



RAPPORT FINANCIER ANNUEL

2025

Crédit  Mutuel
Home Loan SFH

RAPPORT FINANCIER ANNUEL 2025

Le présent rapport a pour objet d'exposer l'activité de la Société au cours de l'année 2025, conformément aux dispositions de l'article L. 451-1-2 du Code monétaire et financier et de l'article 222-3 du Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers.

Ce rapport comprend :

I.	Le rapport de gestion du Conseil d'Administration _____	Page 4
II.	Le rapport du Conseil d'Administration sur le gouvernement d'entreprise _____	Page 28
III.	Les comptes annuels de l'exercice clos au 31 décembre 2025 _____	Page 34
IV.	Le rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes annuels _____	Page 43
V.	Le rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions réglementées _____	Page 49
VI.	Le projet de texte des résolutions soumises à l'Assemblée générale ordinaire annuelle _____	Page 52
VII.	L'attestation du responsable du rapport financier annuel _____	Page 55
VIII.	Annexes _____	Page 57



Le présent rapport financier annuel est déposé auprès de l'AMF selon les modalités prévues par le Règlement Général.

DIFFUSION DE L'INFORMATION

Les rapports réglementaires, les prospectus et la documentation d'émission sont disponibles sur le site internet de **Crédit Mutuel Home Loan SFH** :

<https://www.creditmutuel-homeloansfh.eu/en/index.html>

Édition

BFCM

Crédits photos

Adobe Stock



I. RAPPORT DE GESTION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

**Comptes annuels clos au
31 DÉCEMBRE 2025**

Mars 2026

Crédit Mutuel Home Loan SFH

Société anonyme au capital de € 220 000 000
Siège social : 6 avenue de Provence – 75452 PARIS Cedex 9
480 618 800 RCS Paris

RAPPORT DE GESTION

COMPTES SEMESTRIELS CLOS AU 31 DÉCEMBRE 2025

Mesdames, Messieurs,

En application des statuts et des dispositions du Code de commerce, nous vous avons réunis en Assemblée Générale Annuelle afin de vous rendre compte de l'activité de la Crédit Mutuel Home Loan SFH au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2025, des résultats de cette activité, des perspectives d'avenir et soumettre à votre approbation les comptes annuels dudit exercice.

Ces comptes sont joints au présent rapport.

SOMMAIRE

I. PRÉSENTATION DE LA SOCIÉTÉ ET HISTORIQUE	7
II. SITUATION ET ACTIVITÉ DE LA SOCIÉTÉ	9
1. ÉVÈNEMENTS IMPORTANTS SURVENUS AU COURS DE L'EXERCICE ÉCOULÉ	9
2. PERSPECTIVES D'AVENIR	10
3. ÉVÈNEMENTS IMPORTANTS INTERVENUS ENTRE LA DATE DE CLÔTURE ANNUELLE ET LA DATE À LAQUELLE LE RAPPORT A ÉTÉ ÉTABLI	10
4. SUCCURSALES	10
5. FILIALES ET PARTICIPATIONS	10
6. ACTIONNARIAT SALARIÉ	10
7. DÉTENTION DU CAPITAL	10
III. RÉSULTATS, SITUATION FINANCIÈRE ET ENDETTEMENT	10
1. BILAN	11
a. <i>Actif</i>	11
b. <i>Passif</i>	12
c. <i>Résultat</i>	13
d. <i>Tableau des flux de trésorerie nette</i>	14
e. <i>Cover Pool</i>	15
2. SITUATION FINANCIÈRE ET RATIOS PRUDENTIELS	16
3. ENDETTEMENT	16
IV. DESCRIPTION DES PRINCIPAUX RISQUES ET INCERTITUDES ET DISPOSITIF DE GESTION DES RISQUES	17
1. RISQUE DE CRÉDIT ET DE CONTREPARTIE	17
2. RISQUE DE TAUX, DE CHANGE ET RISQUE DE MARCHÉ	18
a. <i>Risque de taux</i>	18
b. <i>Risque de change</i>	19
c. <i>Risque de marché</i>	19
3. RISQUE DE LIQUIDITÉ	20
4. RISQUE OPÉRATIONNEL	22
5. RISQUE SUR L'ENVIRONNEMENT ÉCONOMIQUE	23
V. ACTIVITÉS EN MATIÈRE DE RECHERCHE ET DÉVELOPPEMENT	23
VI. CONSÉQUENCES SOCIALES ET ENVIRONNEMENTALES ET ENGAGEMENTS EN FAVEUR DU DÉVELOPPEMENT DURABLE – DÉCLARATION DE PERFORMANCE EXTRA-FINANCIÈRE	24
VII. INFORMATIONS SUR LES DÉLAIS DE PAIEMENT CLIENTS ET FOURNISSEURS	26
VIII. TABLEAU DES DIVIDENDES VERSÉS AU COURS DES TROIS DERNIERS EXERCICES	26
ANNEXES	26
TABLEAU DES RÉSULTATS DES 5 DERNIERS EXERCICES	27

I. PRÉSENTATION DE LA SOCIÉTÉ ET HISTORIQUE

Crédit Mutuel Home Loan SFH est une société anonyme à Conseil d'Administration, dont 99.99% des actions sont détenues par la Banque Fédérative du Crédit Mutuel (BFCM), le solde des actions étant détenu par chacun des administrateurs de la Société.

Historiquement, la Société a été agréée par l'Autorité de Contrôle Prudentiel et de Résolution en qualité d'établissement de crédit – société financière le 31 mai 2007 avec un objet social strictement limité consistant à émettre des obligations dites « *covered bonds* » dans le cadre d'un programme EMTN moyen long terme dont le montant maximum était de 30 milliards d'euros. Sa dénomination sociale était alors CM-CIC COVERED BONDS.

La loi n° 2010-1249 du 22 octobre 2010 de régulation bancaire et financière a créé le statut de Société de Financement de l'Habitat dont le régime est désormais prescrit par le Code monétaire et financier. Les établissements de crédit agréés en qualité de société financière par l'Autorité de Contrôle Prudentiel et de Résolution ont pu opter pour ce changement de statut.

Conformément à l'article 74 de la loi de régulation bancaire et financière n° 2010-1249 du 22 octobre 2010 et conformément à la décision du Conseil d'Administration de la Société en date du 16 novembre 2010, la Société a sollicité auprès de l'Autorité de Contrôle Prudentiel l'application du statut de société de financement de l'habitat (« SFH »). Par un courrier en date du 28 mars 2011, l'Autorité de Contrôle Prudentiel a confirmé son accord pour l'application du statut de SFH à la Société.

En conséquence, la Société, par décision de l'assemblée générale ordinaire et extraordinaire du 06 juin 2011, a changé de dénomination sociale pour devenir Crédit Mutuel-CIC Home Loan SFH. La Société dispose d'un agrément en qualité d'établissement de crédit spécialisé – Société de Financement de l'Habitat au sens des articles L511-1 et L.513-28 du Code monétaire et financier.

La Société a procédé à un changement de dénomination sociale le 20 novembre 2019 pour devenir Crédit Mutuel Home Loan SFH. Cette modification s'est inscrite dans le cadre du plan stratégique du Groupe afin de renforcer les deux marques phares Crédit Mutuel et CIC.

L'unique activité de la Société est le refinancement des portefeuilles de prêts immobiliers octroyés par les réseaux de Crédit Mutuel Alliance Fédérale au moyen de l'émission d'Obligations de Financement de l'Habitat disposant du meilleur échelon de crédit.

Ainsi, Crédit Mutuel Home Loan SFH consent à la Banque Fédérative du Crédit Mutuel des prêts garantis par la remise de créances de prêts personnels immobiliers accordés par les caisses locales de Crédit Mutuel Alliance Fédérale et le réseau des agences CIC.

Ces prêts sont refinancés par l'émission d'Obligations de Financement de l'Habitat, qui à ce jour sont notées Aaa par Moody's, AAA par Fitch Ratings et AAA par Standard & Poor's.

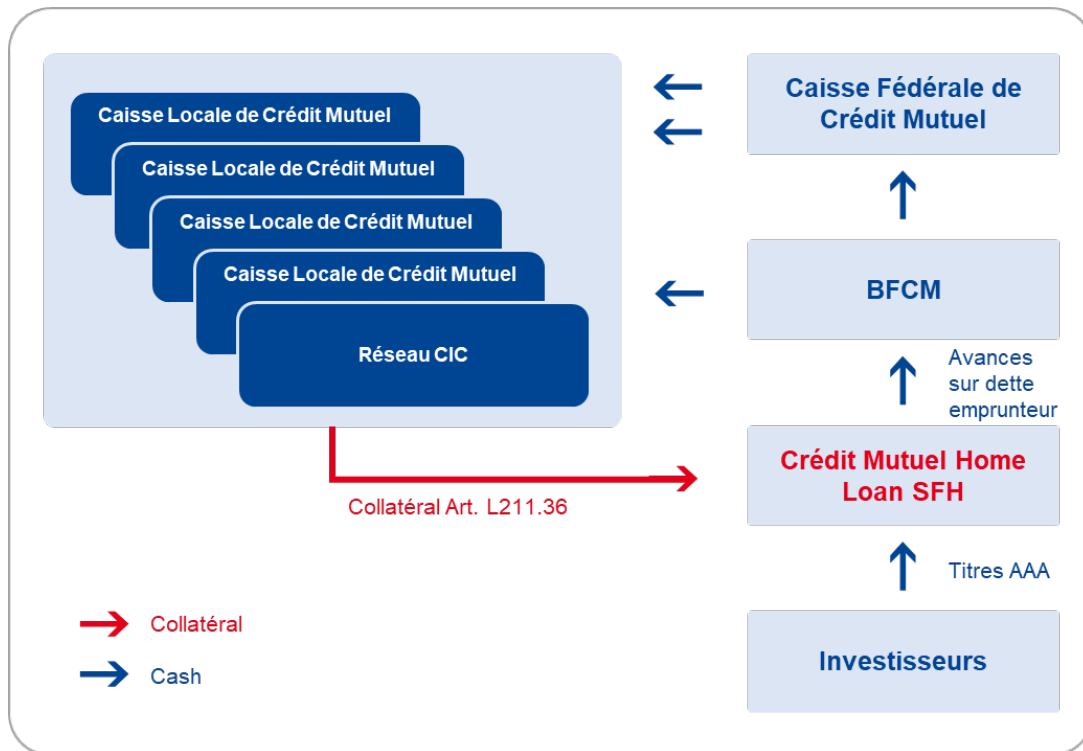
Son activité s'inscrit donc dans le cadre de la stratégie de refinancement de Crédit Mutuel Alliance Fédérale. Elle contribue à la diversification des sources de refinancement via l'émission d'obligations sécurisées ainsi qu'à la diminution du coût global de refinancement grâce au refinancement des actifs éligibles à un coût compétitif.

Crédit Mutuel Home Loan SFH adhère depuis 2012 au label européen de l'« *European Covered Bond Council* » (« ECBC ») qui a pour objectif de promouvoir la qualité et la transparence des émetteurs d'obligations sécurisées. Cette adhésion se traduit par une publication trimestrielle d'informations, selon un format préétabli au niveau national, sur les *covered bonds* émis et sur le portefeuille de prêts sous-jacents sur le site de l'ECBC ([Covered Bond Label](#)) à destination des investisseurs, des régulateurs et des autres intervenants sur le marché ainsi que sur le [site de Crédit Mutuel Home Loan SFH](#).

La Société publie également tous les trimestres une information relative à la qualité des actifs financés sur le site Crédit Mutuel Home Loan SFH conformément à la réglementation (Instruction ACPR n° 2022-I-04).

Suite à la transposition en droit français par l'Ordonnance n° 2021-858 de la Directive 20119/2162 du Parlement Européen et du Conseil du 27 novembre 2019 concernant l'émissions d'obligations garanties, les émissions de la Société ont obtenu, en application de l'instruction n° 2022-I-05, le label « Obligation garantie européenne de qualité supérieure » (« *European Covered Bond (Premium)* ») mentionné à l'article L.513-26-1 II du Code monétaire et financier, conformément au courrier de l'ACPR en date du 22 juillet 2022.

Le schéma ci-dessous illustre le fonctionnement de la Société :



II. SITUATION ET ACTIVITÉ DE LA SOCIÉTÉ

1. ÉVÈNEMENTS IMPORTANTS SURVENUS AU COURS DE L'EXERCICE ÉCOULÉ

Les spreads des obligations sécurisées ont enregistré une forte performance en 2025, avec un resserrement de l'indice iBoxx *covered bond* de 20bps contre swap sur l'année. La performance contre obligations souveraines (« *govies* ») a été plus volatile mais l'année se termine avec plus de 20bps de resserrement en moyenne contre Bund. Pour les SFH, si la performance contre swap est également autour de 20bps, le *spread* contre OAT a été marqué par une forte volatilité au gré des tensions sur le souverain français. On enregistre sur la zone 5y un plus haut à OAT+15 en mai pour un plus bas à OAT-8.7 fin août avec une photo de fin d'année à OAT+10. Le point d'inflexion où les SFH traversent le souverain se situe désormais sur la zone 8y, alors que le souverain français s'est fortement resserré au 4^{ème} trimestre.

Malgré cette performance, les *spreads covered bonds* sont toujours historiquement élevés contre swap mais apparaissent chers relativement aux *govies* et aux obligations Souveraines, Supranationales et des Agences (SSA). Toutefois, la résilience des *spreads covered bonds* pourrait être un atout, alors que l'offre importante attendue aussi bien sur les *govies* (Bund 354Mds) que les SSA (EU 160-180Mds) risque d'entraîner une sous-performance des *spreads* souverains et assimilés. Enfin les *spreads covered bonds* restent toujours aussi serrés contre senior préféré, suscitant l'intérêt d'investisseurs crédits, ce qui pourrait continuer de constituer un facteur de support des *spreads*.

En termes de production, 160Mds ont été émis en 2025 avec une demande robuste marquée par des souscriptions supérieures à 200% et des concessions limitées à 1-2bps, avec pour de nombreuses émissions le *reoffer spread* s'établissant à travers la courbe secondaire. Pour 2026, les nouvelles émissions sont attendues entre 170 et 180Mds avec des remboursements en hausse de 20Mds à 155Mds. La France continuera d'être la principale juridiction en termes de volume, avec 19% attendu (pour 15% des remboursements 2026), suivi de l'Allemagne avec 17% (dont proviendra la majorité des remboursements avec 19%) et du Canada avec 8% (deuxième juridiction en termes de remboursement avec 16%).

Sur le plan réglementaire, il est envisagé d'abaisser de moitié la consommation de fonds propres des obligations sécurisées. La Commission des affaires économiques et monétaires propose d'abaisser les taux de pondération des risques (RW) de 10 à 5% pour les *covered bonds* EEA (CQS1), afin d'aligner le traitement des *covered bonds* avec la proposition par la Commission européenne d'abaisser la pondération des risques des titrisations STS « Résilientes » de 10 à 5%. Un abaissement de la pondération des risques pourrait engendrer une augmentation de l'appétit des trésoreries de banques pour les *covered bonds* EEA ainsi qu'une convergence des *spreads* vers les obligations souveraines et les SSA pondérés à 0%. Une telle révision des RW pourrait également matérialiser une divergence prononcée entre les *covered bonds* EEA et non-EEA qui resteraient pondérés à 20%. Le Parlement européen doit rendre sa décision au 1^{er} trimestre 2026, ce qui marquera le début des négociations avec la Commission européenne et le Conseil européen.

Malgré une année plutôt volatile, la SFH a contribué au programme de refinancement du Groupe avec les émissions suivantes :

- En janvier 2025, l'obligation CM SFH 07/2032 3,00% : 1 500 millions d'euros à MS+63bp ;
- En juin 2025, l'obligation CM SFH 06/2030 2,625% : 1 500 millions d'euros à MS+45bp ;
- En juin 2025, l'obligation CM SFH 06/2035 3,125% : 750 millions d'euros à MS+68bp.

L'encours des émissions SFH « autoportées » par la BFCM reste stable à 18 milliards d'euros et constitue un coussin de collatéral confortable pour faire face aux incertitudes persistantes.

2. PERSPECTIVES D'AVENIR

Pour 2026, le programme prévisionnel d'émission SFH est de 3 à 4 milliards d'euros.

3. ÉVÈNEMENTS IMPORTANTS INTERVENUS ENTRE LA DATE DE CLÔTURE ANNUELLE ET LA DATE À LAQUELLE LE RAPPORT A ÉTÉ ÉTABLI

Depuis le 31 décembre 2025, Crédit Mutuel Home Loan SFH a réalisé deux émissions pour un total de 2 000 millions d'euros :

- 1 250 millions le 10/03/2026 à 5,5 ans (coupon de 2,625%) ;
- 750 millions le 10/03/2026 à 10 ans (coupon de 3,125%).

4. SUCCURSALES

Au 31 décembre 2025, la Société ne détient aucune succursale.

5. FILIALES ET PARTICIPATIONS

Conformément à l'article L.233-13 du Code de commerce relatif à l'information sur le contrôle des sociétés, la Société ne détient pas de filiale.

6. ACTIONNARIAT SALARIÉ

Néant.

Pour rappel, la Société n'emploie aucun salarié.

7. DÉTENTION DU CAPITAL

La société Crédit Mutuel Home Loan SFH est une filiale à 99,99% de la Banque Fédérative du Crédit Mutuel.

III. RÉSULTATS, SITUATION FINANCIÈRE ET ENDETTEMENT

Le rapport de gestion comprend ci-dessous « une analyse objective et exhaustive de l'évolution des affaires, des résultats et de la situation financière de la Société, notamment de sa situation d'endettement, au regard du volume et de la complexité des affaires ».

1. BILAN

Le total du bilan de Crédit Mutuel Home Loan SFH est de 44,5 milliards d'euros au 31 décembre 2025, en hausse de + 3,2% par rapport à celui du 31 décembre 2024 qui était de 43 milliards d'euros.

Le hors bilan enregistre les crédits à l'habitat donnés en garantie par les apporteurs de collatéral de la SFH, à hauteur de 65 milliards d'euros comme l'exercice précédent.

Le passif comprend principalement les émissions de titres effectuées par la SFH pour 44 milliards d'euros au 31 décembre 2025 contre 42,7 milliards d'euros au 31 décembre 2024.

a. Actif

ACTIF en millions d'euros	Notes	31 décembre 2025	31 décembre 2024
Caisse, Banques centrales			
Effets publics et assimilés			
Créances sur les établissements de crédit	2	44 382,8	42 987,0
Opérations avec la clientèle			
Obligations et autres titres à revenu fixe			
Actions et autres titres à revenu variable			
Participations et autres titres détenus à long terme			
Parts dans les entreprises liées			
Opérations de crédit-bail et assimilées			
Immobilisations incorporelles			
Immobilisations corporelles			
Capital souscrit non versé			
Actions propres			
Autres actifs	3	4,4	3,9
Comptes de régularisation	4	81,4	82,6
Total de l'actif		44 468,6	43 073,5

Hors-bilan	Notes	31 décembre 2025	31 décembre 2024
Engagements reçus			
Engagements de financement			
Engagements reçus d'établissements de crédit			
Engagements de garantie			
Engagements reçus d'établissements de crédit	9	65 001,3	65 001,0
Engagements sur titres			
Titres vendus avec faculté de rachat ou de reprise			
Autres engagements reçus			

b. Passif

PASSIF en millions d'euros	Notes	31 décembre 2025	31 décembre 2024
Banques centrales			
Dettes envers les établissements de crédit			
Opérations avec la clientèle			
Dettes représentées par un titre	5	44 087,3	42 690,0
Autres passifs	3	0,0	0,5
Comptes de régularisation	4	81,8	83,3
Provisions			
Dettes subordonnées	6	60,5	60,7
Fonds pour risques bancaires généraux			
Capitaux propres	7	238,9	239,1
- Capital souscrit		220,0	220,0
- Primes d'émission			
- Réserves		4,2	3,4
- Ecart de réévaluation			
- Provisions réglementées			
- Report à nouveau		0,2	0,1
- Résultat de l'exercice		14,6	15,6
Total du passif		44 468,6	43 073,5

Hors-bilan	Notes	31 décembre 2025	31 décembre 2024
Engagements donnés			
Engagements de financement			
Engagements en faveur d'établissements de crédit			
Engagements en faveur de la clientèle			
Engagements de garantie			
Engagements d'ordre d'établissements de crédit			
Engagements d'ordre de la clientèle			
Engagements sur titres			
Titres acquis avec faculté de reprise			
Autres engagements donnés			

c. Résultat

Le compte de résultat fait apparaître un produit net bancaire en baisse d'1,3 million d'euros. Il s'élève à 21,2 millions d'euros contre 22,5 millions d'euros au 31 décembre 2024.

Cette évolution s'explique essentiellement par la rémunération du placement des fonds propres et de la trésorerie qui est en baisse, en lien avec la diminution du taux €str. Cet impact défavorable est partiellement compensé par le développement de l'activité et une diminution des frais d'émissions d'emprunts liés aux agences de notation.

Après prise en compte des frais généraux (1,7 millions d'euros en légère augmentation), le résultat d'exploitation ressort à 19,5 millions d'euros à fin décembre 2025 contre 21 millions d'euros pour l'exercice précédent. Après impôts, le résultat net ressort à 14,6 millions d'euros contre 15,6 millions d'euros au 31 décembre 2024, soit une baisse de 6,4%.

RÉSULTAT en millions d'euros	Notes	31 décembre 2025	31 décembre 2024
+ Intérêts et produits assimilés	10	1 019,0	773,0
+ Intérêts et charges assimilés	10	(997,7)	(750,5)
+ Revenus des titres à revenu variable			
+ Commissions (produits)			
+ Commissions (charges)			
+/- Gains ou pertes sur opérations des portefeuilles de négociation		(0,0)	(0,0)
+/- Gains ou pertes sur opérations des portefeuilles de placement et assimilés			
+ Autres produits d'exploitation bancaire			
+ Autres charges d'exploitation bancaire		(0,0)	
= Produit Net Bancaire		21,2	22,5
+ Charges de personnel			
+ Autres charges administratives		(1,7)	(1,5)
+ Dotations aux amortissements			
= Charges de fonctionnement		(1,7)	(1,5)
= Résultat Brut d'Exploitation		19,5	21,0
+ Coût du risque			
= Résultat d'Exploitation		19,5	21,0
+/- Gains ou pertes sur actifs immobilisés			
= Résultat Courant		19,5	21,0
+/- Résultat exceptionnel			
+ Impôts sur les bénéfices	11	(4,9)	(5,4)
+/- Dotations/reprises de FRBG			
+/- Dotations/reprises aux provisions réglementées			
= Résultat Net		14,6	15,6

L'exercice clôture avec un résultat de 14,6 millions d'euros, résultat en légère baisse par rapport à 2024.

d. Tableau des flux de trésorerie nette

En milliers d'euros	12.2025	12.2024
Résultat net	14 605	15 585
Impôt	4 896	5 408
Résultat avant impôts	19 501	20 993
+/- Dotations nettes aux amortissements des immobilisations corporelles et incorporelles		
- Dépréciation des écarts d'acquisition et des autres immobilisations		
+/- Dotations nettes aux provisions		
+/- Quote-part de résultat liée aux sociétés mises en équivalence		
+/- Perte nette/gain net des activités d'investissement		
+/- /charges des activités de financement		
+/- Autres mouvements	(1 622)	(5 692)
= Total des éléments non monétaires inclus dans le résultat net avant impôts et des autres ajustements	(1 622)	(5 692)
+/- Flux liés aux opérations avec les établissements de crédit	(1 250 000)	(9 683 277)
+/- Flux liés aux opérations avec la clientèle		
+/- Flux liés aux autres opérations affectant des actifs ou passifs financiers		
+/- Flux liés aux autres opérations affectant des actifs ou passifs non financiers	1 354	(3 248 650)
- Impôts versés	(5 874)	(7 655)
= Diminution/ nette des actifs et passifs provenant des activités opérationnelles	(1 254 520)	(12 939 582)
TOTAL FLUX NET DE TRESORERIE GENERE PAR L'ACTIVITE OPERATIONNELLE	(1 236 641)	(12 924 281)
+/- Flux liés aux actifs financiers et aux participations		
+/- Flux liés aux immeubles de placement		
+/- Flux liés aux immobilisations corporelles et incorporelles		
TOTAL FLUX NET DE TRESORERIE LIE AUX ACTIVITES D'INVESTISSEMENT		
+/- Flux de trésorerie provenant ou à destination des actionnaires	(14 740)	(13 420)
+/- Autres flux nets de trésorerie provenant des activités de financement	1 250 000	12 936 414
TOTAL FLUX NET DE TRESORERIE LIE AUX OPERATIONS DE FINANCEMENT	1 235 260	12 922 994
EFFET DE LA VARIATION DES TAUX DE CHANGE SUR LA TRESORERIE ET ASSIMILEE		
Augmentation/ nette de la trésorerie et des équivalents de trésorerie	(1 381)	(1 244)
Flux net de trésorerie généré par l'activité opérationnelle	(1 236 641)	(12 923 741)
Flux net de trésorerie lié aux opérations d'investissement		
Flux net de trésorerie lié aux opérations de financement	1 235 260	12 922 497
Effet de la variation des taux de change sur la trésorerie et équivalent de trésorerie		
Trésorerie et équivalents de trésorerie à l'ouverture	284 928	286 172
Caisse, banques centrales, CCP		
Comptes et prêts/emprunts à vue auprès des établissements de crédit	284 928	286 172
Trésorerie et équivalents de trésorerie à la clôture	283 519	284 928
Caisse, banques centrales, CCP		
Comptes et prêts/emprunts à vue auprès des établissements de crédit	283 519	284 928
VARIATION DE LA TRESORERIE NETTE	(1 409)	(1 244)

e. Cover Pool

Le collatéral des prêts sécurisés est constitué d'un portefeuille de créances contenant exclusivement des créances de crédits immobiliers pour un montant de 65 001 317 931 euros au 31 décembre 2025.

Les principales caractéristiques du portefeuille de prêts immobiliers comptabilisé au 31 décembre 2025 sur la base du capital restant dû au 30 novembre 2025, sont les suivantes :

Capital Restant Dû	65 001 317 931
CRD moyen des prêts	103 850
Nombre de prêts	625 913
Nombre d'emprunteurs	559 628

Ancienneté moyenne (en mois)	74
Moyenne des maturités résiduelles (en mois)	179

Proportion des prêts à taux fixe	99,05%
Taux moyen des créances à taux fixe	1,75%
Taux moyen des créances à taux variable	2,82%

Répartition par type de garantie		
Type de garantie	Capital Restant Dû Total	Proportion par nature de garantie
Caution Crédit Logement	19 614 555 102 €	30%
Hypothèque ou Privilège de Prêteur de Deniers, de 1er rang	45 386 762 829 €	70%
TOTAL	65 001 317 931 €	100%

Répartition par type de prêts		
Type de prêts	Capital Restant Dû Total	Nombre de prêts
Classique	59 819 103 550 €	564 763
PEL/CEL	24 761 206 €	1 512
Prêts à taux zéro	0 €	-
Prêts à l'Accession Sociale	3 533 596 057 €	44 207
Prêts Conventionnés	1 623 857 118 €	15 431
TOTAL	65 001 317 931 €	625 913

Répartition par nombre d'impayés		
Nombre de mensualités impayées	Capital Restant Dû Total	Nombre de prêts
0	65 001 317 931 €	621 815
> 0		
TOTAL	65 001 317 931 €	621 815

Ces prêts sont mobilisés par la BFCM, qui les a reçus des agences des Banques Régionales du CIC et des Caisses locales de Crédit Mutuel.

2. SITUATION FINANCIÈRE ET RATIOS PRUDENTIELS

En tant qu'établissement de crédit spécialisé, Crédit Mutuel Home Loan SFH est soumis à la supervision de l'ACPR et au respect du Règlement (UE) 575/2013 relatif aux exigences prudentielles sur le capital.

Suite à une demande de Crédit Mutuel Home Loan SFH, le Secrétariat Général de l'Autorité de Contrôle Prudentiel et de Résolution (SGACPR) a donné son accord le 19 juin 2014 à la Société pour bénéficier d'une dérogation à l'application sur base individuelle des exigences prudentielles relatives aux ratios de solvabilité, au ratio de levier et aux grands risques ainsi que l'application du plafond de 75% sur les entrées de trésorerie dans le cadre du calcul de la couverture des besoins de liquidité.

La Société est soumise au ratio LCR sur base individuelle mais bénéficie d'une dérogation à l'application du plafond de 75 % sur les entrées de trésorerie, accordée par le Collège de supervision de l'ACPR dans son courrier du 01 août 2014. De ce fait, compte tenu du mode de fonctionnement de la Société (émissions de titres reprêtés avec les mêmes caractéristiques à la BFCM), ce ratio est toujours respecté.

La dérogation relative au LCR permet à Crédit Mutuel Home Loan SFH de ne pas constituer de buffer HQLA pour respecter le ratio minimum de 100%.

Crédit Mutuel Home Loan SFH déclare trimestriellement à l'ACPR, conformément à l'Instruction 2022-I-03, le ratio de couverture actif/passif, la couverture des besoins de trésorerie à 180 jours, l'écart de durée de vie moyenne entre les actifs par transparence et les passifs ainsi que le plan de couverture présentant le niveau de couverture des passifs privilégiés jusqu'à leur maturité.

Ces reporting font l'objet d'une attestation du Contrôleur Spécifique.

Au 31 décembre 2025, les contraintes réglementaires liées au ratio de couverture, à la couverture des besoins de trésorerie, et à l'écart de durée de vie moyenne entre les actifs éligibles et les passifs privilégiés sont respectées.

Le plan de couverture annuel 2026 a été validé par le Conseil d'administration du 14 novembre 2025. La méthodologie qui y est décrite est utilisée pour le calcul du niveau de couverture des ressources privilégiées jusqu'à l'arrêté du 31 décembre 2026 inclus.

3. ENDETTEMENT

Nous rappelons que la capacité d'endettement de la Société est statutairement limitée : elle ne peut s'endetter globalement que sous forme d'Obligation de Financement à l'Habitat et d'emprunts subordonnés.

Conformément à l'objet social de la Société, les émissions d'Obligations de Financement à l'Habitat sont destinées à refinancer les prêts personnels immobiliers octroyés par les banques de Crédit Mutuel Alliance Fédérale et remis en pleine propriété à titre de garantie par la Banque Fédérative du Crédit Mutuel. Lors des échéances d'intérêts et de remboursement de principal, la BFCM rembourse les sommes correspondantes au titre des prêts qui lui ont été consentis.

Par ailleurs, la capacité d'emprunt de Crédit Mutuel Home Loan SFH est tributaire du respect des ratios prudentiels imposés par la réglementation en vigueur.

Les articles L.441-6-1 et D441-4 du Code de commerce prévoient une information spécifique sur les dates d'échéances des dettes à l'égard des fournisseurs ; les sommes en question sont négligeables pour Crédit Mutuel Home Loan SFH.

IV. DESCRIPTION DES PRINCIPAUX RISQUES ET INCERTITUDES ET DISPOSITIF DE GESTION DES RISQUES

Les facteurs de risques donnés ci-dessous ne sont pas exhaustifs. La plupart de ces facteurs sont liés à des évènements qui peuvent ou non se produire. Crédit Mutuel Home Loan SFH n'est pas en mesure d'exprimer un avis sur la probabilité de survenance de ces évènements.

L'unique objet social de Crédit Mutuel Home Loan SFH est de participer au dispositif de refinancement de Crédit Mutuel Alliance Fédérale, par l'émission de titres sécurisés basés sur un portefeuille de crédits à l'habitat donnés en garantie sur le fondement des articles L.211-36, II et L.211-38 à L.211-40 du Code monétaire et financier.

1. RISQUE DE CRÉDIT ET DE CONTREPARTIE

Le risque de crédit correspond au risque lié à la dégradation de la qualité du portefeuille de crédit ou sa concentration sur des contreparties, des secteurs, des devises ou des pays à risque.

Du fait de son objet social limité, le risque de crédit de Crédit Mutuel Home Loan SFH est strictement encadré. Les seuls emplois autorisés concernent :

- Le remplacement des fonds collectés par les émissions de titres : ces fonds ne peuvent être prêtés qu'à la BFCM. Ce prêt est lui-même garanti par du collatéral, constitué de crédits à l'habitat accordés par Crédit Mutuel Alliance Fédérale, sur la base des articles L.211-36, II et L.211-38 à L.211-40 du Code monétaire et financier. Le montant global et le respect des critères d'éligibilité des crédits sont vérifiés tous les mois et donnent lieu à l'établissement d'un courrier d'« *Asset Cover Test* ».
- Le remplacement des fonds propres est encadré par les limites suivantes :
 - o Règlementaires : les articles L513-7 et R.513-6 fixent les qualités de crédit minimum à respecter pour ces placements.
 - o Contractuels : les agences de notation ont fixé des niveaux de ratings minimum en fonction de la durée des placements.

Durée / Rating minimum	S&P	Fitch	Moody's
< 30 jours	A-1 ou A	F1 et A	P-1
De 30 jours à 60 jours	A-1	F1+ et/ou AA-	P-1
De 60 jours à 3 mois	A-1+ ou AA-	F1+ et/ou AA-	P-1
< 1 an	A-1+ ou AA-	F1+ et/ou AA-	P-1

- En cas de défaut de BFCM, la Société deviendrait propriétaire des crédits à l'habitat donnés en collatéral.

La ventilation de ce collatéral, par notation interne, témoigne de la bonne qualité de crédit de ce portefeuille et figure dans le tableau ci-après.

Cotation	Encours en M€ ⁽¹⁾	Pourcentage	Pourcentage cumulé
A	38 602	59,4%	59,4%
B	17 633	27,1%	86,5%
C	6 080	9,4%	95,9%
D+	1 533	2,4%	98,3%
D-	922	1,4%	99,7%
E+	231	0,3%	100,0%
E-	0	0,0%	100,0%
E=	0	0,0%	100,0%
F	0	0,0%	100,0%
TOTAL	65 001	100%	-

⁽¹⁾ Encours au 30/11/2025 repris en engagements de garantie reçus dans les comptes de la SFH au 31/12/2025.

Il n'y a aucune créance douteuse ou en impayé dans le portefeuille apporté en garantie.

La répartition de ces crédits à l'habitat par type de garantie est la suivante :

Type de garanties	Encours en M€ ⁽¹⁾
Garanties hypothécaires sur habitations	45 387
Cautions délivrées par un établissement de crédit	19 614
TOTAL	65 001

⁽¹⁾ Encours au 30/11/2025 repris en engagements de garantie reçus dans les comptes de la SFH au 31/12/2025.

Les prêts garantis par une caution sont cautionnés par Crédit Logement.

La LTV actualisée (rapport du capital restant dû sur la valeur actualisée des biens) de ces crédits est en moyenne de 61%.

2. RISQUE DE TAUX, DE CHANGE ET RISQUE DE MARCHÉ

a. Risque de taux

Le risque de taux correspond à l'écart subi par le résultat d'une banque lorsque les taux d'intérêt varient à la hausse ou à la baisse.

Les conditions de fonctionnement de Crédit Mutuel Home Loan SFH ne doivent pas l'exposer à un risque de taux.

- Les fonds collectés par l'émission de titres doivent être reprêtés à la BFCM avec les mêmes caractéristiques de durée et de taux (majoré de 10% de la marge dégagée par rapport à une émission non sécurisée, avec un minimum de 2 bp). L'actif et le passif sont ainsi parfaitement adossés en durée et en taux.
- La Société ne pourrait être exposée à un éventuel risque de taux, qu'en cas de défaillance de la BFCM. Dans ce cas, la Société serait amenée à exercer sa garantie et deviendrait propriétaire des crédits à l'habitat.

Conformément à la mise à jour du programme d'émission de Juillet 2015 et en accord avec les agences de notation, ce risque de taux potentiel par transparence est couvert par une adéquation naturelle de l'actif et du passif ainsi que par la surcollatéralisation.

En effet, la très grande majorité (de l'ordre de 99%) du *coverpool* est constituée de crédits à taux fixe, et ces actifs sont adossés au passif par des émissions à taux fixes dans une proportion du même ordre. Le taux d'intérêt moyen du *coverpool* (1,76% au 30/11/2025) et le taux d'intérêt moyen des obligations émises (2,30% au 30/11/2025) est suivi mensuellement. Le taux de surcollatéralisation ressortant du calcul de l'*Asset Cover Test* négocié avec les agences de notation est en permanence supérieur à 74,9% (= *Asset Percentage*). La Société s'engage à maintenir ce niveau de surdimensionnement pour satisfaire les objectifs de notation et les obligations réglementaires.

En complément, une analyse prospective du risque de taux potentiel par transparence a été mise en place. Elle consiste à suivre l'évolution des crédits du pool et des émissions au sein de l'outil de gestion de bilan du Groupe. La sensibilité au risque de taux (+ ou – 200 bp) de ces 2 grandes masses est mise en évidence. Cet impact reste parfaitement supportable compte tenu des fonds propres de la SFH et de la surcollatéralisation dont elle bénéficie.

b. Risque de change

Le risque de change correspond à l'éventualité d'être impacté négativement par une variation des taux de change entre devises.

Le programme prévoit la possibilité pour Crédit Mutuel Home Loan SFH, de réaliser des émissions en devises. Dans ce cas, le prêt à la BFCM est également réalisé dans la devise de l'émission.

- La Société n'était exposée à un éventuel risque de change, qu'en cas de défaillance de la BFCM. Dans ce cas, la Société aurait été amenée à exercer sa garantie et serait devenue propriétaire des crédits à l'habitat qui sont tous libellés en euro alors qu'elle aurait dû faire face à des remboursements en devises. Les documents du programme d'émission obligeaient Crédit Mutuel Home Loan SFH à conclure des swaps de devise spécifiques avec des contreparties devant satisfaire à des critères de rating précis pour la couverture de ce risque dès dégradation de la note de la BFCM.

Au 31 décembre 2025, il n'y a plus d'émission en devise au bilan de la SFH, de ce fait, il n'y a plus de swap de change.

c. Risque de marché

Le risque de marché correspond au risque de perte de valeur provoquée par toute variation défavorable des paramètres de marché, tels que les taux d'intérêt, les prix des valeurs mobilières, les taux de change et les cours des matières premières.

Conformément à son objet social limité, Crédit Mutuel Home Loan SFH n'a aucune activité de marché autre que l'émission des « *covered bonds* » et le remplacement des ressources ainsi levées auprès de la BFCM à des conditions identiques.

Une variation défavorable des conditions de marché n'aurait d'incidence que sur la capacité de Crédit Mutuel Home Loan SFH à lever des fonds sur le marché obligataire.

Ceci aurait pour conséquence de limiter le développement de la Société qui continuerait à gérer les émissions existantes.

3. RISQUE DE LIQUIDITÉ

Le risque de liquidité correspond à l'aptitude d'un établissement à trouver des fonds nécessaires au financement de ses engagements à un prix raisonnable et ce, à n'importe quel moment.

L'article R. 513-7 du Code monétaire et financier tel que modifié par décret le 2 mai 2022 applicable également aux SFH prescrit que :

« La société de crédit foncier assure à tout moment la couverture de ses besoins de trésorerie sur une période de 180 jours, en tenant compte des flux prévisionnels de principal et intérêts sur ses actifs ainsi que des flux nets afférents aux instruments financiers à terme mentionnés à l'article L. 513-10.

Le besoin de trésorerie est couvert par : 1° Des actifs liquides de niveau 1, 2A ou 2B tels que définis dans les articles 10, 11 et 12 du règlement délégué (UE) 2015/61 du 10 octobre 2014, qui sont valorisés conformément à ce règlement et qui ne sont émis ni par la société de crédit foncier, ni par son entreprise mère, à moins qu'il ne s'agisse d'une entité du secteur public au sens de l'article 116 du règlement (UE) n° 575/2013 du 26 juin 2013 qui n'est pas un établissement de crédit, ni par une filiale de son entreprise mère, ni par un organisme de titrisation ou une entité similaire soumise au droit d'un Etat membre de l'Union européenne avec laquelle elle a des liens étroits ; 2° Des expositions à court terme sur des établissements de crédit, s'ils bénéficient du meilleur ou deuxième meilleur échelon de qualité de crédit établi par un organisme externe d'évaluation de crédit reconnu par l'Autorité de contrôle prudentiel et de résolution conformément à l'article L. 511-44, ou des dépôts à court terme auprès d'établissements de crédit bénéficiant du meilleur échelon de qualité de crédit, du deuxième meilleur ou troisième meilleur échelon de qualité de crédit établi par un organisme externe d'évaluation de crédit reconnu par l'Autorité de contrôle prudentiel et de résolution conformément à l'article L. 511-44. Les créances non garanties et jugées en défaut, conformément à l'article 178 du règlement (UE) n° 575/2013 du 26 juin 2013, ne peuvent pas participer à la couverture des besoins de trésorerie.

Lorsque l'actif de la société de crédit foncier, hors actifs liquides et expositions à court terme sur des établissements de crédit, comprend des créances garanties en application des articles L. 211-36 à L. 211-40, L. 313-23 à L. 313-35, et L. 313-42 à L. 313-49, il est tenu compte, pour l'évaluation des besoins de trésorerie, non des flux prévisionnels des créances inscrites à l'actif de la société de crédit foncier, mais de ceux résultant des actifs reçus à titre de garantie, en nantissement ou en pleine propriété.

Pour les obligations foncières dont la date d'échéance est prorogable, le calcul des flux prévisionnels de principal peut être fait sur la base de la date d'échéance prorogée conformément aux modalités contractuelles de l'obligation foncière. »

Les conditions de fonctionnement de Crédit Mutuel Home Loan SFH ne l'exposent pas à un risque de liquidité. Les emplois et les ressources sont parfaitement adossés en durée et de ce fait, Crédit Mutuel Home Loan SFH ne fait aucune transformation.

- La Société ne pourrait être exposée à un éventuel risque de liquidité, qu'en cas de défaillance de la BFCM. Dans ce cas comme indiqué ci-dessus, la Société serait amenée à exercer sa garantie et deviendrait de fait propriétaire des crédits à l'habitat. Les documents du programme d'émission prévoient un « *Pre-maturity Test* » pour faire face à ce risque.
- Le « *Pre-maturity Test* » prévoit, dans les 180 jours ouvrés qui précèdent l'arrivée à maturité d'une émission de Covered Bonds, l'obligation pour la BFCM de constituer un dépôt de garantie en espèces. Ce dépôt de garantie doit couvrir le remboursement du capital devant intervenir dans ce délai. Le non-respect de cette obligation constituerait un cas de défaut pour la BFCM.
- Ce « *Pre-maturity Test* » avait été activé suite à la dégradation de la note à court terme de la BFCM à F1 par l'agence Fitch Ratings le 17 juillet 2013. De ce fait du collatéral avait été mis en place pour le montant des émissions venant à échéance dans les 180 jours ouvrés et les fonds ainsi obtenus avaient été placés en dépôt à terme sur une maturité inférieure à 30 jours.

- Fitch Ratings a revu à la hausse la note court terme de la BFCM le 30/03/2020 de F1 à F1+. De ce fait, l'utilisation du « *Pre-maturity Test* » n'est plus nécessaire contractuellement. Il a été décidé de ne plus y avoir recours, à compter de 2024, étant donné que pour les besoins de liquidité réglementaire à 180 jours, la date de maturité retenue est la date d'échéance prorogée pour les obligations foncières dites « *softbullet* ».

Ces mécanismes sont jugés conformes aux exigences de l'art R.513-7 du Code monétaire et financier.

Crédit Mutuel Home Loan SFH ne présente pas d'impasse de trésorerie dans les 180 jours qui suivent le 31/12/2025.

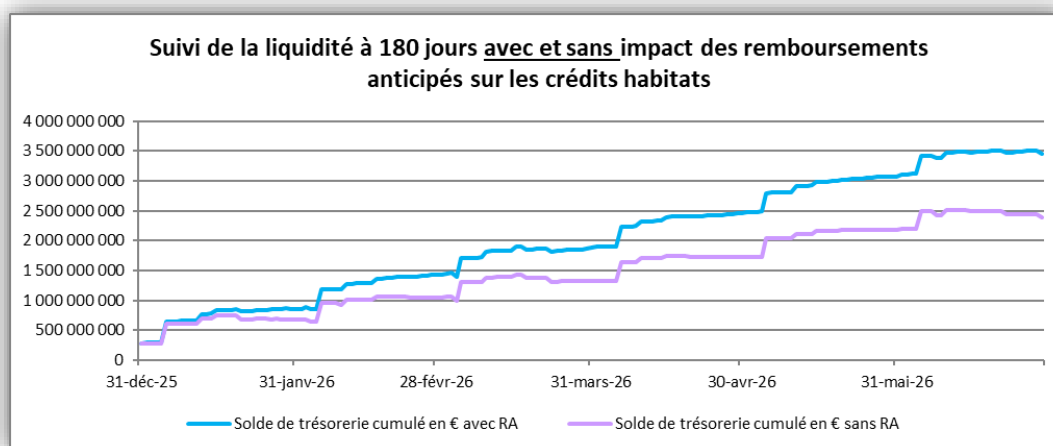
Total Entrées de trésorerie en €	3 886 418 246
Total Sorties de trésorerie en €	- 716 746 257
Solde de trésorerie en €¹	3 453 190 698

¹ Le solde de trésorerie à J+180 tient compte du solde initial du compte courant de 283 518 709€.

Le graphique ci-après montre la situation de liquidité prévisionnelle avec et sans impact des remboursements anticipés. Dans les deux cas, ces situations ne font pas apparaître d'impasse de trésorerie. Les besoins à 180 jours sont couverts.

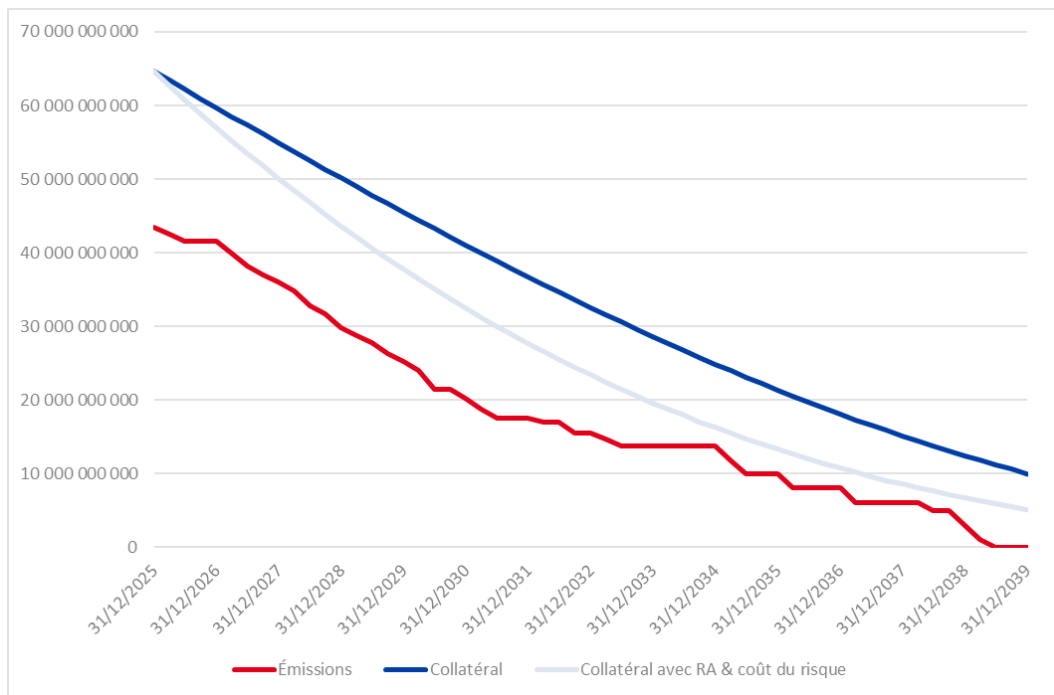
Le montant correspondant aux remboursements de capital et d'intérêts des crédits à l'habitat avant application du taux de remboursement anticipé s'élève à 2 816 493 628 euros.

L'impact des remboursements anticipés est de 1 069 924 918 euros.



- En cas de défaut de la BFCM, la Société deviendrait propriétaire des crédits à l'habitat donnés en collatéral.

Le graphique ci-après montre le profil d'amortissement de ce portefeuille comparé à l'amortissement des émissions.



Cette simulation montre qu'à tout moment le collatéral est suffisant pour couvrir les tombées des émissions, y compris en tenant compte des remboursements anticipés et du coût du risque.

- La Société est soumise au ratio LCR sur base individuelle mais bénéficie d'une dérogation à l'application du plafond de 75 % sur les entrées de trésorerie, accordée par le Collège de supervision de l'ACPR dans son courrier du 01 août 2014. De ce fait, compte tenu du mode de fonctionnement de la Société (émissions de titres reprêtés avec les mêmes caractéristiques à la BFCM), ce ratio est toujours respecté.

4. RISQUE OPÉRATIONNEL

Le risque opérationnel correspond au risque de perte ou de gain découlant d'une inadéquation ou d'une défaillance des processus, du personnel et des systèmes internes ou d'événements extérieurs, y compris le risque juridique.

Le risque informatique correspond au risque de perte lié à des défaillances dans la gouvernance, le fonctionnement ou la sécurité du système d'information comprenant l'ensemble des équipements systèmes et réseaux, des logiciels et des données, ainsi que des moyens humains contribuant au traitement de l'information de l'institution. Cette définition inclut le risque de cyber sécurité mais ne s'y limite pas.

De par ses statuts, Crédit Mutuel Home Loan SFH ne dispose d'aucun moyen propre. Toutes les tâches sont sous-traitées à la BFCM, au CIC et à la Caisse Fédérale de Crédit Mutuel en vertu de différentes conventions. L'organisation du contrôle interne de l'activité externalisée s'inscrit dans le processus défini par la Conformité Groupe.

Le dispositif de la Société en matière de risques opérationnels s'insère dans le dispositif global mis en place par Crédit Mutuel Alliance Fédérale, notamment en matière de Plan d'Urgence et de Poursuite d'Activité et en ce qui concerne le risque informatique.

Le risque juridique a été largement analysé par les agences de notation, qui ont attribué leurs meilleures notes au programme de Crédit Mutuel Home Loan SFH (AAA).

Historiquement, CM-CIC Home Loan SFH avait été monté sous une forme contractuelle. Les Agences de Notations Financières avaient analysé la structuration contractuelle de l'opération et considéré ce risque comme étant résiduel.

Il existe un risque résiduel de litige lié à la structuration contractuelle, tout comme un risque résiduel lié aux activités de la SFH.

Pour réaliser son objet social, Crédit Mutuel Home Loan SFH s'est entouré de conseils juridiques externes et notamment de cabinets d'avocats.

Plus globalement, en vertu des conventions citées plus haut, Crédit Mutuel Home Loan SFH bénéficie du concours de Crédit Mutuel Alliance Fédérale pour toutes ses activités.

5. RISQUE SUR L'ENVIRONNEMENT ÉCONOMIQUE

Compte tenu de son activité, Crédit Mutuel Home Loan SFH est exposé à un risque de dégradation de la conjoncture plus forte qu'anticipée qui pourrait avoir deux types d'impacts significatifs sur les expositions par transparence de la Société au titre du risque de crédit :

- Un accroissement des défauts lié à l'incapacité des entreprises à respecter leurs obligations contractuelles qui nécessiterait une augmentation sensible de l'effort de provisionnement dans le compte de résultat. La succession de crises depuis 2020 (Covid, conflit Russie-Ukraine, crise énergétique, crise climatique, crise politique) a généré un recours massif à l'endettement tant pour couvrir les pertes d'activité (prêts garantis par l'État) que pour adapter l'appareil de production en raison de la hausse du prix des matières premières et aux enjeux du risque climatique. L'ensemble des contreparties du Groupe peut être concerné et cela peut également avoir un impact sur les emprunteurs de crédit à l'habitat provoquant ainsi une raréfaction du collatéral sain nécessaire à Crédit Mutuel Home Loan SFH.
- Une forte baisse des prix de l'immobilier, dégradant fortement la valeur des biens donnés en garantie. En effet, les crédits immobiliers représentent plus de la moitié des crédits nets à la clientèle de Crédit Mutuel Alliance Fédérale. La diminution de la valeur de ce collatéral pourrait également avoir un impact sur la gestion de Crédit Mutuel Home Loan SFH en particulier en ce qui concerne les règles de surdimensionnement.

V. ACTIVITÉS EN MATIÈRE DE RECHERCHE ET DÉVELOPPEMENT

Eu égard à l'article L. 232-1 du Code de commerce, nous vous informons que la Société n'a effectué aucune activité de recherche et de développement au cours de l'exercice écoulé.

VI. CONSÉQUENCES SOCIALES ET ENVIRONNEMENTALES ET ENGAGEMENTS EN FAVEUR DU DÉVELOPPEMENT DURABLE – DÉCLARATION DE PERFORMANCE EXTRA-FINANCIÈRE

L'article 225 de la loi Grenelle II du 12 juillet 2010 et son décret d'application du 24 avril 2012 étendent les obligations, notamment pour les entreprises émettant des titres sur un marché réglementé, de publier dans le rapport de gestion des informations sur les « conséquences sociales et environnementales de leur activité et sur leurs engagements sociétaux en faveur du développement durable ».

Cependant, Crédit Mutuel Home Loan SFH ne dispose d'aucun salarié. De ce fait, aucune information sociale ne peut être communiquée. Par ailleurs, l'entité ne dispose pas de bâtiments en propre et n'a donc pas d'empreinte environnementale directe. L'impact environnemental et l'impact sociétal de ses activités s'inscrivent dans le cadre des politiques définies par Crédit Mutuel Alliance Fédérale et sont présentées dans le rapport de gestion de la Caisse Fédérale de Crédit Mutuel, société mère au sens de l'article L.233-3 du Code de commerce.

Les risques financiers liés aux effets du changement climatique font l'objet d'une analyse dans le chapitre Risques et adéquation des fonds propres - Pilier 3 du document d'enregistrement universel BFCM / Crédit Mutuel Alliance Fédérale.

Les risques climatiques et environnementaux concernent pour l'essentiel les prêts apportés en collatéral à la société et qui sont enregistrés en hors bilan. Ainsi, il s'agit de risques indirects qui impactent peu la valeur des actifs de la société (prêts à la Banque Fédérative du Crédit Mutuel).

Toutefois certains risques associés au changement climatique pour Crédit Mutuel Alliance Fédérale ont un impact sur ce collatéral : il s'agit des impacts sur le secteur de l'immobilier pouvant conduire à une dépréciation des biens en garantie.

Ainsi, le modèle d'affaires de Crédit Mutuel Alliance Fédérale pourrait être impacté par les risques de transition entraînant notamment des impacts sur le secteur immobilier (augmentation de la taxe carbone conduisant à une hausse du coût de l'énergie, mise en place de nouvelles normes concernant les « passoires » énergétiques nécessitant des travaux de rénovation...) pouvant conduire à une augmentation des probabilités de défaut chez les emprunteurs et peser sur le risque de défaillance des particuliers (dépréciation des biens en garantie).

Les politiques sectorielles de Crédit Mutuel Alliance Fédérale permettent de délimiter un champ d'intervention et de fixer des critères pour l'exercice de ses activités dans les domaines où les impacts sociaux, de gouvernance et environnementaux intégrant les risques climatiques, sont les plus élevés.

La politique sectorielle relative à l'immobilier résidentiel (biens situés en France) a été validée en décembre 2023 et est entrée en application en avril 2024.

Elle répond à de multiples objectifs : contribuer à l'atténuation des émissions de gaz à effet de serre pour un monde aligné avec les objectifs de l'Accord de Paris, œuvrer pour l'adaptation du parc immobilier aux changements climatiques présents et à venir, lutter contre l'érosion de la biodiversité et la dégradation des écosystèmes et soutenir l'accès à un logement durable.

Les enjeux climatiques et réglementaires imposent une analyse du risque qui inclut la prise en compte des Diagnostics de Performance Énergétique. A la demande de financement, l'analyse des critères énergétiques a un impact sur les critères d'octroi et la tarification des prêts.

La loi climat du 22 août 2021 interdit l'augmentation des loyers des logements ayant un Diagnostic de Performance Énergétique (DPE) de niveau F ou G.

De plus, la relocation de ces biens, à l'exception de la résidence locative saisonnière, sera progressivement interdite à compter du 01 janvier 2025 pour les biens classés G et du 01 janvier 2028 pour les biens classés F.

En conséquence, les normes d'octroi s'appliquent aux financements des personnes physiques et SCI pour des biens immobiliers résidentiels (Résidences Principales, secondaires, locatives et locatives saisonnières) situés en France métropolitaine et ayant un DPE classé F ou G.

En complément des règles d'octroi habituelles et notamment celles liées à la solvabilité des emprunteurs, les demandes de financement pour les biens classés F et G devront s'appuyer sur les règles suivantes :

Type de financement	Résidences Principales, Secondaires et Résidence locative saisonnière	Résidence locative
Acquisition + travaux de rénovation énergétiques	<ul style="list-style-type: none"> Les travaux prévus au plan de financement doivent permettre d'arriver à un DPE de niveau E à minima. Ces travaux doivent être conformes aux préconisations de l'audit énergétique lorsque que le bien est éligible ou à défaut, pour les biens non éligibles, à un bouquet de travaux permettant d'assurer une amélioration des performances énergétiques (Isolation intérieure ou extérieure des murs, Isolation des planchers, isolation des combles changement des fenêtres, changement de système de chauffage etc.) En cas d'autofinancement partiel du projet global (acquisition + travaux), l'apport doit être impérativement affecté en priorité sur l'acquisition 	
Acquisition sans travaux de rénovation énergétiques	<ul style="list-style-type: none"> Financement limité : <ul style="list-style-type: none"> à 80% du montant du bien hors frais pour les clients cotés A, B et C à 70% du montant du bien hors frais pour les clients cotés D et E 	<ul style="list-style-type: none"> Compte tenu de l'interdiction depuis le 01/01/2025 de louer les biens de classe G et l'interdiction à venir au 01/01/2028 pour les biens de classe F, le financement de l'acquisition de ces biens sans travaux de rénovation énergétique est désormais interdit.

La production du DPE est obligatoire dès la demande de financement.

En complément du DPE, la présentation de l'audit énergétique pour les biens F et G devient :

- Obligatoire pour les biens éligibles : Maisons et immeubles de plusieurs logements appartenant à un seul propriétaire
- Recommandée pour les autres biens : Copropriétés.

Cet audit est obligatoire pour les biens éligibles depuis le 01 avril 2023 et comprend :

- Un parcours de travaux à réaliser pour constituer une rénovation performante et atteindre une classe B. Ce parcours prévoit également une étape intermédiaire pour obtenir une classe E ;
- Le classement de performance énergétique (échelle arc en ciel du DPE) du bâtiment après travaux ;
- L'estimation du coût des travaux d'amélioration de la performance énergétique du logement.

Les travaux à réaliser sont à insérer au plan de financement du dossier selon les devis présentés ou à défaut, selon le montant indiqué dans l'audit énergétique pour un passage en classe E minimum.

Les devis présentés devront être conformes aux travaux préconisés dans le cadre de l'audit énergétique ou à défaut présenter des améliorations de la performance énergétique (Isolation intérieure ou extérieur des murs, Isolation des planchers, isolation des combles changement des fenêtres, changement de système de chauffage etc..).

En ce qui concerne, la tarification des prêts, la grille des taux tient compte du Diagnostic de Performance Energétique. Ainsi, par exemple un bonus est appliqué pour les DPE A, B et construction neuve, alors que les biens diagnostiqués F/G sans travaux de rénovation sont assortis d'un malus. Pour les financements d'acquisition sans travaux avec un DPE F et G, un malus de 0,10% sera appliqué sur le Taux de Cession Interne.

VII. INFORMATIONS SUR LES DÉLAIS DE PAIEMENT CLIENTS ET FOURNISSEURS

Les articles L441-14 et D441-6 du Code de commerce prévoient pour les sociétés dont les comptes sont certifiés par un commissaire aux comptes une information spécifique relative aux délais de paiement des fournisseurs et des clients.

Nous avons considéré que le périmètre des informations communiquées relatives aux délais de paiement mentionnés à l'article D. 441-6 du Code de commerce n'intègre pas les opérations de banque et les opérations connexes.

- **Factures reçues et émises non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu**

Les sommes en question sont nulles pour Crédit Mutuel Home Loan SFH.

- **L'état des factures reçues et émises ayant connu un retard de paiement au cours de l'exercice (Article D.441-4 § II)**

Il n'y a pas de factures ayant connu des retards de paiement au cours de l'année 2025.

VIII. TABLEAU DES DIVIDENDES VERSÉS AU COURS DES TROIS DERNIERS EXERCICES

Au titre de l'exercice :	2022	2023	2024
Montant en euros	0,280	0,610	0,670
Dividende éligible à l'abattement prévu par l'article 158 du CGI	Oui	Oui	Oui

ANNEXES

TABLEAU DES RÉSULTATS DES 5 DERNIERS EXERCICES

TABLEAU DES RÉSULTATS DES 5 DERNIERS EXERCICES

Résultats financiers sur les 5 derniers exercices (en euros)

Nature des indications	2021	2022	2023	2024	2025
1. Situation financière de l'exercice					
Capital social	220 000 000	220 000 000	220 000 000	220 000 000	220 000 000
Nombre total d'actions émises	22 000 000	22 000 000	22 000 000	22 000 000	22 000 000
Actions "A" ou actions ordinaires	22 000 000	22 000 000	22 000 000	22 000 000	22 000 000
2. Résultat global des opérations effectives					
Produits bancaires	310 105 868	330 463 531	577 800 716	773 000 806	1 018 951 510
Bénéfice avant impôts, participation des salariés, amortissements, provisions et résultat exceptionnel	6 336 874	8 834 003	19 054 113	20 992 724	19 501 564
Impôt sur les bénéfices	1 778 687	2 263 179	4 940 130	5 407 612	4 896 204
Participation des salariés due au titre de l'exercice					
Bénéfice	4 558 187	6 570 824	14 113 983	15 585 113	14 605 360
Montants des bénéfices distribués	4 400 000	6 160 000	13 420 000	14 740 000	13 860 000
3. Résultats des opérations réduits à une action					
Résultat après impôt et participation des salariés, mais avant amortissements et provisions	0,21	0,30	0,64	0,71	0,66
Bénéfice net	0,21	0,30	0,64	0,71	0,66
Dividende versé à chaque action "A"	0,200	0,280	0,610	0,670	0,630
4. Personnel					
Nombre de salariés (effectif moyen ETP)	-	-	-	-	-
Montant de la masse salariale	-	-	-	-	-
Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux (Sécurité Sociale, Œuvres Sociales...)	-	-	-	-	-



II. RAPPORT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION SUR LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE

Exercice clos le 31 DÉCEMBRE 2025

En application de l'article L. 225-37 du Code de commerce

RAPPORT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION SUR LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE
EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2025

(En application de l'article L. 225-37 du Code de commerce)

Chers actionnaires,

Le présent rapport sur le gouvernement d'entreprise est établi par votre conseil d'administration conformément aux dispositions de l'article L. 225-37 du Code de commerce qui précisent que le conseil d'administration présente à l'assemblée générale mentionnée à l'article L. 225-100 un rapport sur le gouvernement d'entreprise.

I) Gouvernance

Au 31 décembre 2025, le conseil d'administration de Crédit Mutuel Home Loan SFH (la « Société ») est ainsi composé de :

- Alexandre SAADA, président,
- Eric CUZZUCOLI, administrateur,
- La Banque Fédérative du Crédit Mutuel (BFCM), administrateur, représentée par Sandy FAURE,
- Eric PLATIAU, administrateur indépendant.

La direction générale est assurée par Eric CUZZUCOLI, premier dirigeant effectif.

Denis REINSBACH, directeur administratif et financier, remplit les fonctions de second dirigeant effectif.

Conformément à l'article L. 225-37-4, 1° du Code du commerce, la liste des mandats et fonctions exercés dans toute société par chaque mandataire social durant l'exercice écoulé figure en annexe 1.

II) Conventions réglementées

Aucune convention entrant dans le champ d'application de l'article L. 225-38 du code de commerce n'a été conclue au cours de l'exercice écoulé.

III) Délégations en matière d'augmentation de capital social

Aucune délégation de pouvoirs et/ou de compétences n'a été accordée par l'assemblée générale au conseil d'administration en matière d'augmentation de capital.

IV) Organisation et fonctionnement du conseil d'administration

Les règles de fonctionnement et les pouvoirs du conseil d'administration (notamment en matière d'émissions) sont fixés par les articles 13 à 17 des statuts.

Crédit Mutuel Home Loan SFH se conforme à la réglementation en vigueur relative au gouvernement d'entreprise. La Société ne se réfère pas au code Afep-Medef sur ce même sujet, inadapté à son cas compte tenu de la structure de son actionnariat composé à 99,9% par la Banque Fédérative du Crédit Mutuel.

Le conseil d'administration se réunit au moins quatre fois par an et aussi souvent que l'intérêt de la Société l'exige, sur la convocation de son président.

Le conseil d'administration détermine les orientations de l'activité de la Société et veille à leur mise en œuvre. Sous réserve des pouvoirs expressément attribués aux assemblées d'actionnaires et dans la limite de l'objet social, il se saisit de toute question intéressant la bonne marche de la Société et règle les affaires qui la concernent.

Il existe un règlement intérieur formalisant certaines règles relatives au recours à des procédés de visioconférence ou télécommunication pour les réunions du conseil d'administration.

Sur le plan individuel, les administrateurs sont tenus à une obligation de réserve et une obligation de secret professionnel liées à l'objet même de la société.

La présidence du conseil est assurée par Alexandre SAADA. A ce titre, il organise et dirige les travaux du conseil d'administration et s'assure que les administrateurs sont en mesure de remplir leur mission.

Dans la détermination de la composition du conseil d'administration, il est fait application de plusieurs principes :

1° Incompatibilités et interdictions : chaque administrateur signe lors de sa nomination une déclaration par laquelle il certifie ne pas tomber sous le coup des interdictions bancaires énoncées à l'article L. 500-1 du code monétaire et financier.

2° Limite d'âge : La limite d'âge des membres du conseil d'administration est fixée à soixante-dix ans. Les fonctions en cours d'exercice à cet âge prennent fin lors de l'assemblée générale qui suit la date anniversaire. Cette disposition s'applique également aux représentants permanents des personnes morales.

3° Cumul avec un contrat de travail : aucun administrateur ne détient un contrat de travail avec la société et ses filiales contrôlées (à l'exception des administrateurs représentant les salariés, qui ne sont pas concernés par les règles de cumul d'un mandat d'administrateur avec un contrat de travail).

4° Application du principe de représentation équilibrée des femmes et des hommes au sein du conseil d'administration : la loi Copé – Zimmermann n° 2011-103 du 27 janvier 2011 modifiée en 2014 et en vigueur au 1er janvier 2017 s'applique à Crédit Mutuel Home Loan SFH, qui ne remplit pas à ce stade, les seuils rendant une représentation équilibrée des femmes et des hommes au sein du conseil d'administration. Au cours de l'année 2018, la société a veillé à remplacer Marc Bauer, représentant permanent de la BFCM, par Annie GAIN, elle-même remplacée par Sandy FAURE en 2022.

5° Compétence et formation des administrateurs : Crédit Mutuel Home Loan SFH accorde une grande importance à la compétence de ses administrateurs. Un module spécifique de formation des administrateurs a été mis en place sous l’impulsion de la commission interfédérale de formation des élus permettant de consolider les connaissances et compétences des administrateurs du Crédit Mutuel Home Loan SFH au regard des compétences réglementaires exigées depuis la transposition en France de la directive CRD IV.

Les membres des comités réglementaires disposent également de modules de formation spécifiques visant à consolider leurs compétences pour mener à bien les travaux de ces comités.

6° Composition du conseil d’administration et administrateurs indépendants : Le conseil d'administration de Crédit Mutuel Home Loan SFH est composé de quatre membres – dont un administrateur indépendant - nommés par l'assemblée générale pour six années, en application de l'article 13 des statuts, auquel il est alloué des jetons de présence.

V) Exercice de la direction générale et limitations que le conseil d’administration apporte aux pouvoirs du directeur général

Aux termes de l'article L. 225-51-1 du Code de Commerce, le conseil a opté pour un régime dualiste d'exercice de la direction générale. Les fonctions de Président du Conseil d’administration et de directeur général sont ainsi dissociées.

Sous réserve des pouvoirs attribués par la loi aux assemblées d'actionnaires et au conseil d'administration, et dans la limite de l'objet social, le directeur général est investi des pouvoirs les plus étendus pour agir en toute circonstance au nom de la Société et représente la Société dans ses rapports avec les tiers. Le Conseil d'administration n'a pas apporté d'autre limitation aux pouvoirs du directeur général.

Conformément aux dispositions de l'article L. 228-40 du Code de commerce et des statuts, le Conseil d'administration a qualité pour décider et autoriser l'émission d'obligations. Il peut déléguer à toute personne de son choix les pouvoirs nécessaires pour réaliser l'émission, dans un délai d'un an, et en arrêter les modalités.

VI) Participation des actionnaires à l’assemblée générale

Conformément aux statuts de la Société, tout actionnaire, quel que soit le nombre d’actions qu’il possède, a le droit d’assister aux assemblées générales et de participer aux délibérations personnellement ou par mandataire ou de prendre part aux votes par correspondance dans les conditions légales et réglementaires.

Les règles de fonctionnement et les pouvoirs de l’assemblée générale sont fixés par les articles 24 et suivants des statuts.

Les règles de modifications des statuts sont également prévues par ces articles.

ANNEXE 1

LISTE DES MANDATS ET FONCTIONS EXERCÉS PAR LES MEMBRES DES ORGANES DE DIRECTION AU 31 DÉCEMBRE 2025

Monsieur Alexandre SAADA, Président du conseil d'administration

Intitulé du poste	Dénomination sociale de l'entité
Directeur général adjoint – dirigeant effectif	Banque Fédérative du Crédit Mutuel
Président du conseil d'administration	Crédit Mutuel Home Loan SFH
Vice-président du conseil de surveillance	Cofidis Group
Vice-président du conseil de surveillance	Cofidis
Membre du conseil de surveillance	Targobank AG
Membre du conseil de surveillance	Tardgodeutschland GmbH
Représentant permanent de la BFCM, Membre du conseil d'administration	Banque de Tunisie
Représentant permanent de la BFCM, Membre du conseil d'administration	ACM IARD SA

Monsieur Eric CUZZUCOLI, administrateur

Intitulé du poste	Dénomination sociale de l'entité
Directeur général - dirigeant effectif	Crédit Mutuel Home Loan SFH
Membre du conseil d'administration	Crédit Mutuel Home Loan SFH
Représentant permanent de la BFCM, Membre du conseil d'administration	Caisse de Refinancement de l'Habitat - CRH

Madame Sandy FAURE, représentant permanent de la BFCM, administrateur

Intitulé du poste	Dénomination sociale de l'entité
Représentant permanent de la BFCM, Membre du conseil d'administration	Crédit Mutuel Home Loan SFH

Monsieur Eric PLATIAU, administrateur indépendant

Intitulé du poste	Dénomination sociale de l'entité
Membre du conseil d'administration	Crédit Mutuel Home Loan SFH

Monsieur Denis REINSBACH, dirigeant effectif

Intitulé du poste	Dénomination sociale de l'entité
Directeur administratif - dirigeant effectif	Crédit Mutuel Home Loan SFH
Président du conseil de surveillance	Crédit Mutuel Caution Habitat

III. COMPTES SOCIAUX

AU 31 DÉCEMBRE 2025

- Bilan**
- Compte de résultat**
- Annexes**

COMPTES SOCIAUX

BILAN

ACTIF en millions d'euros	Notes	2025 31 décembre	2024 31 décembre
Caisse, Banques centrales			
Effets publics et assimilés			
Créances sur les établissements de crédit	2	44 382,8	42 987,0
Opérations avec la clientèle			
Obligations et autres titres à revenu fixe			
Actions et autres titres à revenu variable			
Participations et autres titres détenus à long terme			
Parts dans les entreprises liées			
Opérations de crédit-bail et assimilées			
Immobilisations incorporelles			
Immobilisations corporelles			
Capital souscrit non versé			
Actions propres			
Autres actifs	3	4,4	3,9
Comptes de régularisation	4	81,4	82,6
Total de l'actif		44 468,6	43 073,5

Hors-bilan	2025 31 décembre	2024 31 décembre
------------	---------------------	---------------------

Engagements reçus

Engagements de financement

Engagements reçus d'établissements de crédit

Engagements de garantie

Engagements reçus d'établissements de crédit

9	65 001,3	65 001,0
---	----------	----------

Engagements sur titres

Titres vendus avec faculté de rachat ou de reprise

Autres engagements reçus

BILAN

PASSIF en millions d'euros	Notes	2025 31 décembre	2024 31 décembre
Banques centrales			
Dettes envers les établissements de crédit			
Opérations avec la clientèle			
Dettes représentées par un titre	5	44 087,3	42 690,0
Autres passifs	3	0,0	0,5
Comptes de régularisation	4	81,8	83,3
Provisions			
Dettes subordonnées	6	60,5	60,7
Fonds pour risques bancaires généraux			
Capitaux propres	7	238,9	239,1
- Capital souscrit		220,0	220,0
- Primes d'émission			
- Réserves		4,2	3,4
- Ecart de réévaluation			
- Provisions réglementées			
- Report à nouveau		0,2	0,1
- Résultat de l'exercice		14,6	15,6
Total du passif		44 468,6	43 073,5

Hors-bilan	2025 31 décembre	2024 31 décembre
Engagements donnés		
Engagements de financement		
Engagements en faveur d'établissements de crédit		
Engagements en faveur de la clientèle		
Engagements de garantie		
Engagements d'ordre d'établissements de crédit		
Engagements d'ordre de la clientèle		
Engagements sur titres		
Titres acquis avec faculté de reprise		
Autres engagements donnés		

COMPTE DE RÉSULTAT

en millions d'euros	Notes	2025 31 décembre	2024 31 décembre
+ Intérêts et produits assimilés	10	1 019,0	773,0
+ Intérêts et charges assimilées	10	(997,7)	(750,5)
+ Revenus des titres à revenu variable			
+ Commissions (produits)			
+ Commissions (charges)			
+/- Gains ou pertes sur opérations des portefeuilles de négociation		(0,0)	(0,0)
+/- Gains ou pertes sur opérations des portefeuilles de placement et assimilés			
+ Autres produits d'exploitation bancaire			
+ Autres charges d'exploitation bancaire		(0,0)	
= Produit Net Bancaire		21,2	22,5
+ Charges de personnel			
+ Autres charges administratives		(1,7)	(1,5)
+ Dotations aux amortissements			
= Charges de fonctionnement		(1,7)	(1,5)
= Résultat Brut d'Exploitation		19,5	21,0
+ Coût du risque			
= Résultat d'Exploitation		19,5	21,0
+/- Gains ou pertes sur actifs immobilisés			
= Résultat Courant		19,5	21,0
+/- Résultat exceptionnel			
+ Impôts sur les bénéfices	11	(4,9)	(5,4)
+/- Dotations/reprises de FRBG			
+/- Dotations/reprises aux provisions réglementées			
= Résultat Net		14,6	15,6

INFORMATIONS SUR LES POSTES DE BILAN, DU HORS-BILAN ET DU COMPTE DE RÉSULTAT

Les notes de l'annexe sont présentées en millions d'euros.

Faits marquants de l'exercice

Au cours de l'exercice 2025, la société CRÉDIT MUTUEL HOME LOAN SFH a procédé à l'émission d'EMTN obligataires pour 3,75 milliards d'euros. Compte tenu des lignes arrivées à échéance, le total des émissions inscrites au bilan s'élèvent à 43,50 milliards d'euros au 31 décembre 2025.

La société CRÉDIT MUTUEL HOME LOAN SFH est une filiale à 99,99% de la Banque Fédérative du Crédit Mutuel.

NOTE 1 - Principes comptables, méthodes d'évaluation et de présentation

Les comptes sociaux de CRÉDIT MUTUEL HOME LOAN SFH sont établis conformément aux principes comptables généraux applicables en France aux établissements bancaires tels que figurant dans les règlements suivants :

- ANC n° 2014-07 du 26 novembre 2014 et les règlements l'ayant modifié depuis cette date dont le règlement n°2023-03 du 7 juillet 2023 applicable à compter du 1er janvier 2025 ;
- ANC n° 2014-03 relatif au Plan Comptable Général et les règlements l'ayant modifié depuis cette date, dont le règlement ANC n° 2022-06 du 04 novembre 2022 applicable aux exercices ouverts à compter du 1er janvier 2025. L'application de ces règlements est sans incidence significative sur les comptes du 31 décembre 2025

Crédits

Les crédits sont inscrits au bilan pour leur valeur nominale.

Actifs et passifs libellés en devises

Les actifs et passifs libellés dans une devise autre que la devise locale sont convertis aux taux de change officiel à la date d'arrêt. Les gains ou pertes de change latents résultant de ces conversions sont comptabilisés dans le compte de résultat avec les différences de change réalisées ou subies sur les transactions de l'exercice.

Intérêts et commissions

Les intérêts sont comptabilisés au compte de résultat prorata temporis. Les commissions sont enregistrées selon le critère de l'encaissement à l'exception des commissions relatives aux opérations financières qui sont enregistrées dès la clôture de l'émission ou dès leur facturation.

NOTE 2 - Créances sur établissements de crédit

	31 décembre 2025		31 décembre 2024	
	A vue	A terme	A vue	A terme
Comptes ordinaires	283,5		284,9	
Prêts, valeurs reçues en pension (*)		43 500,0		42 250,0
Titres reçus en pension livrée				
Créances rattachées		599,2		452,1
Créances douteuses				
Dépréciations				
TOTAL	283,5	44 099,2	284,9	42 702,1
Total des créances sur les établissements de crédit		44 382,8		42 987,0

(*) Les prêts accordés ont uniquement comme contrepartie la BFCM

NOTE 3 - Autres actifs et passifs

	31 décembre 2025		31 décembre 2024	
	Actif	Passif	Actif	Passif
Primes sur options				
Dépôts de garanties	4,4	0,0	3,9	0,0
Comptes de règlement d'opérations sur titres				
Dettes représentatives des titres empruntés				
Impôts différés				0,5
Débiteurs et créditeurs divers				
Créances et dettes rattachées				
Dépréciations				
TOTAL	4,4	0,0	3,9	0,5

NOTE 4 - Comptes de régularisation

	31 décembre 2025		31 décembre 2024	
	Actif	Passif	Actif	Passif
Comptes d'encaissement				
Comptes d'ajustements devises et hors-bilan				
Autres comptes de régularisation	81,4	81,8	82,6	83,3
TOTAL	81,4	81,8	82,6	83,3

Les comptes de régularisation Passif correspondent essentiellement aux primes d'émissions des EMTN.

Les comptes de régularisation Actif sont le reflet au niveau des prêts des comptes de régularisation Passif.

NOTE 5 – Dettes représentées par un titre

	31 décembre 2025	31 décembre 2024
Bons de caisse		
Titres du marché interbancaire & titres de créance négociables		
Emprunts obligataires	43 500,0	42 250,0
Autres dettes représentées par un titre		
Dettes rattachées	587,3	440,0
TOTAL	44 087,3	42 690,0

Les emprunts sont en EUR.

Le solde non amorti correspondant à la différence entre le montant initialement reçu et le prix de remboursement des dettes représentées par un titre inscrites au passif est de 77,9K€.

NOTE 6 – Dettes subordonnées

	31 décembre 2024	Émissions	Remboursements	Autres variations	31 décembre 2025
Dettes subordonnées					
Emprunts participatifs					
Dettes subordonnées à durée indéterminée	60,0				60,0
Dettes rattachées	0,7			(0,2)	0,5
TOTAL	60,7			(0,2)	60,5

Principales dettes subordonnées :

	ENCOURS	TAUX D'INTÉRÊT	ÉCHÉANCE
EMPRUNT SUBORDONNÉ A DURÉE INDÉTERMINÉE 2007	60,0	Euribor 3 mois + 1,41	**
TOTAL	60,0		

Il s'agit d'un emprunt subordonné à « durée indéterminée » en euros avec possibilité de Remboursement Anticipé (sans conditions de paiement) à chaque date de paiement d'intérêt sous réserve d'accord de l'ACPR.

NOTE 7 – Capitaux propres et FRBG

	Capital	Primes	Réserves (1)	Report à nouveau	Résultat exercice	Total	FRBG
Solde au 1.1.2024	220,0		2,7	0,1	14,1	236,9	
Résultat de l'exercice					15,6	15,6	
Affectation du résultat de l'exercice précédent			0,7	13,4	(14,1)		
Distribution de dividendes				(13,4)		(13,4)	
Augmentation de capital							
Incidence des réévaluations							
Autres variations							
Incidence de la fusion							
Solde au 31.12.2024	220,0		3,4	0,1	15,6	239,1	
Solde au 1.1.2025	220,0		2,7	0,1	15,6	239,1	
Résultat de l'exercice					14,6	14,6	
Affectation du résultat de l'exercice précédent			1,5	14,7	(15,6)		
Distribution de dividendes				(14,7)		(14,7)	
Augmentation de capital							
Incidence des réévaluations							
Autres variations							
Incidence de la fusion							
Solde au 31.12.2025	220,0		4,2	0,2	14,6	238,9	

(1) Le poste Réserves comprend au 31/12/2025 : 3,3 millions d'euros de réserve légale et 0,9 millions d'euros d'autres réserves.

Le capital est constitué au 31 décembre 2025 de 22 000 000 actions d'une valeur nominale de 10 euros.

La BFCM détient 99,99% du capital de CRÉDIT MUTUEL HOME LOAN SFH au 31 décembre 2025.

À ce titre, elle est consolidée par intégration globale dans les comptes consolidés du Crédit Mutuel Alliance Fédérale ainsi qu'au niveau de la consolidation nationale du Crédit Mutuel.

Il est proposé à l'Assemblée Générale d'affecter la somme de 14 764 146,17 € provenant du résultat 2025 pour 14 605 359,90€ et du report à nouveau pour 158 786,27 € de la façon suivante :

Dotations à la réserve légale	730 268,00 €
Dividendes	13 860 000,00 €
Report à nouveau	173 878,17 €
	<hr/>
	14 764 146,17 €

NOTE 8 – Ventilation de certains actifs / passifs selon leur durée résiduelle

	< 3 mois et à vue	> 3 mois < 1 an	> 1an < 5 ans	> 5 ans	A durée indéterminée	Créances dettes rattachées	Total au 30 juin 2025
ACTIFS							
Créances sur les établissements de crédit	1 289,6	1 007,1	21 431,6	20 654,5			44 382,8
Créances sur la clientèle							
Obligations et autres titres à revenu fixe							
PASSIFS							
Dettes envers les établissements de crédit							
Comptes créditeurs de la clientèle							
Dettes représentées par un titre							
- Bons de caisse							
- Titres du marché interbancaire et TCN							
- Emprunts obligataires	1 000,0	1 000,0	21 250,0	20 250,0		587,3	44 087,3
- Autres							
Dettes subordonnées					60,0	0,5	60,5

NOTE 9 – Engagements de garantie

Les prêts accordés par CRÉDIT MUTUEL HOME LOAN SFH à la BFCM sont garantis par des crédits à l'habitat éligibles en provenance du réseau des agences du Crédit Mutuel Alliance Fédérale, selon l'article L211-38 du Code monétaire et financier.

Au 31 décembre 2025, le montant de cette garantie s'élève à 65 001,3 millions d'euros contre 65 001,0 millions d'euros au 31 décembre 2024.

NOTE 10 – Produits et charges sur intérêts

	31 décembre 2025		31 décembre 2024	
	Produits	Charges	Produits	Charges
Établissements de crédit	1 018,8	(0,0)	771,5	(40,7)
Clientèle				
Crédit-bail et location simple				
Obligations et autres titres à revenu fixe	0,1	(997,7)		
Autres			1,5	(709,8)
Total	1 019	(997,7)	773,0	(750,5)
dont charges sur dettes subordonnées				

NOTE 11 – Impôt sur les sociétés

	31 décembre 2025	31 décembre 2024
Impôt courant – Montant au titre de l'exercice	(4,9)	(5,4)
Impôt courant – Régularisation sur exercices antérieurs		
Impôt courant – Effet de l'intégration fiscale		
Total	(4,9)	(5,4)
Sur activités courantes	(4,9)	(5,4)
Sur éléments exceptionnels		
Total	(4,9)	(5,4)

Avec effet au 1^{er} janvier 2016, la Caisse Fédérale de Crédit Mutuel a exercé l'option pour « l'intégration fiscale mutualiste » conformément aux dispositions de l'article 223 A, 5^{ème} alinéa du Code Général des Impôts.

Le mécanisme de l'intégration fiscale permet de payer l'impôt sur les sociétés sur un résultat global obtenu en faisant la somme algébrique des résultats positifs et négatifs des différentes entités du groupe.

Au titre de l'exercice 2025, le Groupe d'Intégration Fiscale dont la mère est la CAISSE FEDERALE DE CREDIT MUTUEL, SIREN 588505354 est composée de 1.386 entités :

- la CFdeCM elle-même, société « tête d'intégration »,
- 1.335 Caisses de Crédit Mutuel et 13 Caisses Régionales de Crédit Mutuel, dont la Caisse Régionale de Crédit Mutuel de Normandie, rattachées aux Fédérations adhérentes à Crédit Mutuel Alliance Fédérale, obligatoirement membres de cette intégration fiscale,
- 37 autres entités bancaires et non bancaires. Par convention, chaque membre de l'intégration fiscale est tenu de verser à la CFdeCM, à titre de contribution au paiement de l'impôt sur les sociétés du groupe et quel que soit le montant effectif dudit impôt, une somme égale à l'impôt qui aurait grevé son résultat si le membre était imposable distinctement, déduction faite par conséquent de l'ensemble des droits à imputation dont les membres auraient bénéficié en l'absence d'intégration.

L'impôt sur les sociétés dû au titre de l'exercice et les contributions additionnelles sont déterminés selon la réglementation fiscale applicable. Les crédits d'impôt attachés aux revenus de valeurs mobilières ne sont pas comptabilisés. Leur imputation est faite directement en déduction de la charge d'impôt.

La rubrique « Impôts sur les bénéfices » comprend :

- Le montant d'impôt sur les sociétés et de la contribution additionnelle calculé comme si la société était imposée séparément,

- Les éventuelles régularisations (rappels ou dégrèvements d'impôt) afférentes aux exercices antérieurs,
- La charge ou le produit d'impôt afférent aux crédits d'impôt sur prêts à taux zéro et prêts assimilés.

Différence entre l'impôt comptabilisé et l'impôt pour le paiement duquel le membre est solidaire : NÉANT.

Différence entre l'impôt comptabilisé et l'impôt que le membre aurait supporté en l'absence d'intégration fiscale : NÉANT.

Déficits reportables :

- Le groupe d'intégration fiscale de la CFdeCM n'a pas de déficits fiscaux reportables,
- Certains membres du groupe (dont la CFdeCM) ont des déficits fiscaux reportables propres, antérieurs à leur entrée dans le groupe d'intégration fiscale.

NOTE 12 – Honoraires des commissaires aux comptes de l'exercice 2025

	PricewaterhouseCoopers Audit	ERNST & YOUNG et Autres
(en milliers d'euros HT)		
Certification des comptes individuels et examen limité	31	31

NOTE 13 – Évènements post-clôture

Il n'y a pas eu d'évènement survenu entre le 31 décembre 2025 et la date de communication des comptes, qui affecterait significativement les états financiers.

TABLEAU DES FLUX DE TRÉSORERIE NETTE

En milliers d'euros	12.2025	12.2024
Résultat net	14 605	15 585
Impôt	4 896	5 408
Résultat avant impôts	19 501	20 993
+/- Dotations nettes aux amortissements des immobilisations corporelles et incorporelles		
- Dépréciation des écarts d'acquisition et des autres immobilisations		
+/- Dotations nettes aux provisions		
+/- Quote-part de résultat liée aux sociétés mises en équivalence		
+/- Perte nette/gain net des activités d'investissement		
+/- /charges des activités de financement		
+/- Autres mouvements	(1 622)	(5 692)
= Total des éléments non monétaires inclus dans le résultat net avant impôts et des autres ajustements	(1 622)	(5 692)
+/- Flux liés aux opérations avec les établissements de crédit	(1 250 000)	(9 683 277)
+/- Flux liés aux opérations avec la clientèle		
+/- Flux liés aux autres opérations affectant des actifs ou passifs financiers		
+/- Flux liés aux autres opérations affectant des actifs ou passifs non financiers	1 354	(3 248 650)
- Impôts versés	(5 874)	(7 655)
= Diminution/ nette des actifs et passifs provenant des activités opérationnelles	(1 254 520)	(12 939 582)
TOTAL FLUX NET DE TRÉSORERIE GÉNÉRÉ PAR L'ACTIVITÉ OPÉRATIONNELLE	(1 236 641)	(12 924 281)
+/- Flux liés aux actifs financiers et aux participations		
+/- Flux liés aux immeubles de placement		
+/- Flux liés aux immobilisations corporelles et incorporelles		
TOTAL FLUX NET DE TRÉSORERIE LIÉ AUX ACTIVITÉS D'INVESTISSEMENT		
+/- Flux de trésorerie provenant ou à destination des actionnaires	(14 740)	(13 420)
+/- Autres flux nets de trésorerie provenant des activités de financement	1 250 000	12 936 414
TOTAL FLUX NET DE TRÉSORERIE LIÉ AUX OPERATIONS DE FINANCEMENT	1 235 260	12 922 994
EFFET DE LA VARIATION DES TAUX DE CHANGE SUR LA TRÉSORERIE ET ASSIMILÉE		
Augmentation/ nette de la trésorerie et des équivalents de trésorerie	(1 381)	(1 244)
Flux net de trésorerie généré par l'activité opérationnelle	(1 236 641)	(12 923 741)
Flux net de trésorerie lié aux opérations d'investissement	0	
Flux net de trésorerie lié aux opérations de financement	1 235 260	12 922 497
Effet de la variation des taux de change sur la trésorerie et équivalent de trésorerie		
<u>Trésorerie et équivalents de trésorerie à l'ouverture</u>	<u>284 928</u>	<u>286 172</u>
Caisse, banques centrales, CCP		
Comptes et prêts/emprunts à vue auprès des établissements de crédit	284 928	286 172
<u>Trésorerie et équivalents de trésorerie à la clôture</u>	<u>283 519</u>	<u>284 928</u>
Caisse, banques centrales, CCP		
Comptes et prêts/emprunts à vue auprès des établissements de crédit	283 519	284 928
VARIATION DE LA TRÉSORERIE NETTE	(1 409)	(1 244)



**IV. RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX
COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS**

PricewaterhouseCoopers Audit

63, rue de Villiers
92208 Neuilly-sur-Seine Cedex
S.A.S. au capital de € 2 510 460
672 006 483 R.C.S. Nanterre

Ernst & Young et Autres

Tour First
TSA 14444
92037 Paris-La Défense cedex
S.A.S. à capital variable
438 476 913 R.C.S. Nanterre

Commissaire aux Comptes
Membre de la compagnie régionale
de Versailles et du Centre

Commissaire aux Comptes
Membre de la compagnie régionale
de Versailles et du Centre

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2025

A l'assemblée générale de
Crédit Mutuel Home Loan SFH
6 avenue de Provence
75452 Paris cedex 9

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société Crédit Mutuel Home Loan SFH 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.

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 1 « Principes comptables, méthodes d'évaluation et de présentation » de l'annexe aux comptes annuels qui expose le changement de méthode comptable résultant de l'application des règlements ANC 2023-03 et 2022-06 à compter du 1^{er} janvier 2025.

Justification des appréciations – Points clés de l'audit

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

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

Vérifications spécifiques

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

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

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

La sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement mentionnées à l'article D.441-6 du code de commerce appellent de notre part l'observation suivante :

Comme indiqué dans le rapport de gestion, ces informations n'incluent pas les opérations bancaires et les opérations connexes, votre société considérant qu'elles n'entrent pas dans le périmètre des informations à produire.

Rapport sur le gouvernement d'entreprise

Nous attestons de l'existence, dans le rapport du conseil d'administration sur le gouvernement d'entreprise, des informations requises par les articles L.225-37-4 et L.22-10-10 du code de commerce.

Autres vérifications ou informations prévues par les textes légaux et réglementaires

Format de présentation des comptes annuels destinés à être inclus dans le rapport financier annuel

Nous avons également procédé, conformément à la norme d'exercice professionnel sur les diligences du commissaire aux comptes relatives aux comptes annuels et consolidés présentés selon le format d'information électronique unique européen, à la vérification du respect de ce format défini par le règlement européen délégué n° 2019/815 du 17 décembre 2018 dans la présentation des comptes annuels destinés à être inclus dans le rapport financier annuel mentionné au I de l'article L.451-1-2 du code monétaire et financier, établis sous la responsabilité du directeur général.

Sur la base de nos travaux, nous concluons que la présentation des comptes annuels destinés à être inclus dans le rapport financier annuel respecte, dans tous ses aspects significatifs, le format d'information électronique unique européen.

Il ne nous appartient pas de vérifier que les comptes annuels qui seront effectivement inclus par votre société dans le rapport financier annuel déposé auprès de l'AMF correspondent à ceux sur lesquels nous avons réalisé nos travaux.

Désignation des commissaires aux comptes

Nous avons été nommés commissaires aux comptes de la société Crédit Mutuel Home Loan SFH par votre assemblée générale du 16 avril 2007.

Au 31 décembre 2025, nos cabinets étaient dans la dix-neuvième année de leur mission sans interruption.

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

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

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

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

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

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.

Fait à Neuilly-sur-Seine et Paris-La Défense, le 30 mars 2026.

Les commissaires aux comptes

PricewaterhouseCoopers Audit

ERNST & YOUNG et Autres

Jean-Baptiste Deschryver

Vanessa Jolivald



V. RAPPORT SPÉCIAL
DES COMMISSAIRES AUX COMPTES
SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

PricewaterhouseCoopers Audit
63, rue de Villiers
92208 Neuilly-sur-Seine Cedex
S.A.S. au capital de € 2 510 460
672 006 483 R.C.S. Nanterre

Ernst & Young et Autres
Tour First
TSA 14444
92037 Paris-La Défense cedex
S.A.S. à capital variable
438 476 913 R.C.S. Nanterre

Commissaire aux Comptes
Membre de la compagnie régionale
de Versailles et du Centre

Commissaire aux Comptes
Membre de la compagnie régionale
de Versailles et du Centre

Rapport spécial des commissaires aux comptes sur les conventions réglementées

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

A l'assemblée générale de
Crédit Mutuel Home Loan SFH
6 avenue de Provence
75452 Paris cedex 9

En notre qualité de commissaires aux comptes de votre société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques, les modalités essentielles ainsi que les motifs justifiant de l'intérêt pour la société des conventions dont nous avons été avisés ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient, selon les termes de l'article R.225-31 du code de commerce, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer les informations prévues à l'article R.225-31 du code de commerce relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'assemblée générale.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission.

CONVENTIONS SOUMISES A L'APPROBATION DE L'ASSEMBLEE GENERALE

Conventions autorisées et conclues au cours de l'exercice écoulé

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention autorisée et conclue au cours de

l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'assemblée générale en application des dispositions de l'article L.225-38 du code de commerce.

CONVENTIONS DEJA APPROUVEES PAR L'ASSEMBLEE GENERALE

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention déjà approuvée par l'assemblée générale dont l'exécution se serait poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

Fait à Neuilly-sur-Seine et Paris-La Défense, le 30 mars 2026.

Les commissaires aux comptes

PricewaterhouseCoopers Audit

ERNST & YOUNG et Autres

Jean-Baptiste Deschryver

Vanessa Jolivald

**VI. PROJET DE TEXTE DES RÉOLUTIONS
SOUMISES À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE
ORDINAIRE ANNUELLE**

TEXTE DES RÉSOLUTIONS PROPOSÉES À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE ANNUELLE DU 23 AVRIL 2026

PREMIÈRE RÉSOLUTION

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées ordinaires et après avoir entendu la lecture du rapport de gestion du conseil d'administration, du rapport sur le gouvernement d'entreprise et des rapports des commissaires aux comptes, approuve les comptes annuels concernant l'exercice clos le 31 décembre 2025 tels qu'ils lui ont été présentés par le conseil d'administration et qui font apparaître un bénéfice de 14 605 359,90 euros.

Elle approuve également les opérations traduites dans ces comptes ou résumées dans ces rapports.

En conséquence, elle donne aux administrateurs quitus entier et sans réserve de l'exécution de leur mandat pour ledit exercice.

DEUXIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale décide d'affecter le bénéfice net de l'exercice, s'élevant à 14 605 359,90 euros, majoré du report à nouveau antérieur s'élevant à 158 786,27 €, soit un montant distribuable de 14 764 146,17 de la manière suivante :

- Dotation à la réserve légale	730 268,00 €
- Distribution de dividendes <i>Soit un dividende de 0,630 € par action</i>	13 860 000,00 €
- Le solde au report à nouveau	173 878,17 €

Conformément aux dispositions légales en vigueur, nous vous rappelons que les sommes distribuées à titre de dividende, au titre des précédents exercices, ont été les suivantes :

Exercice	2022	2023	2024
Dividende distribué	0,280 € par action	0,610 € par action	0,670 € par action

TROISIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées ordinaires, connaissance prise du rapport du conseil d'administration et après avoir entendu la lecture du rapport spécial des commissaires aux comptes sur les conventions visées à l'article L. 225-38 du code de commerce, approuve les conclusions dudit rapport.

A close-up photograph of a person's hands. The left hand holds a black pen, poised to write on a document. The right hand rests on the document. The document features a blue bar chart with several bars of varying heights. The background is slightly blurred, showing a desk and a laptop.

**VII. ATTESTATION DU RESPONSABLE
DU RAPPORT FINANCIER ANNUEL**

Exercice 2025

Crédit Mutuel

Home Loan SFH

Société anonyme au capital de € 220 000 000
Siège social : 6 avenue de Provence – 75452 PARIS Cedex 9
480 618 800 RCS Paris

Responsable du rapport financier annuel
M. Eric CUZZUCOLI - Directeur Général

Attestation du responsable du rapport financier annuel

J'atteste que les informations contenues dans le présent rapport financier annuel au 31 décembre 2025 sont, à ma connaissance, conformes à la réalité et ne comportent pas d'omission de nature à en altérer la portée.

J'atteste, à ma connaissance, que les comptes annuels sont établis conformément au corps de normes comptables applicable et donnent une image fidèle et honnête des éléments d'actif et de passif, de la situation financière et des profits ou pertes de l'émetteur, et que le rapport de gestion ci-joint présente un tableau fidèle de l'évolution, des résultats et de la situation financière de l'émetteur ainsi qu'une description des principaux risques et incertitudes auxquels il est confronté et qu'il a été établi conformément aux normes d'information en matière de durabilité applicables.

Les comptes annuels de la Société arrêtés au 31 décembre 2025 ont fait l'objet d'un rapport sans observation des contrôleurs légaux.

Paris, le 30 mars 2026

Eric CUZZUCOLI
Directeur Général



VIII. ANNEXES

I. GLOSSAIRE

II. TABLE DE CONCORDANCE

I. GLOSSAIRE

Ce glossaire répertorie certains termes techniques et abréviations présents dans ce document.

La liste n'est pas exhaustive.

Acronymes

ACPR	Autorité de Contrôle Prudentiel et de Résolution.
BFCM	Banque Fédérative du Crédit Mutuel.
DPE	Diagnostic de Performance Énergétique.
ECBC <i>European Covered Bond Council</i>	Association professionnelle représentant les acteurs du marché des obligations sécurisées.
EMTN <i>Euro Medium Term Note</i>	Titre de créance d'une durée généralement entre cinq et dix ans. Ces titres peuvent présenter des caractéristiques très diverses selon les programmes d'émission, notamment des montages plus ou moins complexes en termes de rémunération ou de capital garanti.
LCR <i>Liquidity Coverage Ratio</i>	Ratio à court terme sur 30 jours qui vise à demander aux banques de maintenir en permanence un stock d'actifs liquides permettant de supporter une crise aigüe. Ce ratio mensuel fait partie des dispositions Bâle III.
LTV <i>Loan-To-Value</i>	Ratio utilisé pour évaluer le risque associé à un prêt immobilier. Il correspond à la proportion entre le montant du prêt (<i>Loan</i>) et la valeur du bien sous-jacent (<i>value</i>).
MS <i>Mid-Swap</i>	Méthode de référencement et de détermination du taux d'intérêt variable payable sur une obligation à taux variable ou un instrument financier similaire. Il est calculé comme la moyenne des taux de swap acheteur et vendeur pour l'échéance de référence à la date de fixation des intérêts.
RW <i>Risk-weighted</i>	Taux de pondérations des risques.
SFH	Société de Financement de l'Habitat : Filiale de banque dont l'objectif est de lever des fonds auprès d'investisseurs en émettant des obligations à l'habitat garanties par des crédits à l'habitat.
SSA	Souverains, supranationaux et les agences. Une obligation SSA désigne les obligations ou titres de créance supranationaux, souverains, sous-souverains, gouvernementaux, quasi-gouvernementaux et d'agences, indépendamment de la structure, de la devise ou de la qualité de crédit.

Définitions

Agence de notation	Agence qui apprécie le risque de solvabilité financière d'une entreprise, d'une banque, d'un État, d'une collectivité locale (communes, départements, régions) ou d'une opération financière. Son rôle est de mesurer le risque de non-remboursement des dettes qu'émet l'emprunteur.
Asset Cover Test	Calcul périodique de la couverture des <i>Covered Bonds</i> par les actifs collatéraux de la Société.
Collatéral	Actif transférable ou garantie apportée, servant de gage au remboursement d'un prêt dans le cas où le bénéficiaire de ce dernier ne pourrait pas satisfaire à ses obligations de paiement.
Coverpool ou Pool de collatéral	Ensemble des crédits à l'habitat octroyés par les Caisses Locales de Crédit Mutuel ou les agences du réseau CIC venant en garantie des émissions de <i>Covered Bonds</i> .
Covered Bonds	Obligations sécurisées comparables à des obligations classiques à la différence d'une protection en cas d'insolvabilité de l'émetteur de l'obligation. Les covered bonds reposent sur un pool d'actifs, permettant alors de rémunérer les détenteurs. Les covered bonds sont adossés le plus souvent à des créances hypothécaires ou bien à des créances du secteur public (collectivités locales).
Floor	Plancher de taux d'intérêt.
Govies	Emprunts d'État ou dettes souveraines.
Hard bullet	Obligations de financement de l'habitat dont la date de maturité ne peut être prorogée.
Liquidité	Capacité à couvrir ses échéances à court terme. Un marché ou un titre est liquide lorsque les transactions (achat-vente) s'effectuent de façon fluide, sans forte variation de cours, en raison de l'abondance des titres négociés.
Notation	Appréciation, par une agence de notation financière (<i>Moody's, Fitch Ratings, Standard & Poor's</i>), du risque de solvabilité financière, d'un État ou d'une autre collectivité publique ou d'une opération donnée : emprunt obligataire, titrisation, etc. La notation a un impact direct sur le coût de levée du capital.
Pre-maturity Test	Test qui vise, par la constitution d'un gage en espèce au bénéfice de la Société, à réduire le risque de liquidité lié à une baisse de la notation à court terme de l'emprunteur, voire de son défaut au titre de la convention de prêts sécurisés et en amont de la maturité des obligations de financement de l'habitat qui doivent être intégralement payées à leur échéance.
Ratio de couverture	Ratio réglementaire défini à l'article L. 513-12 du Code monétaire et financier. Il correspond au rapport du total des éléments d'actifs remis en pleine propriété à titre de garantie, le cas échéant après pondération, y compris les expositions, titres et dépôts, sur le total des ressources bénéficiant du privilège défini à l'article L. 513-11 du Code monétaire et financier (ressources dites privilégiées) et par les coûts prévus de maintenance et de gestion.
Spread	Différence entre le taux de rendement de l'obligation et le taux d'un emprunt sans risque de durée identique pour lequel on peut prendre en référence soit un taux d'emprunt d'État soit le taux du swap.
Soft bullet	Obligations de financement de l'habitat dont la date de maturité peut être prorogée.

Sous-jacent	Actif financier (action, obligation...) sur lequel est basé un placement. L'évolution de la valeur du sous-jacent détermine l'évolution de la valeur du placement.
Surcollatéralisation	Procédé d'ajout de garanties en supplément des garanties requises, dans le but de sécuriser un financement.
Surdimensionnement	Montant de l'encours des actifs apportés à titre de garantie au-delà du minimum nécessaire pour couvrir l'encours d'Obligations de Financement de l'Habitat.
Swap	Contrat d'échange qui revient à s'échanger uniquement un différentiel de valeur.

II. TABLE DE CONCORDANCE

Afin de faciliter la lecture du présent document, la table de concordance ci-après permet d'identifier les informations qui constituent le rapport financier annuel que Crédit Mutuel Home Loan SFH doit publier conformément aux articles L.451-1-2 du Code monétaire et financier et 222-3 du règlement général de l'AMF.

Rapport Financier Annuel	Page
1. Rapport de gestion	4
2. Rapport sur le gouvernement d'entreprise	28
3. Comptes sociaux au 31/12/2025	34
4. Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels	43
5. Rapport des commissaires aux comptes sur les conventions réglementées	49
6. Projet de texte de résolution AG	52
7. Attestation du responsable du rapport financier annuel	55