79 814	- 14 096	- 94 914
au 31 décembre 2024	1 331 401	400 195	133 140	2 708	420 368	17 299	2 305 111
Variation de capital							
Affectation réserves					- 71 461	71 461	
Distribution						- 88 760	- 88 760
Changement de méthode							
Autres variations				- 756			- 756
Résultat au 31 décembre 2025						40 550	40 550
Acompte sur dividende							
au 31 décembre 2025	1 331 401	400 195	133 140	1 952	348 907	40 550	2 256 145

(1) Le capital est composé de 369 833 533 actions ordinaires d'une valeur nominale de 3,60 euros, qui confèrent toutes à leurs détenteurs les mêmes droits.

(2) Au 31/12/2025, les provisions règlementées sont composées essentiellement de la neutralisation des plus-values de cession des prêts cédés à la Compagnie de Financement Foncier pour 1.952 K€.

NOTE 4.16.2 - Proposition d'affectation du résultat

(en milliers d'euros)

31/12/2025

Origines		
Report à Nouveau	348 907	
Résultat de l'exercice	40 550	
Autres variations		
Prélèvement sur les réserves		
Prélèvement sur la prime d'émission		
Affectations		
Affectation aux réserves		
- Réserve légale		
Dividendes		96 157
Autres répartitions		
Report à nouveau		293 300
TOTAUX	389 457	389 457

Décembre 2025

NOTE 5 - INFORMATIONS SUR LE HORS-BILAN**NOTE 5.1 - ENGAGEMENTS RECUS ET DONNES****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.

NOTE 5.1.1 - Engagements de financement donnés

(en milliers d'euros)	31/12/2025	31/12/2024
Engagements hors groupe	103 502	141 371
Etablissements de crédit		
Clientèle	103 502	141 371
Engagements groupe	6 360	2 000
Etablissements de crédit	2 000	2 000
Clientèle	4 360	
TOTAL	109 862	143 371

NOTE 5.1.2 - Engagements de garantie donnés

(en milliers d'euros)	31/12/2025	31/12/2024
Engagements hors groupe	99 294	107 716
Etablissements de crédit		
Clientèle	98 057	107 716
Engagements douteux	1 238	
Engagements groupe	47 324	50 468
Etablissements de crédit	30 965	35 118
Clientèle	16 360	15 349
TOTAL	146 619	158 184

Décembre 2025

NOTE 5.1.3 - Actifs donnés en garantie

Dans un contexte où la liquidité constitue un enjeu majeur, les établissements de crédit français bénéficient de plusieurs dispositifs de refinancement reposant sur la mise en garantie d'actifs financiers.

Les actifs donnés en garantie par le Crédit Foncier dans le cadre de ces dispositifs incluent :

(en milliers d'euros)	31/12/2025	31/12/2024
- des instruments de dettes		
- des prêts et avances	10 951 519	12 869 598
TOTAL	10 951 519	12 869 598

dont 612 948 K€ de créances apportées en garantie des financements obtenus auprès de la Banque européenne d'investissement (BEI) contre 685 468 K€ au 31 décembre 2024.

NOTE 5.1.4 - Engagements reçus

(en milliers d'euros)	31/12/2025	31/12/2024
Engagements de financement	10 000	
Engagements hors groupe		
Etablissements de crédit		
Engagements groupe	10 000	
Etablissements de crédit	10 000	
Engagements de garantie	9 186 790	10 295 786
Engagements hors groupe	3 781 050	4 037 334
Etablissements de crédit	1 068 676	1 138 619
Clientèle (1)	2 712 374	2 898 715
Engagements groupe	349 105	518 787
Etablissements de crédit (2)	207 375	262 670
Clientèle	141 730	256 117
Autres valeurs reçues en garantie	5 056 635	5 739 664
Garanties hypothécaires	3 015 276	3 316 233
Nantissement de valeurs mobilières	352 109	399 166
Autres valeurs reçues en garantie	1 689 250	2 024 265
TOTAL DES ENGAGEMENTS RECUS	9 196 790	10 295 786

(1) Les garanties reçues de la SGFGAS sur les prêts éligibles au FGAS s'élèvent à 863 298 K€ au 31 décembre 2025 contre 938 163 K€ au 31 décembre 2024.

(2) Les engagements groupe incluent en particulier une garantie reçue de BPCE au titre des prêts SPT repris de Natixis pour 94 190 K€ au 31 décembre 2025 contre 108 884 K€ au 31 décembre 2024.

Décembre 2025

NOTE 5.2 - OPERATIONS SUR INSTRUMENTS FINANCIERS A TERME**Principes comptables**

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 du règlement 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. A la date de clôture, le montant de ces engagements représente le volume des opérations non dénouées à la clôture.

Les instruments détenus par le Crédit 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).

Le Crédit 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 :

- microcouverture (couverture affectée) ;
- macrocouverture (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.

En cas de surcouverture caractérisée, une provision pourra être constituée sur l'instrument de couverture, à hauteur de la quote-part en surcouverture, si l'instrument est en moins-value latente. Dans ce cas, la dotation aux provisions affectera le poste « Gains ou pertes sur opérations des portefeuilles 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 (qui incluent les opérations traitées en chambres de compensation), les pertes latentes éventuelles, constatées par rapport à la valeur de marché, font l'objet d'une provision comptabilisée dans la rubrique « Provisions » au passif. 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. Il sera tenu compte dans l'évaluation des positions ouvertes isolées du coût de liquidité et du risque de contrepartie.

Les contrats relevant de la gestion spécialisée sont valorisés en tenant compte d'une décote pour risque de contrepartie, coût de liquidité et valeur actualisée des frais de gestion futurs, si ces ajustements de valorisation sont significatifs. Les dérivés traités avec une contrepartie membre du mécanisme de solidarité du Groupe BPCE (cf note 1.2.) ne font pas l'objet de ces ajustements de valorisation sauf le cas échéant pour le coût de liquidité. Les variations de valeur d'un arrêté comptable à l'autre sont inscrites immédiatement en compte de résultat au poste « Gains ou pertes sur opérations des portefeuilles de négociation ».

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. A 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 macrocouverture.

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.

(en milliers d'euros)

	31/12/2025		31/12/2024	
	Euros	Devises (1)	Euros	Devises (1)
Marchés de gré à gré				
Opérations conditionnelles (montants notionnels)	503 758		588 341	
Opérations de couverture				
Instruments de taux				
Achats	279 784		331 988	
Ventes	62 974		66 853	
Instruments de change				
Achats				
Ventes				
Autres instruments				
Achats	50 000		50 000	
Ventes				
Autres opérations conditionnelles				
Achats				
Ventes	111 000		139 500	
Opérations conditionnelles (juste valeur)	1 222		1 962	
Opérations fermes (montants notionnels)	149 380 018	2 047 068	150 173 013	2 110 568
Opérations de couverture				
Instruments de taux	147 335 870		148 120 486	
Microcouverture	4 788 291		5 224 471	
Macrocouverture	142 547 579		142 896 015	
Instruments de change (2)	2 034 147	2 047 068	2 042 527	2 110 568
Microcouverture	2 034 147	2 047 068	2 042 527	2 110 568
Macrocouverture				
Autres instruments				
Autres opérations	10 000		10 000	
Opérations fermes (juste valeur)	- 459 438		- 506 792	
Total Opérations fermes et conditionnelles	149 883 776	2 047 068	150 761 354	2 110 568
TOTAL (Montants notionnels)	151 930 843		152 871 922	
TOTAL (Juste valeur)	- 458 216		- 504 830	

(1) contrevalet euros des notionnels en date d'arrêt

(2) Ces positions correspondent à des swaps cambistes et 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 6.3).

Les montants notionnels des contrats recensés dans ce tableau ne constituent qu'une indication de volume de l'activité de l'établissement sur les marchés d'instruments financiers à la clôture de l'exercice et ne reflètent pas les risques de marché attachés à ces instruments.

Aucune opération de transfert de portefeuille n'a été réalisée au cours de l'exercice 2025.

Le Crédit Foncier n'a procédé à aucune opération de dérivés de taux en devises en 2025 et en 2024.

Le Crédit Foncier ne traite aucune opération à terme sur instruments financiers sur les marchés organisés ou assimilés.

Il n'y a pas d'engagement douteux compromis.

Décembre 2025

NOTE 6 : AUTRES INFORMATIONS**NOTE 6.1 : OPERATIONS AVEC LES ENTREPRISES LIEES (1)**

(en milliers d'euros)	Etablissement de crédit	Autres entreprises	31/12/2025	31/12/2024
Créances	2 322 864	33 143	2 356 007	3 882 686
<i>dont comptes et prêts</i>	1 381 954		1 381 954	2 790 988
<i>dont titres et valeurs reçus en pension</i>	319 028		319 028	630 753
<i>dont créances subordonnées</i>				
Dettes	9 116 541		9 116 541	12 427 592
<i>dont subordonnées</i>				
Opérations sur titres				
Obligations et autres titres à revenu fixe				
<i>dont subordonnées</i>				
Dettes représentées par un titre	551 319		551 319	551 298
<i>dont subordonnées</i>	551 319		551 319	551 298
Engagements donnés				
Engagements de financement	2 000	4 360	6 360	2 000
Engagements de garantie	30 965	16 360	47 324	50 468
Autres engagements donnés				
Engagements reçus				
Engagements de financement	10 000		10 000	
Engagements de garantie	207 375	141 730	349 105	518 787

(1) : les entreprises liées s'entendent de toutes les entités appartenant au périmètre de consolidation du groupe BPCE.

NOTE 6.1.1 - Transactions avec les parties liées

La notion de parties liées vise :

- Les personnes physiques : les personnes avec lesquelles des liens personnels ou des relations étroites existent ou sont entretenus, conjoint, partenaire enregistré (concubin, conjoint ou pacsé), ascendant ou descendant de premier degré (père, mère, enfants) ou autre personne avec laquelle le domicile est partagé depuis au moins un an.
- Les personnes morales : une entité ayant une activité commerciale dans laquelle un membre du Conseil ou une des personnes physiques susmentionnées détient une participation qualifiée représentant au moins 10% du capital ou des droits de vote, peut exercer une influence notable ou occupe les fonctions de dirigeant effectif ou de membre de Conseil.

En dehors des informations mentionnées dans le cadre des conventions réglementées, ou du périmètre relevant des opérations courantes conclues à des conditions normales avec les entités du Groupe, il n'a pas été identifié de transactions impliquant des parties liées.

En application du règlement n°2014-07 de l'ANC du 1er janvier 2024 relatif aux informations sur les transactions effectuées avec des parties liées, le Crédit Foncier et BPCE Solutions Clients, ont poursuivi en 2025 une prestation qui entre dans le cadre de conventions réglementées :

Le 10 décembre 2019, BPCE Solutions Clients (anciennement Solutions Crédits) et le Crédit Foncier ont signé une convention de refacturation relative à la délégation de nouvelles activités. Cette convention s'est traduite par une charge de 7 771 K€ pour l'exercice 2025 dans les comptes du Crédit Foncier en services extérieurs rendus par le groupe).

Décembre 2025

NOTE 6.2 : OPERATIONS EN DEVISES**Principes comptables**

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 gains ou les pertes de change latents et définitifs sont enregistrés au jour de la transaction.

Les immobilisations et titres de participation en devises financés en euros restent valorisés au coût d'acquisition

Les opérations de change au comptant non dénouées sont valorisées au cours de clôture de l'exercice.

Les reports et déports sur les contrats de change à terme de couverture sont étalés prorata temporis en compte de résultat. Les autres contrats de change et les instruments financiers à terme en devises sont évalués au prix du marché. Les contrats de change à terme secs ou couverts par des instruments à terme sont réévalués au cours du terme restant à courir. Les swaps cambistes s'enregistrent comme des opérations couplées d'achats au comptant et de ventes à terme de devises.

NOTE 6.3 : ETAT DES POSITIONS DE CHANGE AU 31/12/2025

(en milliers d'euros)	\$ US	Livres	Francs suisses	Yen	Autres Devises	Total
Bilan						
Actifs financiers	87	17 782	63 888	793	121	82 671
Passifs financiers		17 775	9 968	793		28 536
Différentiel bilan	87	7	53 920		121	54 135
Hors-bilan						
Engagements reçus		286 338	601 879	108 648		996 865
Engagements donnés		286 338	655 217	108 648		1 050 203
Différentiel hors-bilan			- 53 338			- 53 338
Différentiel global	87	7	582		121	797

Les actifs financiers sont constitués des créances sur les établissements de crédit, des créances sur la clientèle et des dépôts de garantie.

Les passifs financiers comprennent des dettes envers les établissements de crédit.

Décembre 2025

NOTE 6.4 : DUREE RESIDUELLE DES EMPLOIS ET RESSOURCES ET DES ENGAGEMENTS SUR INSTRUMENTS FINANCIERS A TERME

(en milliers d'euros)	Durée résiduelle					Non déterminé	Total *
	< 1 mois	1M<D<3M	3M<D<1A	1A<D<5A	>5ans		
Effets publics et valeurs assimilées							
Créances sur les établissements de crédit	1 006 132	351 920	144 178	440 537	429 280		2 372 047
Opérations avec la clientèle	68 607	97 802	587 333	2 232 408	6 483 213		9 469 363
Obligations et autres titres à revenu fixe	371		1 097	5 535	14 835		21 838
Total des emplois	1 075 110	449 722	732 608	2 678 480	6 927 328		11 863 248
Dettes envers les établissements de crédit	366 179	86 396	3 483 848	3 150 550	5 014 617		12 101 590
Opérations avec la clientèle	127		3 753				3 880
Dettes représentées par un titre				68 000			68 000
Dettes subordonnées					550 000		550 000
Total des ressources	366 306	86 396	3 487 601	3 218 550	5 564 617		12 723 470
Opérations fermes	4 972 466	7 304 003	11 718 991	46 112 598	81 319 027		151 427 085
Opérations conditionnelles	45 630	3 000	88 500	217 128	149 500		503 758
Total des engagements sur instruments financiers à terme	5 018 096	7 307 003	11 807 491	46 329 726	81 468 527		151 930 843

* La différence avec les montants figurant au bilan s'explique essentiellement par les créances impayées, les créances douteuses, les créances rattachées et avant dépréciations.

Décembre 2025

NOTE 6.5 : RENSEIGNEMENTS CONCERNANT LES FILIALES ET PARTICIPATIONS

Sociétés	Adresses	Capital K€	Capitaux propres autres que capital K€	capital détenu %	Valeur d'inventaire		Prêts & avances consentis par la Sté K€	Cautions & avals fournis par la Sté K€	CA du dernier exercice clos K€	Résultat dernier exercice clos K€	Dividendes encaissés par le Crédit Foncier K€
					brute K€	nette K€					
A) Renseignements détaillés concernant les participations dont la valeur d'inventaire excède 1% du capital (soit 13 314 007 €)											
1 - Filiales (50% au moins du capital détenu par CFF)											
Etablissements de crédit											
COMPAGNIE DE FINANCEMENT FONCIER	182, avenue de France 75013 PARIS	1 537 460	416 135	100	1 742 007	1 742 007	659 131	36 841	1 714 628	45 922	86 482
Autres sociétés détenues											
COFIMAB	182, avenue de France 75013 PARIS	182	26 305	100	41 649	30 814			4 015	- 1 749	
GRAMAT BALARD	182, avenue de France 75013 PARIS	6 161	6 717	100	22 015	19 383			793	2 504	1 653
2 - Participations (10 à 50%)											
-		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
B) Renseignements globaux concernant les autres filiales et participations											
1 - Filiales non reprise au paragraphe A											
a) Filiales françaises (ensemble)					29 263	28 932					10 904
b) Filiales étrangères (ensemble)					-	-					-
2 - Participations non reprises au paragraphe A											
a) Participations françaises											
CREDIT LOGEMENT	50, bld de Sébastopol 75002 PARIS				87 649	87 649					7 372
Autres entités					757	593					20
b) Participations étrangères (ensemble)											
					-	-					-

Décembre 2025

NOTE 6.6 - INFORMATIONS RELATIVES AUX HONORAIRES DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

(en milliers d'euros)	DELOITTE		FORVIS MAZARS				PwC				Total					
	2025		2024		2025		2024		2025		2024		2025		2024	
	Montant	%	Montant	%	Montant	%	Montant	%	Montant	%	Montant	%	Montant	%	Montant	%
Audit																
Mission de certification des comptes	484	99%	445	91%	542	99%	543	94%		68	108%	1 026	99%	1 248	96%	
Services autres que la certification des comptes	7	1%	45	9%	7	1%	34	6%		- 5	-8%	13	1%	57	4%	
TOTAL	491	100%	490	100%	549	100%	577	100%		63	100%	1 039	100%	1 305	100%	

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

Le Crédit Foncier n'est pas concerné par une certification des informations en matière de durabilité

NOTE 6.7 - IMPLANTATIONS DANS LES PAYS NON COOPERATIFS

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 Etats 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.

Cette déclaration se base sur la liste des pays cités dans l'arrêté du 18 avril 2025, pris en application de l'article 238-0-A du Code général des impôts.

Au 31 décembre 2025, le Crédit Foncier n'exerce pas d'activité et n'a pas recensé d'implantation dans les territoires non fiscalement coopératifs.