

# CCF SFH

## RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL 2025

CCF SFH

## RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL 2025 – CCF SFH

### SOMMAIRE

A. PRESENTATION DE LA SOCIETE CCF SFH.....	4
B. RAPPORT D'ACTIVITE SEMESTRIEL AU 30 JUIN 2025 .....	6
1. Nature de la société et cadre de son activité .....	6
1.1 Caractéristiques des actifs de la Société .....	7
1.2 Caractéristiques du hors bilan de la Société .....	7
1.3 Description des créances du hors bilan de la Société .....	7
1.4 Caractéristiques du passif de la Société .....	8
2. Activités et faits marquants du 1 <sup>er</sup> semestre 2025 .....	8
2.1 Modification de la composition du conseil d'administration.....	8
2.2 Modification de la composition de la direction générale.....	8
2.3 Activités et programme d'émissions .....	9
2.4 Caractéristiques du portefeuille d'actifs .....	9
2.5 Évolution de la dette .....	9
3. Résultat de la période - Analyse du résultat .....	10
4. Gestion des risques.....	10
4.1 Risque de crédit.....	10
4.2 Risque de taux, de change et risque de marché.....	14
4.3 Risque de liquidité .....	15
4.4 Risque de « commingling ».....	17
4.5 Risque de change.....	18
4.6 Risque de contrepartie .....	18
4.7 Risque opérationnel et dépendance vis-à-vis de CCF.....	18
4.8 Risque de règlement livraison .....	20
4.9 Risque Macro-économique .....	20
4.10 Risques liés au programme d'émission et aux marchés financiers .....	20
4.11 Conséquences sociales et environnementales de l'activité de la Société - Effet du changement climatique.....	20
5. Procédures de contrôle interne et de gestion des risques relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière .....	21
6. Evolution prévisible de la Société et événements majeurs intervenus après la clôture de l'exercice .....	21
7. Le rapport de durabilité .....	21
8. Informations sur les délais de paiement.....	22
9. Organes de direction et de contrôle .....	22
10. Activités en matière de recherche et développement .....	23
11. Renseignements relatifs à la répartition du capital et l'autocontrôle .....	23
12. Rémunération des organes de direction .....	23
13. Informations diverses .....	23
C. COMPTES SOCIAUX AU 30 JUIN 2025 .....	24
14. Bilan .....	24
15. Compte de résultat .....	25
16. Hors-bilan.....	26
D.NOTES ANNEXES AUX COMPTES SEMESTRIELS AU 30 JUIN 2025 .....	27
Note 1 – Principales règles d'évaluation et de présentation.....	27
Note 2 – Caisse, Banques centrales, C.C.P .....	31
Note 3 – Ventilation du hors bilan par durée résiduelle .....	31
Note 5 – Opérations avec les entreprises liées, filiales et participations .....	33
Note 6 – Détail des intérêts par poste de bilan .....	34
Note 7 – Provisions pour risque et charges .....	34
Note 8 – Autres actifs et passifs .....	35
Note 9 – Comptes de régularisation .....	36
Note 10 – Détail des capitaux propres .....	36
Note 11 – Tableau de variation de la situation nette .....	37
Note 12 – Intérêts, produits et charges assimilées.....	38
Note 13 – Commissions .....	39
Note 14 – Autres produits et charges d'exploitation bancaire.....	39

Note 15 – Charges générales d'exploitation.....	40
Note 16 – Tableau des flux de trésorerie .....	41
E. Autres Annexes .....	43
Annexe 1 - Attestation du responsable du rapport financier semestriel .....	43
F. Rapports des Commissaires aux comptes .....	43

## A. PRESENTATION DE LA SOCIETE CCF SFH

### Contexte et historique

Le Groupe CCF est un groupe bancaire français indépendant qui regroupe les activités de banque de détail, de crédit aux particuliers (notamment la consolidation de crédits, le financement automobile et l'épargne) ainsi que les activités de financements spécialisés aux entreprises (professionnels de l'immobilier, financement automobile ou de biens d'équipement) (le « Groupe »).

Les activités de banque de détail sont opérées sous la marque CCF et s'appuient sur un réseau d'agences sur tout le territoire français. Les activités de financements spécialisés sont focalisées sur le crédit aux particuliers ainsi que les financements spécialisés pour les entreprises.

Le Groupe intervient en France métropolitaine ainsi que dans les départements d'Outre-Mer. Il dispose d'un siège à Paris, d'un centre d'excellence opérationnelle à Nantes et de franchises locales en Guadeloupe, Martinique, Guyane française et à La Réunion.

### CCF SFH et Groupe CCF

La société CCF SFH (la « Société ») est une société anonyme au capital de 113.250.000 euros dont le siège social est situé 103, rue de Grenelle, 75007 Paris, immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 480 034 917.

La Société est agréée en qualité d'établissement de crédit spécialisé - société de financement de l'habitat - régie par les articles L. 513-28 et suivants et R. 513-19 et suivants du Code monétaire et financier.

La Société est une filiale à 99,9 % de la société CCF, elle-même filiale à 99,9% de la compagnie financière holding, CCF HOLDING.

### Groupe CCF : Présentation de l'organigramme juridique au 30 juin 2025

Le Groupe se compose de CCF HOLDING, société consolidante, de ses filiales directes et indirectes, réglementées ou non-réglementées.

CCF HOLDING, société par actions simplifiée au capital social de 112 143 950,79 euros dont le siège social est situé 103, rue de Grenelle, 75007 Paris, immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de Nanterre sous le numéro 820 982 619, est une compagnie financière holding, de statut français, supervisée par l'Autorité de contrôle prudentiel et de résolution (l'« ACPR »). Elle a depuis 2019 la qualité d'entité d'intérêt public définie aux articles L. 820-1 et D. 820-1 du Code de commerce.

Au 30 juin 2025, CCF HOLDING est la société-mère directe de :

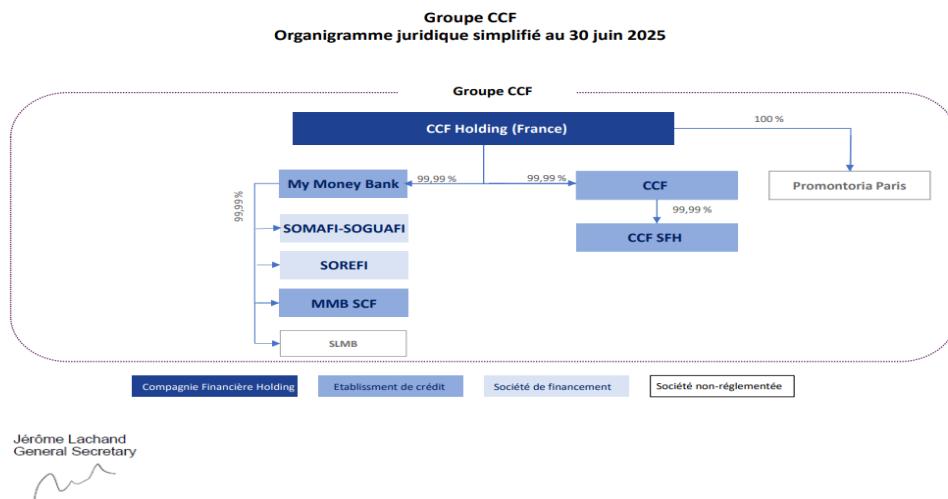
- MY MONEY BANK, société anonyme à conseil d'administration, immatriculée sous le numéro 784 393 340 RCS Nanterre (CIB 42799), au capital de 276.154.299,74 euros, dont le siège social est situé 20, avenue André Prothin - Tour Europlaza, 92063 Paris La Défense Cedex, et dont le capital social et les droits de vote sont répartis entre CCF HOLDING et SOREFI à hauteur respectivement de 99,99% et de 0,01% ;
- CCF, société anonyme à conseil d'administration, immatriculée sous le numéro 315 769 257 RCS Paris (CIB 18079), au capital de 147.000.001 euros, dont le siège social est situé 103, rue de Grenelle, 75007 Paris, et dont le capital social et les droits de vote sont répartis entre CCF HOLDING et MY MONEY BANK à hauteur respectivement de 99,99% et de 0,01% ;
- PROMONTORIA PARIS, société par actions simplifiée unipersonnelle, immatriculée sous le numéro 908 640 741 RCS Nanterre, au capital de 30.000 euros, dont le siège social est situé 20, avenue André Prothin - Tour Europlaza, 92063 Paris La Défense Cedex, dont le capital social et les droits de vote sont détenus par CCF HOLDING à hauteur de 100% ;

Au travers de sa filiale MY MONEY BANK, CCF HOLDING détient indirectement les sociétés suivantes :

- SOCIETE REUNIONNAISE DE FINANCEMENT-SOREFI (La Réunion), société anonyme à conseil d'administration, immatriculée sous le numéro 313 886 590 RCS Saint-Denis (La Réunion) (CIB 10050), au capital de 8.155.785 euros, dont le siège social est situé 5, rue André Lardy, 97438 Sainte-Marie (La Réunion), et dont le capital social et les droits de vote sont répartis entre MY MONEY BANK et CCF HOLDING à hauteur respectivement de 99,99% et de 0,01 % ;
  - SOMAFI-SOGUAFI (Antilles-Guyane), société anonyme à conseil d'administration, immatriculée sous le numéro 303 160 501 RCS Fort-de-France (CIB 18890), au capital de 21.181.215 euros, dont le siège social est situé à Dillon, 8 Lotissement Bardinet, 97200 Fort-de-France (Martinique) et dont le capital social et les droits de vote sont répartis entre MY MONEY BANK et SOREFI à hauteur respectivement de 99,99% et de 0,01 % ;
  - MMB SCF, société anonyme à conseil d'administration, immatriculée sous le numéro 840 318 950 RCS Nanterre (CIB 11728), au capital de 10.000.000 euros, dont le siège social est situé 20, avenue André Prothi - Tour Europlaza, 92063 Paris La Défense Cedex, et dont le capital social et les droits de vote sont répartis entre MY MONEY BANK et CCF HOLDING à hauteur respectivement de 99,99% et de 0,01 %. MMB SCF est une société de crédit foncier agréée par la Banque Centrale Européenne depuis le 20 août 2018, contribuant à la diversification des sources de refinancement du Groupe CCF ;
  - SOCIETE LYONNAISE DE MARCHAND DE BIENS-SLMB, société anonyme à conseil d'administration, immatriculée sous le numéro 393 001 920 RCS Nanterre, au capital de 38.250 euros, dont le siège social est situé au 20, avenue André Prothi - Tour Europlaza, 92063 Paris La Défense Cedex et dont le capital social et les droits de vote sont détenus par MY MONEY BANK à hauteur de 100%.

Au travers de sa filiale CCF, CCF HOLDING détient indirectement la société CCF SFH, société anonyme à conseil d'administration, immatriculée sous le numéro 480 034 917 RCS Paris (CIB 16058), au capital de 113.250.000 euros, dont le siège social est situé 103, rue de Grenelle, 75007 Paris, et dont le capital social et les droits de vote sont répartis entre CCF et MY MONEY BANK à hauteur respectivement de 99,99% et 0,01%.

L'organigramme simplifié du Groupe CCF s'établit au 30 juin 2025 comme suit :



## B. RAPPORT D'ACTIVITE SEMESTRIEL AU 30 JUIN 2025

Le présent rapport d'activité porte sur le premier semestre de l'exercice social en cours de CCF SFH, soit du 1<sup>er</sup> janvier 2025 au 30 juin 2025.

### 1. Nature de la société et cadre de son activité

L'objet de CCF SFH est de permettre le refinancement des prêts immobiliers hypothécaires et cautionnés, sous forme d'Obligations de Financement de l'Habitat. La société comprend à son actif des prêts sécurisés accordés à CCF garantis par des prêts immobiliers, hypothécaires et cautionnés, originés par le réseau commercial de CCF. CCF SFH est notamment régie par les articles L. 513-28 et suivants du Code monétaire et financier qui comportent, entre autres, les dispositions suivantes :

- une protection légalisée des futurs porteurs d'obligations de financement à l'habitat grâce (i) au bénéfice du privilège légal issu de l'article L. 513-11 du Code monétaire et financier, qui prévoit une affectation prioritaire des actifs au paiement des obligations de financement à l'habitat et à toute autre ressource privilégiée, et (ii) à un meilleur traitement des créanciers privilégiés en cas de faillite avec (a) un paiement des échéances du passif privilégié aux dates contractuelles avant tous les autres créanciers de la Société, (b) l'absence de nullité des actes passés par la Société pendant la période suspecte, et (c) l'impossibilité d'étendre une éventuelle faillite de la société mère à la Société ;
- compte tenu de cette protection légalisée, la conformité du programme aux directives européennes permettant une augmentation de la limite d'investissement sur un même émetteur à (i) 25% pour les OPCVM et (ii) 40% pour les entreprises d'assurance, au lieu de 5% seulement ;
- l'éligibilité de la Société aux opérations de financement auprès des banques centrales (avec, notamment, la possibilité d'apporter en garantie les obligations de financement à l'habitat auto-détenues), en cas de besoin de liquidité, pour les émissions dites « jumbo ».

Par ailleurs, la Société est soumise aux contrôles d'un contrôleur spécifique qui, en application des articles L. 513-23 et L. 513-32 du Code monétaire et financier, a notamment pour mission :

- de veiller au respect des dispositions législatives et réglementaires propres aux Sociétés de Financement de l'Habitat (articles L.513-3 et L.513-7 à L.513-26 du Code monétaire et financier),
- de vérifier, préalablement à l'agrément délivré par l'ACPR, que les prêts devant être financés par la Société de Financement de l'Habitat sont conformes à l'objet défini à l'article L. 513-28 et répondent aux conditions prévues aux articles L. 513-29 à L. 513-30 du Code monétaire et financier; ces diligences préalables font l'objet d'un rapport transmis à l'ACPR,
- d'apprécier la qualité des procédures de gestion et de suivi des risques mises en œuvre par la Société, destinées à respecter les dispositions réglementaires applicables,
- de certifier les documents adressés à l'ACPR, en particulier, le plan annuel de couverture des ressources privilégiées, le ratio de couverture et ses éléments de calcul, les éléments de calcul de la couverture des besoins de liquidité à 180 jours, l'écart de vie moyenne entre les actifs éligibles et les passifs privilégiés. Le respect des limites réglementaires est vérifié de façon trimestrielle soit au 31 mars, au 30 juin, au 30 septembre et au 31 décembre de chaque année,
- d'attester du respect de ces ratios et limites réglementaires, lors de chaque programme trimestriel d'émissions et lors des émissions supérieures à 500 millions d'euros,
- d'établir, pour les dirigeants et les instances délibérantes, un rapport annuel sur l'accomplissement de sa mission, dont un exemplaire est adressé à l'ACPR.

CCF SFH ne dispose pas de personnel dédié et a confié à CCF la gestion et le recouvrement des prêts et autres actifs, des obligations de financement de l'habitat et autres ressources, privilégiées ou non, qu'elle détient, et, plus largement l'ensemble des prestations nécessaires à sa gestion opérationnelle, financière, administrative, comptable, ainsi que les prestations d'audit et de contrôle nécessaires.

## 1.1 Caractéristiques des actifs de la Société

Conformément aux articles L. 513-29 et L. 513-30 du Code monétaire et financier, CCF SFH a utilisé les liquidités empruntées sur les marchés au travers de ses émissions d'obligations de financement de l'habitat pour consentir des avances à CCF. Il s'agit de prêts garantis par la remise en pleine propriété et à titre de garantie (conformément aux dispositions des articles L. 211-36 à L. 211-40 du Code monétaire et financier) de créances résultant de prêts immobiliers hypothécaires et cautionnés octroyés par CCF (les « Prêts Remis à Titre de Garantie »). Les caractéristiques de ces avances (montant, maturité, devise, indice de taux) sont parfaitement adossées à chaque nouvelle émission du hors bilan de la Société.

## 1.2 Caractéristiques du hors bilan de la Société

CCF a remis à CCF SFH en pleine propriété et à titre de garantie (conformément aux dispositions des articles L. 211-36 à L. 211-40 du Code monétaire et financier) des créances résultant de prêts immobiliers résidentiels cautionnés par Crédit Logement.

Conformément à l'article L. 513-29-II du Code monétaire et financier, les biens faisant l'objet de l'hypothèque de premier rang ou de la sûreté immobilière équivalente sont situés en France métropolitaine.

Afin de tenir compte de l'évolution des besoins de financement de CCF et de sa stratégie de croissance, les prêts remis à titre de garantie peuvent également comprendre :

- Des créances destinées, en tout ou partie, au financement d'un bien immobilier résidentiel situé en France ou dans un autre Etat membre de l'Union européenne ou un autre Etat partie à l'accord sur l'Espace économique européen ou dans un Etat bénéficiant du meilleur échelon de qualité de crédit établi par un organisme externe d'évaluation de crédit reconnu par l'ACPR dans les conditions prévues à l'article L. 511-44 du Code monétaire et financier.

Ces créances sont garanties par une hypothèque de premier rang ou d'une sûreté immobilière conférant une garantie au moins équivalente, ou un cautionnement consenti par un établissement de crédit, société de financement ou une entreprise d'assurance, lesquelles relèvent au minimum du deuxième échelon de qualité de crédit établi par un organisme externe d'évaluation de crédit reconnu par l'ACPR en application des dispositions de l'article L. 511-44 du Code monétaire et financier.

- Plus généralement, toute créance résultant de prêts répondant aux critères de l'article L. 513-29 du Code monétaire et financier.

## 1.3 Description des créances du hors bilan de la Société

Au 30 juin 2025, le portefeuille de créances remis par CCF à CCF SFH en pleine propriété et à titre de garantie est composé uniquement des créances générées dans le cadre de l'activité d'octroi de crédits immobiliers résidentiels de CCF.

Ces prêts bénéficient de la garantie Crédit Logement, sont à taux fixe ou variable et sont octroyés à des particuliers résidant en France métropolitaine. Plus largement, CCF peut remettre à CCF SFH en pleine propriété à titre de garantie les créances répondant aux dispositions citées par l'article L. 513-29 du Code monétaire et financier ainsi qu'aux critères d'éligibilité contractuels suivants :

- Le prêt satisfait l'ensemble des critères et conditions préalables des procédures d'octroi de crédit du Groupe CCF ;
- Le but du prêt est soit d'acheter, de rénover, de construire ou de refinancer un bien immobilier résidentiel ;
- Le bien sous-jacent est situé en France ;
- Le prêt est régi par le droit français ;
- Le prêt est libellé en euros ;
- L'ensemble des sommes dues au titre du prêt (y compris les intérêts et les frais) sont garanties soit par une hypothèque, soit par un organisme de cautionnement ;
- Lorsque le prêt est garanti par un organisme de cautionnement, l'emprunteur est contractuellement empêché de constituer une hypothèque sur le bien sous-jacent sans le consentement préalable de CCF ;

- Lorsque le prêt est garanti par un organisme de cautionnement, à la date à laquelle elle a été mise à disposition de l'emprunteur, le taux d'effort de cet emprunteur n'était pas supérieur à 33 % ;
- La durée restante du prêt est inférieure à 30 ans ;
- L'emprunteur a payé au moins une échéance (en capital et/ou intérêt) ;
- L'emprunteur est soit (i) une personne physique qui n'est pas un employé CCF, soit (ii) une SCI patrimoniale (à condition que les actionnaires de cette SCI ne soient que des personnes physiques) ;
- Le prêt ne présente aucune échéance impayée au moment de la remise en garantie ;
- Le prêt est amortissable mensuellement ou trimestriellement au moment de la remise en garantie ;
- Au titre du prêt, l'emprunteur ne bénéficie pas d'un droit contractuel de compensation ;
- L'ouverture par l'emprunteur au titre du prêt d'un compte bancaire dédié aux paiements dus au titre du prêt n'est pas prévue dans les accords contractuels comme condition préalable à la mise à disposition du prêt par CCF ;
- Sauf si une confirmation de notation préalable a été obtenue, aucun montant tiré au titre du prêt ne peut être retiré par l'emprunteur (c'est-à-dire que le prêt n'est pas flexible) ; et
- Le prêt est conforme aux exigences du cadre juridique français des sociétés de financement de l'habitat.

## 1.4 Caractéristiques du passif de la Société

La Société a recours à l'ensemble des ressources auxquelles une société de financement de l'habitat est en droit d'accéder, conformément aux dispositions des articles L. 513-28 et suivants du Code monétaire et financier.

En particulier, CCF SFH a établi un programme d'émission EMTN de 10 milliards d'euros et a réalisé au 30 juin 2025, dans le cadre de ce programme, plusieurs émissions d'obligations de financement de l'habitat pour un montant total de 4.730 millions exclusivement libellés en euros.

## 2. Activités et faits marquants du 1<sup>er</sup> semestre 2025

### 2.1 Modification de la composition du conseil d'administration

L'assemblée générale des actionnaires de la Société, en date du 20 mai 2025, a nommée :

- M. Guillaume HERENG en qualité d'administrateur, en remplacement de Mme Agnieszka BOJARSKA, pour une durée de trois années, soit jusqu'à l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2027 ; et
- M. Pierre-Yves GUEGAN en qualité d'administrateur, en remplacement de Mme Kawtar ADLANI, pour une durée de trois années, soit jusqu'à l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2027.

Également en date du 20 mai 2025, le conseil d'administration de la Société a nommé M. Guillaume HERENG en qualité de président du conseil d'administration pour toute la durée de son mandat d'administrateur.

Ainsi, au 30 juin 2025, le conseil d'administration de la Société se compose comme suit :

- M. Guillaume HERENG, président et membre du conseil d'administration ;
- M. Nicolas CHASTANG, administrateur ;
- M. Pierre-Yves GUEGAN, administrateur.

### 2.2 Modification de la composition de la direction générale

Par décision du 19 mars 2025, le conseil d'administration, à la suite à la démission de M. Fady WAKIL de ses fonctions de directeur général, a nommé M. Jérôme WALTER en qualité de nouveau directeur général de la Société, pour une durée de trois années, soit jusqu'à l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2027.

## 2.3 Activités et programme d'émissions

### Emissions réalisées au cours du semestre

CCF SFH a émis avec succès ses deux premières séries d'obligations de financement de l'habitat au cours du semestre :

- La première en date du 23 janvier 2025 (Série 13), d'un montant de 1 milliard d'euros sur une durée de 5,25 ans. Les obligations sont notées Aaa par Moody's et offrent un rendement de 3,098% ;
- La seconde en date du 7 mai 2025 (Série 14), d'un montant de 750 millions d'euros pour une durée de 6 ans. Les obligations sont notées Aaa par Moody's et offrent un rendement de 2,800%.

Ces opérations confirment et renforcent le statut du Groupe CCF en tant qu'acteur de référence ainsi que la crédibilité de la marque CCF auprès des investisseurs. En témoigne la forte attractivité auprès des investisseurs avec une demande de souscription respectivement de 3 milliards d'euros (soit 3 fois le montant d'émission prévu) pour la Série 13 et 1,7 milliard d'euros (soit 2,3 fois le montant d'émission prévu) pour la Série 14.

Au 30 juin 2025, le total des obligations de financement de l'habitat émises par CCF SFH représente un nominal de 4,73 milliards d'euros.

### Remboursement à maturité des émissions

CCF SFH a procédé au remboursement à maturité de l'émission publique Série 8 en date du 17 avril 2025, pour un montant de 1.005.000.000 euros (dont principal de 1 milliard d'euros). Parallèlement, CCF SFH a été remboursé en date du 17 avril 2025 du prêt sécurisé accordé à CCF, pour un montant de 1.005.000.000 euros (dont principal de 1 milliard d'euros).

## 2.4 Caractéristiques du portefeuille d'actifs

Au 30 juin 2025, l'encours des créances apportées en garantie à CCF SFH s'élève à 6.158 millions d'euros. Le portefeuille de créances au 30 juin 2025 présente les caractéristiques suivantes :

- le nombre de créances s'élève à 51.998 ;
- l'encours moyen des créances s'établit à 118.423 euros ;
- la durée de vie moyenne restante des créances est de 145 mois ;
- la LTV (« Loan To Value ») actuelle moyenne des créances est de 49,345% ;
- l'ancienneté moyenne des créances est de 77,8 mois ;
- 99,995% des créances sont à taux fixe ;
- 0,005% des créances sont à taux variable ;
- tous les biens hypothéqués sont localisés en France métropolitaine et sont en grande majorité (80%) des résidences principales.

Le portefeuille d'actifs est contrôlé mensuellement de manière à satisfaire, à tout moment, les critères d'éligibilité ainsi que le surdimensionnement nécessaire au respect, d'une part, du ratio réglementaire et, d'autre part, du taux minimum de surdimensionnement requis par les agences de notation Standard & Poor's et Moody's pour permettre une notation AAA/Aaa des obligations de financement de l'habitat. Les créances devenues inéligibles sont exclues du portefeuille et remplacées par de nouvelles créances éligibles. Les créances présentant des impayés ou en défaut sont exclues du portefeuille mensuellement.

## 2.5 Évolution de la dette

### Évolution de la dette bénéficiant du privilège

Conformément aux dispositions de l'article L. 513-23 du Code monétaire et financier, le contrôleur spécifique a attesté du respect par CCF SFH de la règle posée par l'article L. 513-12 du Code monétaire et financier aux termes de laquelle le montant des éléments d'actif de la Société demeure, après prise en compte du programme

d'émission, supérieur au passif privilégié. Le conseil d'administration approuve trimestriellement le programme d'émission relatif à l'émission d'obligations de financement de l'habitat. CCF SFH a émis deux nouvelles séries d'obligations de financement de l'habitat au cours du premier semestre 2025, à savoir les émissions Série 13 le 23 janvier 2025 et Série 14 le 7 mai 2025, pour un montant total de 1,75 milliard d'euros.

Par ailleurs, CCF SFH a procédé au remboursement à maturité de l'émission publique Série 8 le 17 avril 2025, pour un nominal de 1 milliard d'euros. Ainsi, l'encours de la dette obligataire au 30 juin 2025 s'élève à 4,73 milliards d'euros.

#### **Évolution de la dette ne bénéficiant pas du privilège**

Les fonds propres de CCF SFH sont constitués d'actions détenues à 99,99% par CCF et 0,01% par MMB pour un montant de 113.250.000 euros. Ces fonds propres sont composés de 7.550.000 actions d'un montant nominal unitaire de 15 euros.

### **3. Résultat de la période - Analyse du résultat**

#### **Résultat de la période**

Les comptes arrêtés au 30 juin 2025 font apparaître :

- un résultat brut d'exploitation de 1,776 millions d'euros,
- un résultat net social de 1.327 millions d'euros.

Les principaux éléments constituant le résultat sont les suivants :

- un produit net bancaire de 2.710 millions d'euros,
- des charges générales d'exploitation de 0,934 millions d'euros qui se composent principalement à hauteur de 0,62 millions d'euros hors taxes de la refacturation de CCF des frais de gestion, de structuration et de conseil relatifs au programme de CCF SFH, au titre du contrat de gestion et du contrat de prestations de services conclus entre les deux sociétés.

Les capitaux propres de la Société au 30 juin 2025 s'élèvent à 115,24 millions d'euros, composés de 113,25 millions d'euros de capital social et d'un résultat net positif de la période à hauteur de 1,327 millions d'euros.

Le bilan total de CCF SFH au 30 juin 2025 s'élève à 4.941 287 403,26 euros.

#### **Récapitulatif des délégations consenties en matière d'augmentation de capital**

Aucune délégation de pouvoirs en matière d'augmentation de capital n'a été consentie au conseil d'administration ou à la direction générale de la Société.

### **4. Gestion des risques**

#### **4.1 Risque de crédit**

Différents postes du bilan de CCF SFH sont soumis à un risque de crédit, notamment sa trésorerie et les crédits tant en régime permanent (c'est-à-dire hors survenance d'un évènement de défaut tel que défini dans la documentation relative au programme d'émission d'obligations sécurisées) qu'en cas de transfert du collatéral.

En régime permanent, le bilan de CCF SFH est principalement exposé à sa maison-mère :

- La trésorerie de CCF SFH, correspondant à l'investissement de ses fonds propres, est constituée de dépôts à vue dans les livres de HSBC Continental Europe. Ce dépôt est soumis à une contrainte de notation minimale décrite dans le prospectus du programme SFH (note long terme A par Standard & Poor's et note court terme P-1 par Moody's) ;
- L'autre composante majeure de l'actif de CCF SFH en régime permanent est l'ensemble des prêts à CCF répliquant les caractéristiques des obligations de financement de l'habitat (« OH ») émises. Le risque de crédit afférent est considéré comme faible tant que CCF respecte les contraintes imposées par le

programme d'OH (note long terme BBB par Standard & Poor's et risque de contrepartie Baa2 par Moody's). Ce risque est par ailleurs atténué par le portefeuille de prêts immobiliers apporté en garantie par CCF à CCF SFH, qui satisfait aux critères d'éligibilité réglementaires ainsi qu'à un ratio de couverture supérieur à 100% (« Asset Cover Test ») conformément à la réglementation et à la méthodologie de l'agence de notation Standard & Poor's (pour assurer la notation AAA des obligations de financement de l'habitat émises).

Ainsi, tel que décrit ci-dessus, CCF SFH respecte à tout moment ces limites imposées par le régulateur et les agences de notation Standard & Poor's et Moody's. Dans l'éventualité où CCF faisait défaut au titre des prêts qui lui sont accordés par CCF SFH, les porteurs d'obligations de financement de l'habitat seraient remboursés grâce à ce portefeuille de prêts apportés en garantie.

En cas de survenance d'un événement prévu dans le programme d'émission d'obligations sécurisées (par exemple, défaut ou baisse de la note de CCF sous un certain seuil), CCF SFH pourra accéder à la propriété des actifs sous-jacents et aux flux de trésorerie générés par ces actifs. Le risque de crédit résiduel proviendra donc du portefeuille de crédits immobiliers transféré, lui-même atténué par les garanties octroyées directement ou indirectement sur les créances. Les prêts apportés par CCF sont composés à 100% de prêts cautionnés par Crédit Logement à fin juin 2025.

Le cadre juridique des sociétés de crédit foncier applicable au 30 juin 2025 prévoit une LTV maximum de 80% sur les actifs constituant le portefeuille de couverture (article R. 513-1 du Code monétaire et financier), protégeant ainsi les investisseurs contre une baisse importante du marché immobilier français.

Ce portefeuille d'actifs bénéficie d'un dispositif de mesure et de surveillance des risques robuste et supervisé par le régulateur (ACPR). CCF SFH a en effet conclu une convention d'externalisation et de fourniture de services avec CCF. Son dispositif de mesure et de gestion de surveillance du risque de crédit s'appuie donc sur le dispositif en vigueur au sein du Groupe.

## **Dispositif de gestion de risque de crédit de CCF**

### *Principes généraux d'octroi et de sélection des opérations de crédit*

Les règles d'octroi et d'engagement de CCF sont construites dans le respect des articles 111 et 112 de l'arrêté du 3 novembre 2014 relatif au contrôle interne des entreprises du secteur de la banque, des services de paiement et des services d'investissement soumis au contrôle de l'ACPR.

Le processus d'instruction et de décision repose sur : des conditions d'éligibilité, une connaissance parfaite du client (KYC) et de son besoin, une analyse précise de sa solvabilité et une évaluation des biens pris en garantie. CCF procède à une évaluation de la qualité de crédit de l'emprunteur. Toute demande de crédit fait l'objet d'une appréciation normée du risque de crédit par le moteur d'évaluation du risque de crédit du groupe « Powercurve ».

Cet outil d'aide à la décision permet de :

- Fournir aux risques managers une recommandation sur le dossier en cours d'instruction (acceptation, révision du dossier, refus de la demande) ;
- Calculer un score statistique ;
- Affecter la prise de décision au niveau de responsabilité approprié conformément aux pouvoirs de crédit délégués.

L'évaluation du risque de crédit par Powercurve est composée de 3 éléments :

- Un score de profil qui permet d'évaluer la probabilité d'impayé selon le profil client ;
- Des règles de politique pour identifier les demandes de crédit les plus risquées (endettement, LTV, etc.) ou les plus complexes à décider ;
- Des grilles de pouvoir pour prendre en compte l'exposition crédit totale pour la prise de décision.

Seules les demandes de crédit avec une évaluation du risque de crédit favorable peuvent être accordées par le réseau. Les demandes les plus risquées, les plus complexes ou d'un montant élevé requièrent une analyse du risque et une décision par l'équipe *Retail Complex Lending* (« RCL ») au sein de la Direction des Risques de Crédit (« DRC ») de CCF qui est donc indépendante de la ligne commerciale.

Le dispositif d'octroi de crédit pour la clientèle de particuliers de CCF permet une prise de décision objective et homogène en réponse aux demandes des clients et prospects. Il s'appuie sur un environnement opérationnel robuste et largement automatisé. La part laissée au jugement discrétionnaire est ainsi optimisée et gérée activement. Elle se concentre surtout sur les décisions prises par l'équipe RCL de la DRC de CCF.

Avec le recours systématique à un outil informatique, la maîtrise opérationnelle du dispositif d'octroi de crédit est élevée. Elle repose essentiellement sur la qualité des données saisies dans le système. L'expert Immobilier qui instruit la demande de crédit doit veiller à l'exhaustivité et à la précision des informations saisies dans le système et à leur adéquation avec les justificatifs clients. CCF met en œuvre des contrôles permettant d'assurer la maîtrise de la qualité des données saisies et remontées dans le système d'octroi Powercurve.

#### *Techniques de réduction du risque de crédit*

L'atténuation du risque de crédit est une technique permettant de réduire le risque de crédit encouru par la banque en cas de défaillance d'une contrepartie qui peut être partielle ou totale.

Le Groupe s'appuie sur des techniques traditionnelles éprouvées de réduction des risques et adaptées à ses activités.

En effet, le Groupe a recourt à (i) l'organisme de cautionnement Crédit Logement ou (ii) une prise d'hypothèque de 1<sup>er</sup> rang dans le cadre de son activité d'octroi de prêts immobiliers.

Il convient de préciser qu'au 30 juin 2025, CCF SFH a choisi de restreindre son activité de refinancement de prêts à l'habitat aux seuls prêts cautionnés par Crédit Logement, conformément à l'article L. 513-29 du Code monétaire et financier.

Par ailleurs, CCF SFH applique des critères d'éligibilité légaux conformément à l'article L. 513-29 du Code monétaire et financier et des critères contractuels pour la sélection des actifs transférés en pleine propriété à titre de garantie :

- Le prêt satisfait l'ensemble des critères et conditions préalables des procédures d'octroi de crédit du Groupe CCF ;
- Le but du prêt est soit d'acheter, de rénover, de construire ou de refinancer un bien immobilier résidentiel ;
- Le bien sous-jacent est situé en France ;
- Le prêt est régi par le droit français ;
- Le prêt est libellé en euros ;
- L'ensemble des sommes dues au titre du prêt (y compris les intérêts et les frais) sont garanties soit par une hypothèque soit par un organisme de cautionnement ;
- Lorsque le prêt est garanti par un organisme de cautionnement, l'emprunteur est contractuellement empêché de constituer une hypothèque sur le bien sous-jacent sans le consentement préalable de CCF ;
- Lorsque le prêt est garanti par un organisme de cautionnement, à la date à laquelle elle a été mise à disposition de l'emprunteur, le taux d'effort de cet emprunteur n'était pas supérieur à 33 % ;
- La durée restante du prêt est inférieure à 30 ans ;
- L'emprunteur a payé au moins une échéance (en capital et/ou intérêt) ;
- L'emprunteur est soit (i) une personne physique qui n'est pas un employé CCF, soit (ii) une SCI patrimoniale (à condition que les actionnaires de cette SCI ne soient que des personnes physiques) ;
- Le prêt ne présente aucune échéance impayée au moment de la remise en garantie ;
- Le prêt est amortissable mensuellement ou trimestriellement au moment de la remise en garantie ;
- Au titre du prêt, l'emprunteur ne bénéficie pas d'un droit contractuel de compensation ;

- L'ouverture par l'emprunteur au titre du prêt d'un compte bancaire dédié aux paiements dus au titre du prêt n'est pas prévue dans les accords contractuels comme condition préalable à la mise à disposition du prêt par CCF ;
- Sauf si une confirmation de notation préalable a été obtenue, aucun montant tiré au titre du prêt ne peut être retiré par l'emprunteur (c'est-à-dire que le prêt n'est pas flexible) ; et
- Le prêt est conforme aux exigences du cadre juridique français des sociétés de financement de l'habitat.

Les critères d'éligibilité sont vérifiés mensuellement par CCF SFH. Les créances qui ne respectent plus les critères d'éligibilité ne sont plus financées et sont ensuite sorties du portefeuille de couverture.

Le contrôleur spécifique contrôle également l'éligibilité des créances transférées. CCF SFH couvre son risque de crédit par un surdimensionnement par rapport au montant du passif privilégié au travers de l'apport à titre de garantie d'actifs éligibles.

À tout moment, CCF SFH respecte les limites imposées par le régulateur et par les agences de notation Standard & Poor's et Moody's (pour le maintien à AAA/Aaa de la notation des obligations de financement de l'habitat) :

- **Ratio de surdimensionnement légal**

Conformément aux articles L. 513-12 et R. 513-8 du Code monétaire et financier, CCF SFH est tenue de respecter à tout moment un ratio de couverture des ressources privilégiées par les éléments d'actifs, y compris les valeurs de remplacement, au moins égal à 105%. Ce ratio de couverture légal est calculé mensuellement par CCF SFH et est contrôlé trimestriellement par le contrôleur spécifique avant transmission à l'ACPR.

En application des dispositions de l'article R. 513-1 du Code monétaire et financier, les créances issues de l'activité de regroupement de crédit de CCF sont éligibles au refinancement par des ressources privilégiées dans la limite d'une quotité fixée au plus petit des montants ci-dessous :

- Le montant du capital restant dû (« CRD ») ;
- Le produit de la valeur du bien apporté en garantie et d'une quotité qui s'établit à 80% pour les prêts assortis d'une hypothèque de premier rang ou d'une sûreté immobilière conférant une garantie au moins équivalente.

Au 30 juin 2025, le ratio de surdimensionnement légal s'élève à 131,90%.

- **Ratio de surdimensionnement requis par Standard & Poor's et Moody's**

CCF SFH s'assure du respect du taux minimum de surdimensionnement requis par les agences de notation pour maintenir la notation AAA/Aaa des obligations de financement de l'habitat émises. Standard & Poor's et Moody's actualisent leurs taux de surdimensionnement minimums tous les trimestres après évaluation de la qualité de crédit des créances constituant le portefeuille de couverture et de la capacité de l'émetteur à honorer les différentes échéances des obligations de financement de l'habitat émises sous différents scénarios de stress. Ce ratio est calculé mensuellement par CCF SFH qui s'assure du respect du minimum requis. Il est ensuite revu lors du comité ALM de CCF SFH. Il est également contrôlé trimestriellement par Standard & Poor's et Moody's.

Au 30 juin 2025, les minimums requis par Standard & Poor's et Moody's pour le maintien d'une notation AAA/Aaa s'élèvent respectivement à 119,12% et 116,00% et les surdimensionnements effectifs s'élèvent respectivement à 132,50% et 133,89%.

- **Ratio de couverture contractuel**

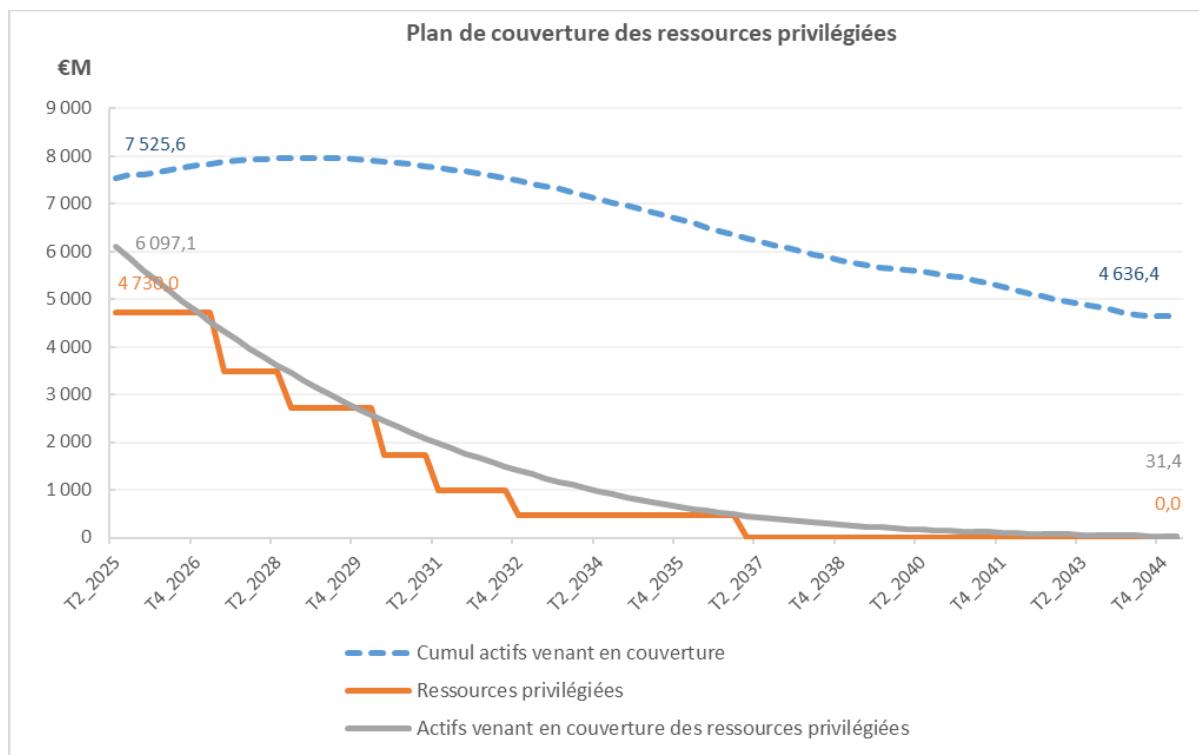
CCF SFH, au titre de sa documentation contractuelle, s'engage à respecter un ratio de couverture contractuel (« Contractual Cover Ratio ») au moins égal à 1. Ce ratio est déterminé en prenant l'exigence la plus élevée entre le ratio de couverture légal et le ratio de couverture de Standard & Poor's ainsi que la partie du risque de « commingling » couverte par du surdimensionnement.

Au 30 juin 2025, le ratio de couverture contractuel était de 1,116.

Par ailleurs, et conformément aux dispositions réglementaires relatives au plan de couverture, CCF SFH doit s'assurer en permanence que les actifs éligibles disponibles au bilan de CCF et la nouvelle production attendue (évaluée sur la base d'hypothèses conservatrices) permettent de couvrir l'ensemble des obligations émises dans la durée.

Au 30 juin 2025, aucune impasse de couverture n'est observée sur la durée de vie des obligations de financement de l'habitat sur la base d'un taux moyen de remboursement anticipé de 5,40% correspondant au taux utilisé dans la gestion Actif-Passif du Groupe sur ce portefeuille.

Le graphique suivant présente l'écoulement des actifs et des passifs privilégiés de CCF SFH :



L'hypothèse de remboursement par anticipation (« RPA ») utilisé dans cette estimation est de 5,40% (taux utilisé dans la gestion Actif-Passif). Les valeurs de remplacement ne sont pas prises en compte dans l'actif.

Le cumul des actifs en couverture prend en compte les hypothèses de nouvelle production du plan prévisionnel de CCF ainsi que les encours disponibles au bilan.

## 4.2 Risque de taux, de change et risque de marché

En application de l'article 12 du règlement 99-10 du CRBF, la structure de taux entre les actifs et les passifs de la Société ne doit pas faire encourir de risques excessifs aux créanciers privilégiés afin de permettre le remboursement des obligations de financement de l'habitat émises. A cet effet, la protection contre le risque de taux de CCF SFH repose sur un adossement naturel entre les obligations de financement de l'habitat émises et le prêt sécurisé octroyé à CCF. La stratégie de gestion prévoit d'accorder à CCF un prêt sécurisé à chaque émission d'obligation de financement de l'habitat, pour un montant, une maturité et un type de taux identiques. Les deux opérations ne différeront que par le niveau de la marge d'intérêt (spread), permettant à CCF SFH de dégager une marge nette d'intérêt. La position de taux de CCF SFH se limite ainsi aux seuls décalages entre son apport en fonds propres (capital et dette subordonnée) et les liquidités correspondantes (comptes courants et titres de placements).

Le dispositif de mesure consiste en l'élaboration d'un gap de taux fixe statique et un calcul de la sensibilité de la valeur économique des fonds propres à un choc de +/- 200bp. L'exposition au risque de taux est calculée et présentée mensuellement dans un comité ALM propre à CCF SFH. Cette mesure est complétée par l'analyse d'un scénario « par transparence » où est simulé un défaut de CCF, CCF SFH réalisant sa garantie et transférant sur son bilan les prêts apportés en garantie.

Au 30 juin 2025, la sensibilité de la valeur économique des fonds propres à une variation des taux parallèle :

- de +200bp était égale à -0,3 millions d'euros, et -197,4 millions d'euros en vision par transparence ;
- de -200bp était égale à +0,3 millions d'euros, et +253,2 millions d'euros en vision par transparence.

Afin de s'assurer que CCF SFH bénéficie en toutes circonstances, y compris en cas de défaillance de CCF, d'une protection suffisante contre les risques de taux de change ou d'intérêts, plusieurs mécanismes seront mis en place :

- à titre principal, un mécanisme dit de « hedging naturel » du risque de taux d'intérêts, selon lequel les Prêts Remis à Titre de Garantie dans les conditions de la Convention Cadre de Garantie, seront sélectionnés de telle sorte que les intérêts attendus au titre des Prêts Remis à Titre de Garantie permettent de couvrir, et à bonne date, dans des hypothèses raisonnablement dégradées, les intérêts dus au titre des obligations de financement de l'habitat ;
- si nécessaire, des contrats de conditions d'échanges de taux d'intérêts (« swaps ») seront conclus avec une entité bénéficiant d'une notation suffisante (contrepartie éligible selon les critères de la ou des agences de notation).

#### 4.3 Risque de liquidité

Le risque de liquidité est le risque que CCF SFH ne puisse pas rembourser ses dettes privilégiées arrivant à maturité.

CCF SFH dispose d'un bilan où les actifs (en dehors des liquidités) sont parfaitement adossés aux passifs privilégiés en termes de montant, de maturité et de taux, ne générant donc pas de risque structurel de liquidité. Ainsi, les prêts sécurisés accordés à CCF ont les mêmes caractéristiques que les émissions d'obligations de financement de l'habitat (à hauteur de 4,730 millions d'euros au 30 juin 2025). La capacité de remboursement de CCF SFH dépend donc directement de la capacité de CCF à rembourser à bonne date ce prêt sécurisé.

Plus généralement, les caractéristiques des futurs prêts sécurisés consentis à CCF seront alignées sur celles des émissions d'obligations de financement de l'habitat par CCF SFH. Par ailleurs, en cas de défaut de CCF, les prêts éligibles composant le portefeuille de couverture de CCF SFH, initialement transférés en pleine propriété à titre de garantie, sont immédiatement transférés vers le bilan de CCF SFH. Dans cette hypothèse, CCF SFH doit être capable de faire face à ses obligations au titre des obligations de financement de l'habitat.

CCF SFH encadre son risque de liquidité au travers des indicateurs suivants :

- Ratio *Liquidity Coverage Ratio* (« LCR »), déclaré mensuellement à l'ACPR ;
- La couverture des besoins de trésorerie à 180 jours, déclarée trimestriellement à l'ACPR ;
- L'écart de durée de vie moyenne entre les actifs transférés à CCF SFH en pleine propriété à titre de garantie et les passifs privilégiés, déclaré trimestriellement à l'ACPR.

En tant qu'établissement de crédit, CCF SFH doit respecter le ratio de liquidité LCR conformément aux dispositions de la Directive 2013/36/UE (« CRDIV ») et le règlement (UE) n°575/2013 (« CRR ») applicable aux Etablissements de Crédit. Ce ratio est déclaré mensuellement à l'ACPR.

Pour respecter ce ratio, les établissements de crédit doivent détenir un stock d'actifs sans risque et hautement liquide sur les marchés (« titres HQLA ») pour faire face aux paiements des flux sortants nets des flux entrants pendant 30 jours. Une exigence minimale de ce ratio est fixée réglementairement à 100%.

Par ailleurs, il est à noter que CCF SFH est exemptée du plafonnement des entrées de trésorerie dans le calcul du LCR sur base individuelle en vertu de l'article 425 du CRR.

Au 30 juin 2025, CCF SFH n'ayant pas de sorties nettes de trésorerie sur les 30 jours, le ratio LCR minimum est parfaitement respecté, comme il l'a été à tout moment au cours du 1<sup>er</sup> semestre de l'année.

Au-delà, comme pour les risques de taux d'intérêt, le département Trésorerie de CCF effectue une analyse des risques de liquidité de CCF SFH au travers d'une approche « par transparence » en évaluant la capacité de CCF SFH, dans l'hypothèse d'un défaut de CCF, à honorer le paiement des intérêts au titre des obligations de financement de l'habitat et leur remboursement à maturité à partir des flux de trésorerie (principal et intérêts) reçus sur les prêts éligibles transférés à CCF SFH. Cette analyse s'effectue mensuellement et est transmis trimestriellement à l'ACPR notamment sur la base :

- D'un suivi des besoins de liquidité sur 180 jours en projetant les flux de trésorerie (principal et intérêts) à recevoir au titre des prêts du portefeuille de couverture et les flux (principal et intérêt) à payer au titre des obligations de financement de l'habitat, permettant d'identifier en amont les éventuels « *gaps* » de liquidité ;
- D'un suivi trimestriel de l'exigence réglementaire liée à la couverture des besoins de liquidité à 180 jours (conformément aux articles L. 513-8 et R. 513-7 du Code monétaire et financier).

Conformément aux dispositions de l'Annexe 5 de l'instruction n° 2022-I-03, les calculs s'appuient sur le taux de remboursements anticipés déclaré dans le rapport sur la qualité des actifs mentionné au deuxième alinéa de l'article 13 du règlement CRBF n° 99-10 arrêté au 31 décembre 2017. Il s'agit du taux annualisé de remboursements anticipés observés sur le dernier trimestre. Celui-ci s'établit à 3,63% au 30 juin 2025.

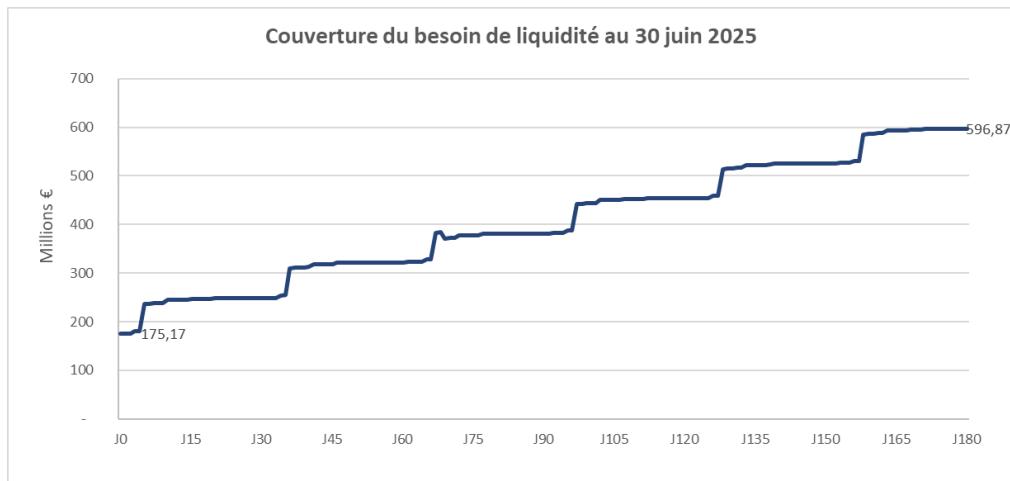
Le programme d'émission de CCF SFH prévoit la possibilité d'émettre des obligations de financement de l'habitat avec une maturité dite « *soft bullet* », ce qui signifie que la maturité d'une obligation de financement de l'habitat peut être étendue de 12 mois (au maximum) sous certaines conditions, en particulier dans des cas où l'émetteur ne disposerait pas des liquidités lui permettant de faire face à une échéance. Ainsi, au 30 juin 2025, toutes les émissions réalisées par CCF SFH l'ont été avec une maturité « *soft bullet* ».

Du fait de cette option d'extension qui assure de fait une couverture des besoins de liquidité sur 12 mois, CCF SFH couvre mécaniquement en permanence ses besoins de liquidité à 180 jours. La couverture de ces besoins est vérifiée trimestriellement par le contrôleur spécifique.

Dans l'hypothèse d'un besoin de liquidité, celui-ci sera couvert par un gage-espèce consenti par CCF à CCF SFH pour un montant égal au besoin de liquidité constaté sur une période de 180 jours à partir du moment où l'impasse de liquidité est constatée. Le montant correspondant au besoin de liquidité est alors transféré sur un compte bancaire dédié (« *cash collateral account* »).

Au 30 juin 2025, et sur une période de 180 jours à partir de cette date-ci, le solde de trésorerie minimal est positif et s'élève à 175,17 millions d'euros et correspond au solde du 1<sup>er</sup> jour de la période.

Le graphique ci-dessous présente les projections de trésorerie à 180 jours de CCF SFH selon une approche par transparence :

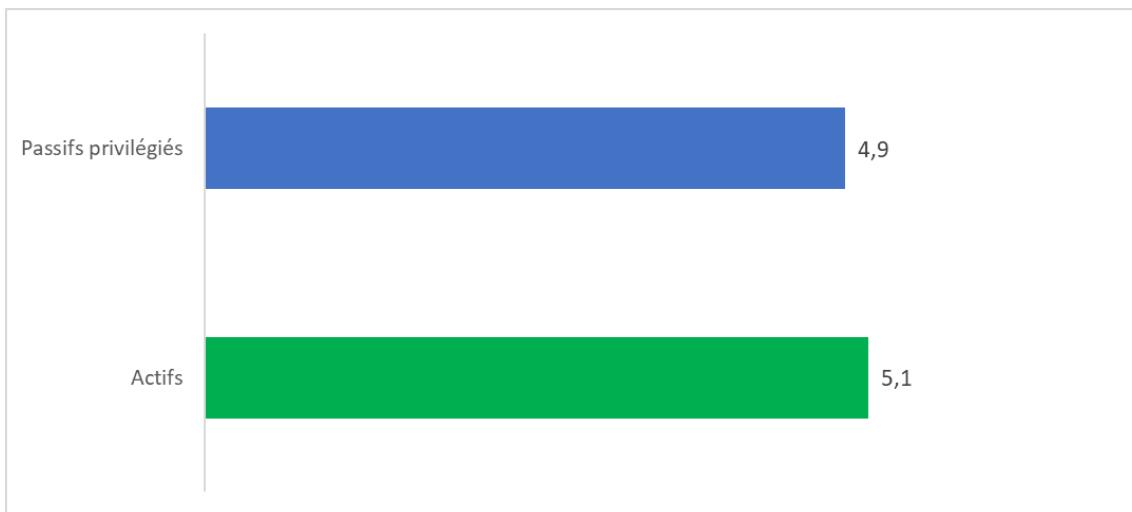


Enfin, en application de l'article 12 du Règlement CRBF n° 99-10, la durée de vie moyenne des actifs éligibles au ratio réglementaire de couverture de la SFH ne doit pas dépasser de plus de 18 mois la durée de vie moyenne des passifs privilégiés.

Le plan d'émission de CCF SFH est défini pour assurer à tout moment le respect de ce ratio. Cet indicateur est suivi mensuellement par le comité ALM de CCF SFH et fera l'objet de contrôles réguliers du contrôleur spécifique.

Au 30 juin 2025, les actifs transférés à CCF SFH ont une durée de vie moyenne d'environ 5,1 ans et les passifs privilégiés ont une durée moyenne d'environ 4,9 ans. Les actifs constituant le portefeuille de couverture sont ainsi plus longs de 2,18 mois que les passifs privilégiés.

Le graphique ci-dessous présente l'écart de durée de vie moyenne des actifs et passifs privilégiés au 30 juin 2025 :



#### 4.4 Risque de « commingling »

Le risque de « *commingling* » correspond au risque de mélange des sommes recouvrées pour le compte de CCF SFH avec les sommes recouvrées au titre des actifs de CCF en cas de défaut de cette dernière (fongibilité des liquidités).

Pour prévenir ce risque, le programme de covered bonds de CCF SFH prévoit la mise en place d'une « Collection Loss Reserve ». Il s'agit d'une réserve financée par un gage espèce consenti par CCF et versé sur un compte

bancaire dédié de la SFH – le « Collection Loss Reserve Account ». Le montant est défini contractuellement pour chacune des deux agences de notation :

- Pour l'agence S&P, la « Collection Loss Reserve » doit être constituée dans le cas où la notation de CCF est inférieure au seuil BBB (long terme). Le montant correspond au maximum entre i) le montant équivalent à un mois d'encaissement attendu au titre des créances transférées en pleine propriété à titre de garantie et ii) le montant équivalent à deux mois d'intérêts payés au titre des coupons des obligations de financement de l'habitat. Au 30 juin 2025, le rating long terme de CCF attribué par S&P étant inférieur au seuil minimum, le compte dédié (« Collection Loss Reserve Account ») est créditeur à hauteur de 65,7 millions d'euros ;
- Pour l'agence Moody's, la « Collection Loss Reserve » doit être constituée dans le cas où la notation de CCF est inférieure au seuil Baa2(CR) (long terme). Le montant correspond au montant équivalent à deux mois d'encaissement attendu au titre des créances transférées en pleine propriété à titre de garantie. Au 30 juin 2025, le rating CR long terme de CCF attribué par Moody's étant supérieur au seuil minimum, CCF SFH n'est pas soumise à cette condition.

#### **4.5 Risque de change**

Les obligations de financement de l'habitat émises par CCF SFH, le prêt accordé par CCF SFH à CCF et l'ensemble des actifs apportés en garanties sont libellés en euros. CCF SFH et les porteurs d'obligations de financement de l'habitat ne sont donc pas exposés au risque de change au 30 juin 2025.

Au 30 juin 2025, il n'est pas prévu d'effectuer d'émissions en devise même si cela est autorisé dans le cadre du programme d'émission de CCF SFH.

#### **4.6 Risque de contrepartie**

CCF SFH est exposée à des risques de contreparties au titre des comptes bancaires qu'elle détient auprès d'établissements bancaires. A ce titre, s'agissant des contreparties intervenant dans le cadre du Programme et prises en compte pour la notation des obligations de financement de l'habitat, leur notation doit être compatible avec les niveaux de notation prévus dans le Programme.

L'ensemble des comptes bancaires de CCF SFH a été ouvert auprès de HSBC Continental Europe qui dispose du rating requis (notation de AA- (long term) par Standard & Poor's et A-1 (short term) par Moody's).

#### **4.7 Risque opérationnel et dépendance vis-à-vis de CCF**

Le risque opérationnel relatif à la gestion des activités de CCF SFH est intégré dans le dispositif de mesure de gestion du risque opérationnel du Groupe. En effet, la Société n'étant pas dotée de moyens humains propres, elle s'appuie, dans le cadre de la convention d'externalisation et de fourniture de services et de la convention de gestion et de recouvrement prévue à l'article L. 513-15 du Code monétaire et financier, sur le personnel de son actionnaire de référence CCF, pour l'exécution des obligations réglementaires qui résultent pour elle de sa qualité d'établissement de crédit soumis aux dispositions législatives et réglementaires régissant les sociétés de crédit foncier.

CCF SFH n'est pas dotée non plus de moyens techniques, comptables ou informatiques propres et l'ensemble de ses obligations contractuelles, législatives ou réglementaires sont remplies en son nom et pour son compte par CCF conformément à la convention d'externalisation et de fourniture de services conclue entre les deux sociétés.

Ainsi, CCF SFH est complètement dépendante de CCF sur les plans opérationnel et informatique.

## Risque relatif à la Directive établissant un cadre pour le redressement et la résolution des établissements de crédit

La Directive n° 2014/59/UE du 15 mai 2014 dite BRRD (« *Bank Recovery and Resolution Directive* »), établit un cadre européen pour le redressement et la résolution des établissements de crédit et des entreprises d'investissement.

Elle a été transposée par l'ordonnance n°2015-1024 du 20 août 2015, qui est venue compléter le dispositif mis en œuvre par la loi n°2013-672 du 26 juillet 2013 de séparation et de régulation des activités bancaires. La mise en œuvre du régime français de résolution bancaire a été confiée à l'ACPR grâce à la création d'un collège de résolution.

Par ailleurs, le mécanisme de résolution unique a été défini en 2014 par le règlement n° 806/2014, établissant des règles et une procédure uniformes pour la résolution des établissements de crédit et de certaines entreprises d'investissement dans le cadre d'un mécanisme de résolution unique et d'un fonds de résolution bancaire unique.

L'ACPR dispose de quatre principaux outils de résolution qu'elle peut décider d'appliquer conjointement ou séparément en fonction de la situation (i) l'autorité peut procéder au transfert des actions et autres titres de propriété ainsi que des biens, droits et obligations de l'entité soumise à une procédure de résolution à un acquéreur privé, (ii) l'autorité peut créer une structure de gestion d'actifs à laquelle elle pourrait transférer les biens, droits et obligations de mauvaise qualité de l'entité soumise à une procédure de résolution et qui ont vocation à être vendus ou liquidés, (iii) l'autorité peut également transférer à cet établissement les actions et autres titres de propriété ainsi que des biens, droits et obligations de l'entité soumise à une procédure de résolution et qui ont vocation à perdurer, et (iv) il permet de faire contribuer les actionnaires et créanciers à l'absorption des pertes et, le cas échéant, à la recapitalisation de l'entité en résolution. Il se divise en deux phases (a) une phase de réduction des engagements éligibles à une telle mesure afin d'absorber les pertes et de ramener la valeur nette de l'établissement à zéro, et (b) une phase de conversion des engagements éligibles afin de recapitaliser l'établissement ou de contribuer, notamment, à la capitalisation de l'établissement-relais.

## Le risque de dépendance

CCF SFH est une filiale de CCF qui détient 99,99 % du capital de CCF SFH (0,01% du capital étant détenu par MY MONEY BANK). CCF est un établissement de crédit agréé par l'ACPR dont le rôle consiste à assister CCF SFH dans ses activités en qualité d'établissement support, tel que défini par la réglementation applicable aux sociétés de financement de l'habitat, notamment au sens de l'article L. 513-15 du Code monétaire et financier.

CCF SFH et CCF ont conclu un contrat de crédit intitulé « *Borrower Facility Agreement* » (le « *Contrat de Crédit* ») définissant les termes et conditions en vertu desquels CCF SFH, en sa qualité de prêteur (le « *Prêteur* »), s'engage à utiliser le produit de l'émission des Obligations Garanties afin de financer des avances (chacune une « *Avance Emprunteur* ») afin qu'elles soient à la disposition de CCF, en sa qualité d'emprunteur (à ce titre, l' « *Emprunteur* »).

Le Contrat de Crédit est garanti par le biais d'un contrat de garantie intitulé « *Borrower Collateral Security Agreement* » (le « *Contrat de Garantie* ») en vertu duquel CCF s'engage, en garantie de ses obligations financières, à consentir une garantie financière avec remise en pleine propriété, conformément aux articles L. 211-36 à L. 211-40-1 du Code monétaire et financier au bénéfice de CCF SFH, de crédits à l'habitat respectant les critères d'admissibilité prévus à l'article L. 513-29 du Code monétaire et financier, et d'autres actifs au sens du cadre légal français applicable aux sociétés de financement de l'habitat.

CCF est une filiale détenue par CCF HOLDING, la société holding du Groupe CCF dont le siège social est situé à Paris.

## 4.8 Risque de règlement livraison

Le risque de règlement livraison est le risque que les opérations sur instruments financiers ne soient pas dénouées à la date de livraison prévue. CCF SFH est peu exposée à ce risque. Cependant, le risque de règlement livraison pourrait se présenter lors des émissions d'obligations de financement de l'habitat. Il est néanmoins maîtrisé notamment par un choix sélectif des intervenants de marché pour ces opérations.

## 4.9 Risque Macro-économique

CCF SFH ayant pour objet le refinancement de portefeuille de prêts octroyés par CCF dans le cadre de son activité de consolidation de crédit avec garantie hypothécaire, une contraction de l'économie pourrait impacter son activité. En effet, dans cette situation le marché immobilier pourrait rencontrer un ralentissement et entraîner une baisse de la production de prêts octroyés par CCF. La nouvelle production de prêts éligibles et disponibles étant fortement liée à cette production, une diminution du portefeuille d'actifs remis en pleine propriété à titre de garantie pourrait apparaître. Une contraction de l'économie pourrait également avoir pour conséquence une baisse des prix de l'immobilier et de la valeur des biens immobiliers hypothéqués pour couvrir les prêts constituant le portefeuille de couverture.

## 4.10 Risques liés au programme d'émission et aux marchés financiers

Pour les investisseurs dans les obligations de financement de l'habitat émises par CCF SFH, le programme présente un certain nombre de risques classiques s'agissant d'instruments de marché traités sur les marchés de capitaux. Il s'agit essentiellement des risques suivants :

- La valeur de marché des obligations de financement de l'habitat pourrait être affectée en cas de dégradation de la qualité de crédit de CCF, par exemple consécutif à une dégradation de sa notation chez Standard & Poor's et Moody's ou de la notation AAA/Aaa des obligations de financement de l'habitat par Standard & Poor's et Moody's, mais aussi en cas d'évolution défavorable des taux d'intérêts d'ici la maturité des obligations de financement de l'habitat. D'autres paramètres, tels que des événements politiques, économiques, géopolitiques en France ou ailleurs pourraient impacter les marchés financiers et la valeur des obligations de financement de l'habitat émises par CCF SFH en particulier ;
- La liquidité des obligations de financement de l'habitat émises par CCF SFH pourrait être limitée, et ne pas permettre à un investisseur de vendre ses titres à tout moment au prix souhaité ;
- Les obligations de financement de l'habitat émises par CCF SFH sont aujourd'hui (à juin 2025) toutes émises à taux fixe. Les évolutions en matière d'inflation ou de niveau des taux d'intérêts sont donc susceptibles d'impacter négativement (ou positivement) leur valeur de marché ;
- Les obligations de financement de l'habitat portent un risque d'extension de leur maturité. En effet, l'intégralité des obligations émises par CCF SFH l'ont été à ce jour (à juin 2025) avec une maturité dite « *soft bullet* », ce qui signifie qu'il existe une possibilité d'extension d'une année de la maturité des obligations au-delà de leur maturité initiale en cas d'une défaillance de l'émetteur (défaut de paiement de l'émetteur notamment). Notons que cette extension est prévue, dans l'intérêt des investisseurs, afin de laisser du temps pour liquider tout ou partie des prêts immobiliers apportés en garantie des obligations de financement de l'habitat afin d'obtenir les liquidités suffisantes pour rembourser les obligations de financement de l'habitat.

## 4.11 Conséquences sociales et environnementales de l'activité de la Société - Effet du changement climatique

CCF HOLDING publie dans son rapport de durabilité - CSRD (Corporate Sustainability Reporting Directive) ses impacts, risques et opportunités sur les dimensions environnementales, sociales et de gouvernance ainsi que le pilotage mis en place sur l'ensemble de ces enjeux.

Ce rapport décrit notamment les risques financiers liés aux effets du changement climatique ainsi que les mesures prises par le Groupe CCF pour les réduire.

Les informations contenues dans ce rapport de durabilité concernent l'ensemble des entités du Groupe CCF dont CCF SFH fait partie.

Le Groupe est principalement exposé aux risques climatiques au travers de ses activités de financement, de ses activités d'investissement, via la détention de titres principalement émis par des entreprises ou des Etats, des agences et biens immobiliers qu'il possède ou qu'il occupe (agences et siège en France hexagonale et dans les DOMs).

## **5. Procédures de contrôle interne et de gestion des risques relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière**

Dans l'exercice de son activité, CCF SFH, qui ne dispose pas de moyens propres, a délégué les fonctions de contrôle permanent, périodique et de conformité à CCF, sa société mère.

En conséquence, elle fait partie intégrante du périmètre de couverture des corps de contrôle du Groupe CCF et suit les dispositions internes en matière de contrôle, notamment par la mise en place d'un dispositif de surveillance permanente de ses opérations et du traitement de l'information comptable et financière.

## **6. Evolution prévisible de la Société et événements majeurs intervenus après la clôture de l'exercice**

### **6.1 Evolution prévisible de la société**

Au cours des prochains mois, CCF SFH continuera sa participation au refinancement du Groupe CCF.

Tel que développé dans la partie dédiée aux faits marquants intervenus au cours du premier semestre de l'année, CCF SFH a réalisé deux émissions d'obligation de financement de l'habitat, à savoir l'émission Série 13, le 23 janvier 2025 et Série 14, le 7 mai 2025 pour un montant total de 1.75 milliard d'euros.

Par ailleurs, CCF SFH a procédé au remboursement à maturité de l'émission publique Série 8, le 17 avril 2025 pour un nominal de 1 milliard d'euros.

De plus, conformément à la stratégie de refinancement du groupe et aux autorisations accordées par son conseil d'administration, CCF SFH pourra intervenir en tant qu'émetteur d'obligation de financement de l'habitat sur le marché obligataire afin de réaliser de nouvelle(s) émission(s).

### **6.2 Evènements majeurs intervenus après la clôture de l'exercice**

Il n'y a eu aucun évènement notable survenu à la suite de la clôture semestrielle au 30 juin 2025.

## **7. Le rapport de durabilité**

Les obligations énoncées aux articles L. 232-6-3 du Code de commerce, transposant en droit français les obligations découlant de la nouvelle directive européenne 2022/2464/UE, dite Directive relative à la publication d'informations en matière de durabilité par les entreprises ou Directive CSRD, s'appliquent à CCF HOLDING en qualité de compagnie financière holding. Les informations contenues dans ce rapport de durabilité concerneront l'ensemble des entités du Groupe CCF dont CCF SFH fait partie.

La société CCF HOLDING a désigné KPMG S.A. en qualité de commissaire aux comptes chargé de vérifier, conformément aux dispositions de l'article L.511-35 du Code monétaire et financier, les informations en matière de durabilité mentionnées dans la CSRD relative à l'exercice 2025.

Conformément aux dispositions réglementaires, le rapport de durabilité, établie par la société CCF HOLDING au titre de l'exercice 2025, sera publiée sur le site internet du Groupe et sera consultable pendant 5 ans.

## **8. Informations sur les délais de paiement**

Conformément aux articles L. 441-14 et D. 441-6 du Code de commerce, le solde des dettes de CCF SFH à l'égard des fournisseurs par date d'échéance se décompose comme suit au 30 juin 2025 :

### **Montants en euros TTC**

<b><u>Dettes fournisseurs 2025 :</u></b>	Nombre de factures	De 0 à 30 jours	Nombre de factures	Supérieur à 30 jours
Dettes à échoir en euros	0	0	0	0
Dettes échues en euros	0	0	0	0
<b>TOTAL</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Ces informations n'incluent pas les opérations de banques et les opérations connexes, CCF SFH considérant qu'elles ne rentrent pas dans le périmètre des informations à produire.

## **9. Organes de direction et de contrôle**

### **Composition de la direction générale**

	<b>Du 1<sup>er</sup> janvier au 19 mars 2025</b>	<b>Du 19 mars au 30 juin 2025</b>
<b>Directeur général</b>	M. Fady WAKIL	M. Jérôme WALTER
<b>Directeur général délégué</b>	M. Bertrand ROBEQUAIN	M. Bertrand ROBEQUAIN

### **Composition du conseil d'administration**

	<b>Du 1<sup>er</sup> janvier au 20 mai 2025</b>	<b>Du 20 mai au 30 juin 2025</b>
<b>Président</b>	Mme. Agnieszka BOJARSKA	M. Guillaume HERENG
<b>Administrateur</b>	Mme Kawtar ADLANI	M. Pierre-Yves GUEGAN
<b>Administrateur</b>	M. Nicolas CHASTANG	M. Nicolas CHASTANG

### **MANDATS DES MANDATAIRES SOCIAUX**

En application de l'article L. 225-102-1 du Code de commerce, figurent ci-après les mandats et fonctions exercés, au cours du premier semestre 2025, par chaque mandataire social de CCF SFH en fonction pendant ladite période.

#### ***Direction générale***

- **M. Jérôme WALTER**  
Directeur général de MMB SCF (depuis le 19 mars 2025)  
Directeur général de CCF SFH (depuis le 19 mars 2025)  
Président de JEROME WALTER INVEST  
Gérant de WALL AV  
Directeur de la Stratégie
- **M. Bertrand ROBEQUAIN**  
Directeur Général délégué de CCF SFH  
Directeur Général délégué de MMB SCF  
Responsable Marchés de capitaux & Relations Investisseurs du Groupe CCF

- **M. Fady WAKIL**  
 Directeur Général de CCF SFH (jusqu'au 19 mars 2025)  
 Directeur Général de MMB SCF (jusqu'au 19 mars 2025)  
 Membre du conseil d'administration de MMB Investment Partners B.V  
 Directeur Financier du Groupe CCF

*Conseil d'administration*

- **M. Guillaume HERENG**  
 Membre et Président du conseil d'administration de CCF SFH (depuis le 20 mai 2025)  
 Membre du conseil d'administration de MMB SCF (depuis le 20 mai 2025)  
 Directeur Produits et Marketing
- **M. Pierre-Yves GUEGAN**  
 Membre du conseil d'administration de CCF SFH  
 Membre du conseil d'administration de SOREFI  
 Membre du conseil d'administration de Somafi-Soguafi  
 Directeur Général de CCF HOLDING
- **M. Nicolas CHASTANG**  
 Membre du conseil d'administration de CCF SFH  
 Membre du conseil d'administration de MMB SCF  
 Directeur de la Stratégie et M&A du Groupe CCF
- **Mme Agnieszka BOJARSKA**  
 Présidente du conseil d'administration de CCF SFH (jusqu'au 20 mai 2025)  
 Membre du conseil d'administration de MMB SCF (jusqu'au 20 mai 2025)  
 Head of Lending CCF
- **Mme Kawtar ADLANI**  
 Membre du conseil d'administration de CCF SFH (jusqu'au 20 mai 2025)

## **10. Activités en matière de recherche et développement**

La Société n'a eu aucune activité en matière de recherche et de développement au cours du premier semestre 2025.

## **11. Renseignements relatifs à la répartition du capital et l'autocontrôle**

Conformément aux dispositions de l'article L. 233-13 du Code de commerce, la société CCF détient la quasi-totalité du capital social de CCF SFH (99%) au 30 juin 2025.

## **12. Rémunération des organes de direction**

CCF SFH ne verse aucune rémunération, ni avantage en nature aux mandataires sociaux, qui sont tous des salariés du Groupe et qui exercent leur mandat sans rémunération spécifique.

## **13. Informations diverses**

Conformément aux dispositions de l'article L. 511-45 du Code monétaire et financier, CCF SFH n'a pas d'activité dans les Etats ou territoires non coopératifs au sens de l'article 238-0 A du Code général des impôts et ne dispose d'aucune implantation en dehors du territoire français.

Le conseil d'administration

## C. COMPTES SOCIAUX AU 30 JUIN 2025

### 14. Bilan

ACTIF	Notes	(en milliers d'Euros)		PASSIF	Notes	(en milliers d'Euros)	
		Au 30.06.25	Au 31.12.24			Au 30.06.25	Au 31.12.24
Caisse, banques centrales, C.C.P.	02	1	1	Dettes envers les établissements de crédit	04	-	-
Créances sur les établissements de crédit	04-05-06	4 920 406	4 172 482	A vue		-	-
A vue		176 046	174 026	A terme		-	-
A terme		4 744 360	3 998 456	Dettes représentées par un titre		4 760 843	4 005 766
Immobilisations financières	04-05-06			Titres du marché interbancaire et titres de TCN		4 760 843	4 005 766
Obligations et autres titres à revenu fixe				Emprunts obligataires			
Autres actifs	08	1 807	804	Autres passifs	08	64 585	58 463
Comptes de régularisation	09	19 073	9 856	Comptes de régularisation	09	616	110
				Provisions pour risques et charges	07		-
<b>TOTAL DE L'ACTIF</b>		<b>4 941 287</b>	<b>4 183 143</b>	Capitaux Propres hors FRBG		<b>115 243</b>	<b>118 804</b>
				Capital souscrit	10-11	<b>113 250</b>	<b>113 250</b>
				Réserves	10-11	<b>666</b>	<b>493</b>
				Report à nouveau (*)	10-11	-	<b>1 597</b>
				Résultat de l'exercice	10-11	<b>1 327</b>	<b>3 464</b>
				<b>TOTAL DU PASSIF</b>		<b>4 941 287</b>	<b>4 183 143</b>

## 15. Compte de résultat

(en milliers d'Euros)

	Notes	Au 30.06.25	Au 30.06.24
<b>Intérêts et produits assimilés</b>	12	50 417	28 584
<b>Intérêts et charges assimilées</b>	12	(48 044)	(25 162)
<b>Commissions (produits)</b>	13	-	-
<b>Commissions (charges)</b>	13		( <b>)</b>
<b>Autres produits d'exploitation bancaire</b>	14	290	162
<b>Autres charges d'exploitation bancaire</b>	14	47	(121)
<b>PRODUIT NET BANCAIRE</b>		<b>2 710</b>	<b>3 463</b>
<b>Charges générales d'exploitation</b>	15	(934)	(905)
<b>RESULTAT BRUT D'EXPLOITATION</b>		<b>1 776</b>	<b>2 558</b>
<b>Coût du risque</b>		-	-
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION</b>		<b>1 776</b>	<b>2 558</b>
<b>Gains ou pertes sur actifs immobilisés</b>		-	-
<b>RESULTAT COURANT AVANT IMPOT</b>		<b>1 776</b>	<b>2 558</b>
<b>Résultat exceptionnel</b>		-	-
<b>RESULTAT AVANT IMPOT</b>		<b>1 776</b>	<b>2 558</b>
<b>Impôt sur les bénéfices</b>		(449)	(636)
<b>RESULTAT NET</b>		<b>1 327</b>	<b>1 922</b>

## 16. Hors-bilan

( en milliers d'euros)

	Notes	Au 30.06.25	Au 31.12.24
<b>ENGAGEMENTS DONNES</b>		<b>804</b>	<b>804</b>
<b>Engagements de financement</b>		-	-
Engagements en faveur d'établissements de crédit		-	-
Engagements en faveur de la clientèle		-	-
<b>Engagements de garantie</b>		<b>804</b>	<b>804</b>
Cautions, Avals et autres garanties d'ordre d'établissements de crédit	3	804	804
Engagements d'ordre de la clientèle		-	-
<b>ENGAGEMENTS RECUS</b>		<b>6 170 808</b>	<b>5 255 973</b>
<b>Engagements de financement</b>		-	-
Engagements reçus d'établissements de crédit		-	-
Engagements reçus de la clientèle		-	-
<b>Engagements de garantie</b>		<b>6 170 808</b>	<b>5 255 973</b>
Cautions, Avals et autres garanties reçues d'établissements de crédit	3	6 170 808	5 255 973
Engagements reçus de la clientèle		-	-

(1) Garanties reçues de CCF.

## D.NOTES ANNEXES AUX COMPTES SEMESTRIELS AU 30 JUIN 2025

### Note 1 – Principales règles d'évaluation et de présentation

#### 1. Présentation des comptes

La société CCF SFH, constituée en décembre 2004, était une filiale détenue par HSBC Continental Europe (« HBCE »), agréée en tant qu'établissement de crédit, société financière à objet exclusif.

En 2011, elle a obtenu une modification d'agrément auprès de l'ACPR et adopte le statut de Société de Financement de l'Habitat (SFH). Elle a la qualité d'établissement de crédit spécialisé - société de crédit foncier - régi par les articles L. 513-2 et suivants et R. 513-1 et suivants du Code monétaire et financier.

Lorsqu'au 1<sup>er</sup> janvier 2024, HBCE a cédé à CCF 100 % de sa participation dans CCF SFH (anciennement dénommée HSBC SFH (France)), l'assemblée générale extraordinaire a décidé de modifier la dénomination sociale de la Société, de « HSBC SFH (France) » à « CCF SFH ».

Les comptes individuels de CCF SFH ont été établis conformément aux dispositions du règlement N° 2014-07 du 26 novembre 2014 relatif aux comptes des entreprises du secteur bancaire émis par l'Autorité des Normes Comptables (ANC).

Conformément aux règles générales d'établissement et de présentation des comptes annuels, les conventions comptables générales ont été appliquées dans le respect du principe de prudence, conformément aux hypothèses de base :

- Continuité de l'exploitation ;
- Permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre ;
- Indépendance des exercices.

CCF SFH présente des notes annexes qui complètent et commentent l'information financière donnée par le bilan, le compte de résultat et le hors bilan.

#### 2. Faits marquants du 1<sup>er</sup> semestre 2025

##### **2.1 Modification de la composition du conseil d'administration**

L'assemblée générale des actionnaires de la Société, en date du 20 mai 2025, a nommée :

- M. Guillaume HERENG en qualité d'administrateur, en remplacement de Mme Agnieszka BOJARSKA, pour une durée de trois années, soit jusqu'à l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2027 ; et
- M. Pierre-Yves GUEGAN en qualité d'administrateur, en remplacement de Mme Kawtar ADLANI, pour une durée de trois années, soit jusqu'à l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2027.

Également en date du 20 mai 2025, le conseil d'administration de la Société a nommé M. Guillaume HERENG en qualité de président du conseil d'administration pour toute la durée de son mandat d'administrateur.

Ainsi, au 30 juin 2025, le conseil d'administration de la Société se compose comme suit :

- M. Guillaume HERENG, président et membre du conseil d'administration ;
- M. Nicolas CHASTANG, administrateur ;
- M. Pierre-Yves GUEGAN, administrateur.

##### **2.2 Modification de la composition de la direction générale**

Par décision du 19 mars 2025, le conseil d'administration, à la suite à la démission de M. Fady WAKIL de ses fonctions de directeur général, a nommé M. Jérôme WALTER en qualité de nouveau directeur général de la

Société, pour une durée de trois années, soit jusqu'à l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2027.

### **2.3 Activités et programme d'émissions**

#### **Emissions réalisées au cours du semestre**

CCF SFH a émis avec succès ses deux premières séries d'obligations de financement de l'habitat au cours du semestre :

- La première en date du 23 janvier 2025 (Série 13), d'un montant de 1 milliard d'euros sur une durée de 5,25 ans. Les obligations sont notées Aaa par Moody's et offrent un rendement de 3,098% ;
- La seconde en date du 7 mai 2025 (Série 14), d'un montant de 750 millions d'euros pour une durée de 6 ans. Les obligations sont notées Aaa par Moody's et offrent un rendement de 2,800%.

Ces opérations confirment et renforcent le statut du Groupe CCF en tant qu'acteur de référence ainsi que la crédibilité de la marque CCF auprès des investisseurs. En témoigne la forte attractivité auprès des investisseurs avec une demande de souscription respectivement de 3 milliards d'euros (soit 3 fois le montant d'émission prévu) pour la Série 13 et 1,7 milliard d'euros (soit 2,3 fois le montant d'émission prévu) pour la Série 14.

Au 30 juin 2025, le total des obligations de financement de l'habitat émises par CCF SFH représente un nominal de 4,73 milliards d'euros.

#### **Remboursement à maturité des émissions**

CCF SFH a procédé au remboursement à maturité de l'émission publique Série 8 en date du 17 avril 2025, pour un montant de 1.005.000.000 euros (dont principal de 1 milliard d'euros). Parallèlement, CCF SFH a été remboursé en date du 17 avril 2025 du prêt sécurisé accordé à CCF, pour un montant de 1.005.000.000 euros (dont principal de 1 milliard d'euros).

### **3. Principes comptables et méthodes d'évaluation**

- Créances sur les établissements de crédit

Les créances sur les établissements de crédit sont ventilées d'après leur durée initiale ou la nature de ces créances : créances à vue (dépôts à vue, comptes ordinaires) et créances à terme. Les intérêts courus sur l'ensemble de ces créances sont portés en créances rattachées en contrepartie d'un compte de produit.

- Dettes représentées par un titre

Ces dettes correspondent à des obligations de financement de l'habitat et autres ressources bénéficiant du privilège défini à l'article L. 515-19 du Code monétaire et financier. Les obligations de financement de l'habitat sont enregistrées pour leur valeur nominale. Les primes d'émission et de remboursement des titres émis sont enregistrées en « Comptes de régularisation » à l'actif du bilan et sont amorties au *prorata* des intérêts courus sur la durée de vie des titres concernés, et cela dès la première année. Les intérêts relatifs aux obligations sont comptabilisés en charges d'exploitation bancaire dans la rubrique « intérêts et charges assimilées » pour leurs montants courus, échus et non échus, calculés *prorata temporis* sur la base des taux contractuels.

- Autres passifs

Ce poste du bilan correspond à des avances de trésorerie de CCF dans le cadre de la signature, le 1<sup>er</sup> janvier 2024, du contrat intitulé « Collateral Security Agreement » entre CCF et CCF SFH.

Il s'agit d'un engagement contractuel de CCF envers CCF SFH de verser sous la forme d'un gage espèces une somme correspondant à un mois d'encaissement de trésorerie constaté sur les actifs contenus dans le Cover Pool (créances immobilières sous-jacentes aux émissions d'obligations de financement de l'habitat).

A la clôture du 30 Juin 2025, le montant de la réserve s'élève à 63.218.321,91 euros.

- Impôt sur les bénéfices

La charge d'impôt figurant au compte de résultat correspond à l'impôt sur les sociétés dû au titre de l'exercice.

- Engagements hors bilan

CCF SFH a comptabilisé dans la catégorie « Engagements de garantie » les prêts détenus par CCF et cédés à titre de garantie à CCF SFH. Le solde comptabilisé correspond au capital restant dû de ces prêts en date de clôture pour un montant de 6.170.807,707,36 euros.

#### 4. Autres informations

- Obligations de financement de l'habitat

A titre d'information, au 30 juin 2025, le montant nominal des obligations de financement de l'habitat émises est de :

DETTES CONSTITUEES PAR DES TITRES	MONTANT	CREANCES RATTACHEES AU 30/06/2025	PRIMES AU 30/06/2025	DATE D'EMISSION	DUREE	DATE D'ECHEANCE	TAUX
<u>OBLIGATIONS</u>							
- OBLIGATIONS FONCIERES	1 250 000 000,00	2 594 178,08	1 725 082,15	22/03/2022	5	22/03/2027	0,750
- OBLIGATIONS FONCIERES	750 000 000,00	154 109,59	1 317 591,24	28/06/2022	6	28/06/2028	2,500
- OBLIGATIONS FONCIERES	500 000 000,00	10 679 794,52	1 247 224,20	07/09/2022	10	07/09/2032	2,625
- OBLIGATIONS FONCIERES	480 000 000,00	8 635 476,16	0,00	05/12/2024	12	05/12/2036	3,157
- OBLIGATIONS FONCIERES	1 000 000 000,00	5 671 232,88	4 209 097,08	23/01/2025	5	23/01/2030	3,000
- OBLIGATIONS FONCIERES	750 000 000,00	3 107 876,71	1 997 036,74	07/05/2025	6	07/05/2036	2,750
	4 730 000 000,00	30 842 667,94	10 496 031,41				

- Consolidation des comptes

Les comptes de CCF SFH sont consolidés dans le Groupe CCF par la méthode de l'intégration globale.

- Intégration fiscale / régime de Groupe

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2024, CCF SFH fait partie du périmètre d'intégration fiscale mis en place au niveau de sa société mère consolidante, CCF HOLDING au titre du régime de groupe prévu à l'article 223 A du Code général des impôts.

- Événements post-clôture

*Informations relatives à la lutte contre la fraude et l'évasion fiscale (article L. 511-45 du CMF/Avis CNC n°2009-11)*

CCF SFH n'a pas d'implantation dans les Etats ou territoires qui n'ont pas conclu avec la France de convention d'assistance administrative ni dans d'autres Etats ou territoires étrangers. Les informations visées à l'article L. 511-45 du Code monétaire et financier sont reprises dans les notes annexes aux comptes consolidés de CCF HOLDING.

*Conséquences sociales et environnementales de l'activité de la Société – Effet du changement climatique et stratégie bas-carbone.*

CCF HOLDING publie dans son rapport de durabilité - CSRD (Corporate Sustainability Reporting Directive) ses impacts, risques et opportunités sur les dimensions environnementales, sociales et de gouvernance ainsi que le pilotage mis en place sur l'ensemble de ces enjeux.

Ce rapport décrit notamment les risques financiers liés aux effets du changement climatique ainsi que les mesures prises par le Groupe CCF pour les réduire.

Les informations contenues dans ce rapport de durabilité concernent l'ensemble des entités du Groupe CCF dont CCF SFH fait partie.

Le Groupe est principalement exposé aux risques climatiques au travers de ses activités de financement, de ses activités d'investissement, via la détention de titres principalement émis par des entreprises ou des Etats, des agences et biens immobiliers qu'il possède ou qu'il occupe (agences et siège en France hexagonale et dans les DOMs).

## Note 2 – Caisse, Banques centrales, C.C.P

(en milliers d'Euros)

	Au 30.06.25	Au 31.12.24
Caisse, banques centrales, C.C.P.	- 1	- 1
<b>TOTAL</b>	<b>1</b>	<b>1</b>

## Note 3 – Ventilation du hors bilan par durée résiduelle

(en milliers d'Euros)

	inférieur à 1 an	De 1 an à 5 ans	de 5 ans à 15 ans	de 15 ans à 25 ans	Plus de 25 ans	<b>TOTAL</b>
	Au 30.06.25	Au 30.06.25	Au 30.06.25	Au 30.06.25	Au 30.06.25	Au 30.06.25
<b>E N G A G E M E N T S RECUS</b>	-					
Engagements de garantie						
Engagements reçus d'établissements de crédit (1)	14 111	621 788	3 902 399	1 614 074	18 436	6 170 808
Engagements reçus de la clientèle						

(1) Les données du tableau correspondent à la ventilation du capital restant dû des créances saines. La différence de 12 millions d'euros entre le solde de l'engagement hors bilan (6,158 milliards d'euros) et le solde de ce tableau annexe (6,170 milliards d'euros) correspond à des dossiers inéligibles au cover pool (dossiers en défaut).

### **NATURE DU HORS BILAN**

Le portefeuille de couverture de CCF SFH est constitué de prêts issus de l'activité de crédits immobiliers de CCF, consentis en France métropolitaine.

## Note 4 – Ventilation par durée résiduelle et éligibilité

(en milliers d'Euros)

	Créances et dettes rattachées	Autres éléments non ventilables (1)	Moins de trois mois (2)	De 3 mois à 1 an	De 1 an à 5 ans	Plus de 5 ans	<b>TOTAL</b>
	Au 30.06.25	Au 30.06.25	Au 30.06.25	Au 30.06.25	Au 30.06.25	Au 30.06.25	Au 30.06.25
<b>ACTIF</b>							
Effets publics et valeurs assimilées							-
Créances sur les établissements de crédit non éligibles au refinancement de la BDF	31 718	-	174 222	(3 942)	2 989 479	1 728 929	4 920 406
- <i>Dont prêts subordonnés</i>							-
Créances sur la clientèle non éligibles au refinancement de la BDF							-
Créances sur la clientèle éligibles au refinancement de la BDF	-	-					-
Obligations et autres titres à revenu fixe		-					-
<b>PASSIF</b>							
Dettes envers les établissements de crédit	-	-	-	-	-	-	-
Comptes créditeurs de la clientèle		-					-
Dettes représentées par un titre	-	-	-	-	-	-	-
. Emprunts obligataires	30 843	-			3 000 000	1 730 000	4 760 843
. Titres du marché interbancaire	-	-	-	-	-	-	-
Dettes subordonnées		-					-

(1) Les "Autres éléments non ventilables" correspondent notamment aux intérêts courus non échus.

(2) Y compris les comptes à vue.

## Note 5 – Opérations avec les entreprises liées, filiales et participations

(en milliers  
d'Euros)

	l'annexe 5		
		dont entreprises liées (1)	dont participations (2)
<b>ACTIF</b>			
Effets publics et valeurs assimilées			
Créances sur les établissements de crédit	4 920 406	4 744 360	-
- <i>dont prêts à terme (3)</i>	4 744 360	4 744 360	-
Créances sur la clientèle			-
Obligations et autres titres à revenu fixe			-
<b>PASSIF</b>			
Dettes envers les établissements de crédit	-	-	-
Comptes créditeurs de la clientèle	-	-	-
Dettes représentées par un titre	4 760 843	488 635	-
Dettes subordonnées			-
<b>HORS BILAN</b>			
Engagements de financement donnés	-	-	-
• en faveur d'établissements de crédit	-	-	-
• en faveur de la clientèle	-	-	-
Engagements de garantie donnés	-	-	-
• Cautions, Avals et autres garanties d'ordre			
• d'établissements de crédit	804	-	-
• d'ordre de la clientèle	-	-	-
Engagements de financement reçus	-	-	-
• Cautions, Avals et autres garanties reçues			
• d'établissements de crédit	6 170 808	6 170 808	-
• reçus de la clientèle	-	-	-
Engagements de garantie reçus d'établissements de crédit	-	-	-

(1) Opérations se rapportant à des entreprises susceptibles d'être incluses par intégration globale dans un même ensemble consolidable.

(2) Opérations se rapportant à des entreprises dans lesquelles l'établissement financier détient, de façon durable, une fraction du capital inférieure à 50%.

(3)	Au 30.06.2025		
	TOTAL	dont entreprises liées	dont participations
Produits de l'exercice sur prêts à terme	45 598	45 598	-
Charges de l'exercice sur emprunts obligataires	(45 598)		

### Note 6 – Détail des intérêts par poste de bilan

INTERETS A RECEVOIR	(en milliers d'Euros)	
	Au 30.06.25	Au 31.12.24
<b>Créances sur les établissements de crédit</b>	<b>31 718</b>	<b>27 318</b>
dont créances à vue	875	1 552
dont créances à terme	30 843	25 766
<b>Comptes de régularisation actif</b>		
<b>TOTAL</b>	<b>31 718</b>	<b>27 318</b>

INTERETS A PAYER	(en milliers d'Euros)	
	Au 30.06.25	Au 31.12.24
Dettes envers les établissements de crédit		
Dettes représentées par un titre	30 843	25 766
Dettes subordonnées		
Comptes de régularisation passif		
<b>TOTAL</b>	<b>30 843</b>	<b>25 766</b>

### Note 7 – Provisions pour risque et charges

	(en milliers d'Euros)	
	Au 30.06.25	Au 31.12.24
Provisions pour risques et charges	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

## Note 8 – Autres actifs et passifs

### AUTRES ACTIFS

(en milliers d'Euros)

	Au 30.06.25	Au 31.12.24
Fournisseurs débiteurs	390	-
Etat et collectivités publiques	5	-
Etat et collectivités publiques, TVA	15	-
Dépôts de garantie versés	804	804
Groupe et associés - IS	593	
<b>TOTAL</b>	<b>1 807</b>	<b>804</b>

### AUTRES PASSIFS

(en milliers d'Euros)

	Au 30.06.25	Au 31.12.24
Dépôts de garantie reçus (1)	63 218	57 680
Fournisseurs	-	2
Sécurité sociale et organismes sociaux	53	63
Etat et collectivités publiques, impôts et taxes	-	-
Etat et collectivités publiques, IS	-	-
Etat et collectivités publiques - TVA	-	-
Groupe et associés - IS	455	307
Charges à payer		411
Autres crébiteurs divers	339	
Autres crébiteurs divers groupe	520	-
<b>TOTAL</b>	<b>64 585</b>	<b>58 463</b>

(1) dépôt de garantie versé par CCF et constitué pour couvrir des pertes potentielles sur CCF SFH SA.

## Note 9 – Comptes de régularisation

ACTIF	(en milliers d'Euros)	
	Au 30.06.25	Au 31.12.24
Divers actifs	390	
Charges à répartir	18 172	9 855
Charges constatées d'avance	51	1
Produits à recevoir	460	-
<b>TOTAL</b>	<b>19 073</b>	<b>9 856</b>

PASSIF	(en milliers d'Euros)	
	Au 30.06.25	Au 31.12.24
Produits constatés d'avance		
Charges à payer		110
Charges à payer refacturation groupe	616	
<b>TOTAL</b>	<b>616</b>	<b>110</b>

## Note 10 – Détail des capitaux propres

	(en milliers d'Euros)	
	Au 30.06.25	Au 31.12.24
Capital (1)	113 250	113 250
Réserves	666	493
Report à nouveau	-	1 597
Résultat de l'exercice (+/-)	1 327	3 464
<b>TOTAL</b>	<b>115 243</b>	<b>118 804</b>

(1) Capital social composé de 7 550 000 actions valeur nominale 15 €

## Note 11 – Tableau de variation de la situation nette

( en milliers d'euros)

		CAPITAL (1)	RESERVE LEGALE	RESERVE FUSION	RESERVE GENERALE	PRIME DE FUSION	REPORT A NOUVEAU	RESULTAT	TOTAL DES CAPITAUX PROPRES	DIVIDENDE	NOMBRE D'ACTIONS EXISTANTES	QUOTE-PART DE CHAQUE ACTION DANS LES CAPITAUX PROPRES (en euros)	RESULTAT PAR ACTIONS	DIVIDENDE NET ATTRIBUE A CHAQUE ACTION
2024	Capital souscrit	113 250		-	-	-	-	-	-	-	7 550 000	-	-	-
	Variation de la provision pour investissement	-		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Résultat au 31 décembre 2024	-		-	-	-	-	3 464	<b>3 464</b>	-	-	-	0,46	-
	Augmentation de Capital	-		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Capitaux propres avant affectation	113 250	493	-	-	-	1 596	3 464	<b>118 803</b>	-	7 550 000	15,74	-	-
	Affectation du résultat 2024	-	173	-	-	-	(1 596)	(3 464)	(4 887)	4 887	-	-	0,46	0,65
	<b>Capitaux propres après affectation</b>	<b>113 250</b>	<b>666</b>	-	-	-	-	-	<b>113 916</b>	<b>4 887</b>	<b>7 550 000</b>	<b>15,09</b>	-	-
2025	Capital souscrit ( 1 )	113 250		-	-	-	-	-	-	-	7 550 000	-	-	-
	Variation de la provision pour investissement	-		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Résultat au 30 Juin 2025	-		-	-	-	-	1 327	<b>1 327</b>	-	-	-	0,18	-
	Augmentation de Capital	-		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Capitaux propres avant affectation	113 250	666	-	-	-	-	1 327	<b>115 243</b>	-	7 550 000	15,26	-	-

Conformément à la loi, il est rappelé que CCF SFH est consolidée dans les états financiers de CCF HOLDING, dont le siège social est sis 20, avenue André Prothin, 92063 Paris La Défense.

(1) Les actions sont détenues à hauteur de 99,99% par CCF et de 0,01% par MY MONEY BANK (action prêtée).

## Note 12 – Intérêts, produits et charges assimilées

(en milliers d'Euros)

	Au 30.06.25	Au 30.06.24
<b>Opérations avec les établissements de crédits</b>	<b>50 417</b>	<b>28 584</b>
Intérêts et produits assimilés	50 417	28 584
Intérêts et charges assimilés	-	-
<b>Opérations avec la clientèle</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Intérêts et produits assimilés	-	-
Intérêts et charges assimilés	-	-
<b>Opérations sur obligations et autres titres à revenus fixes</b>	<b>(48 044)</b>	<b>(25 162)</b>
Intérêts et produits assimilés	(48 044)	(25 162)
Intérêts et charges assimilés	-	-
-	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>2 373</b>	<b>3 422</b>

## Note 13 – Commissions

	(en milliers d' Euros)	
	Au 30.06.25	Au 30.06.24
<b>PRODUITS</b>	-	-
Commissions sur opérations avec les établissements de crédits	-	-
<b>CHARGES</b>	-	-
Charges sur prestations de service financier	-	-
<b>TOTAL</b>	-	-

## Note 14 – Autres produits et charges d'exploitation bancaire

	(en milliers d' Euros)	
	Au 30.06.25	Au 30.06.24
<b>PRODUITS</b>	291	162
Autres produits d'exploitation bancaire	291	162
<b>CHARGES</b>	47	(121)
Autres charges d'exploitation bancaire	47	(121)
<b>TOTAL</b>	338	41

## Note 15 – Charges générales d'exploitation

		(en milliers d' Euros)
	<b>Au 30.06.25</b>	<b>Au 30.06.24</b>
Frais de personnel (1)	-	-
Impôts et taxes	(95)	(284)
Services extérieurs	(223)	(5)
Charges refacturées	(616)	(616)
<b>TOTAL</b>	<b>(934)</b>	<b>(905)</b>

(1) Il n'y a pas d'effectif salarié dans la société CCF SFH.

## Note 16 – Tableau des flux de trésorerie

Mapping	Profit/loss	(en milliers d'euros)		
		juin-24	déc-24	juin-25
		1 922	3 464	1 327
	<b>Eléments non monétaires inclus dans le resu net avant impôt</b>	-500	-500	0
	Dotations nettes aux amort et aux dépréciations des immobilisations			
<b>TFT1</b>	'+/- corporelles et incorporelles et provisions			
<b>TFT2</b>	- Dépréciation des écarts d'acquisition et des autres immobilisations			
<b>TFT3</b>	'+/- Dotations nettes aux dépréciations et aux provisions	-500	-500	0
<b>TFT4</b>	'+/- Quote-part de résultat lié aux sociétés mises en équivalence			
<b>TFT5</b>	'+/- Résultat net des activités d'investissement			
<b>TFT6</b>	'+/- Résultat net des activités de financement			
<b>TFT23</b>	Ecart d'acquisition négatif			
<b>TFT7</b>	'+/- Autres mouvements			
	<b>Diminution/Augmentation nette des actifs et passifs provenant des activités opérationnelles</b>	<b>69 078</b>	<b>57 348</b>	<b>5 580</b>
<b>TFT8</b>	'+/- Flux liés aux opérations avec les établissements de crédit	175	-11 027	
<b>TFT9</b>	'+/- Flux liés aux opérations avec la clientèle compte ordinaire			
<b>TFT10</b>	'+/- Flux liés aux opérations avec la clientèle			
<b>TFT11</b>	'+/- Flux liés aux autres opérations affectant des actifs ou passifs financiers			
<b>TFT12</b>	'+/- Flux liés aux opérations affectant des actifs ou passifs non financiers	69 117	68 921	6 028
<b>TFT13</b>	- Impôts versés	-214	-547	-448
	<b>TOTAL Flux nets de trésorerie générés par l'activité OPERATIONNELLE (A)</b>	<b>70 500</b>	<b>60 311</b>	<b>6 907</b>
<b>TFT14</b>	'+/- Flux liés aux acquisitions et cessions d'actifs financiers et participations			
<b>TFT15</b>	'+/- Flux liés aux immobilisations corporelles et incorporelles			
	<b>TOTAL Flux net de trésorerie lié aux opérations d'INVESTISSEMENT (B)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
	Flux de trésorerie liés à l'émission d'actions et d'obligations		-480 000	-750 000
	Flux sur dettes/établissements de crédit et clientèle			
<b>TFT16</b>	'+/- Flux de trésorerie provenant ou à destination des actionnaires			-4 887
<b>TFT17</b>	'+/- Autres flux nets de trésorerie provenant des activités de financement	-9 990	481 315	755 076
	<b>TOTAL Flux net de trésorerie lié aux opérations de FINANCEMENT (C)</b>	<b>-9 990</b>	<b>1 315</b>	<b>189</b>
	<b>Augmentation/(diminution) nette de la trésorerie et des équivalents de trésorerie (A + B+ C)</b>	<b>60 511</b>	<b>61 626</b>	<b>7 096</b>
	<b>Solde des comptes de trésorerie et assimilée à l'ouverture de la période</b>	<b>110 849</b>	<b>110 849</b>	<b>199 794</b>
<b>TFT18</b>	Comptes actifs de caisse, banques centrales			
<b>TFT19</b>	Comptes passifs de banques centrales			
<b>TFT20</b>	Comptes ordinaires, prêts à vue aux établissements de crédit	110 849	110 849	172 475
<b>TFT21</b>	Comptes ordinaires, Emprunts a vue auprès des établissements de crédit			
<b>TFT22</b>	Déduction des créances et dettes rattachées sur les comptes de Trésorerie et assimilée	0		27 318
	<b>Solde des comptes de trésorerie et assimilée à la clôture de la période</b>	<b>171 359</b>	<b>172 475</b>	<b>206 890</b>
<b>TFT18</b>	Comptes actifs de caisse, banques centrales			
<b>TFT19</b>	Comptes passifs de banques centrales			
<b>TFT20</b>	Comptes ordinaires, prêts à vue aux établissements de crédit	171 359	172 475	175 172

<b>TFT21</b>	Comptes ordinaires, Emprunts a vue auprès des établissements de credit	
<b>TFT22</b>	Déduction des créances et dettes rattachées sur les comptes de Trésorerie et assimilée	31 718

**VARIATION DE LA TRESORERIE NETTE ET DES EQUIVALENTS DE TRESORERIE**

**60 510      61 626      7 096**

## **E. Autres Annexes**

### **Annexe 1 - Attestation du responsable du rapport financier semestriel**

J'atteste, à ma connaissance, que les comptes révisés pour le semestre écoulé sont établis conformément aux normes comptables applicables et donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et du résultat de la société, et que le rapport d'activité semestriel présente un tableau fidèle des évènements importants survenus pendant les six premiers mois de l'exercice, de leur incidence sur les comptes ainsi qu'une description des principaux risques et des principales incertitudes pour les six mois restants de l'exercice.

---

M. Bertrand ROBEQUAIN  
Directeur général délégué  
Dirigeant effectif

## **F. Rapports des Commissaires aux comptes**



KPMG S.A.  
Tour EQHO  
2 Avenue Gambetta  
CS 60055  
92066 Paris La Défense Cedex

BDO Paris  
43-47 Avenue de la Grande  
Armée  
75116 Paris

# CCF SFH S.A.

**Rapport des commissaires aux comptes sur l'information financière  
semestrielle 2025**

Période du 1er janvier 2025 au 30 juin 2025

CCF SFH S.A.  
103 Rue de Grenelle - 75007 PARIS

KPMG S.A., société d'expertise comptable et de commissaires aux comptes inscrite au Tableau de l'Ordre des experts comptables de Paris sous le n° 143008010101 et rattachée à la Compagnie régionale des commissaires aux comptes de Versailles et du Centre. Société française membre du réseau KPMG constitué de cabinets indépendants affiliés à KPMG International Limited, une société de droit anglais ( private company limited by guarantee ).

Société anonyme à conseil d'administration  
Siège social :  
Tour EQHO  
2 avenue Gambetta  
CS 60055  
92066 Paris La Défense Cedex  
Capital social : 5 497 100 €  
775 726 417 RCS Nanterre

BDO Paris S.A.S.  
Société de commissariat aux comptes  
Siège social : 43-47, 43 avenue de la Grande  
Armée, 75 116 Paris  
SIREN : 480 307 131  
RCS greffe : 480 307 131 R.C.S. Paris



KPMG S.A.  
Tour EQHO  
2 Avenue Gambetta  
CS 60055  
92066 Paris La Défense Cedex

BDO Paris  
43-47 Avenue de la Grande  
Armée  
75116 Paris

## CCF SFH S.A.

103 Rue de Grenelle - 75007 PARIS

### Rapport des commissaires aux comptes sur l'information financière semestrielle 2025

Période du 1er janvier 2025 au 30 juin 2025

Mesdames, Messieurs les Actionnaires,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par vos statuts et votre assemblée générale et en application de l'article L.451-1-2 III du Code monétaire et financier, nous avons procédé à :

- l'examen limité des comptes semestriels de la société CCF SFH S.A., relatifs à la période du 1er janvier 2025 au 30 juin 2025, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la vérification des informations données dans le rapport semestriel d'activité.

Ces comptes semestriels ont été établis sous la responsabilité du conseil d'administration. Il nous appartient, sur la base de notre examen limité, d'exprimer notre conclusion sur ces comptes.

#### I - Conclusion sur les comptes

Nous avons effectué notre examen limité selon les normes d'exercice professionnel applicables en France.

Un examen limité consiste essentiellement à s'entretenir avec les membres de la direction en charge des aspects comptables et financiers et à mettre en œuvre des procédures analytiques. Ces travaux sont moins étendus que ceux requis pour un audit effectué selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. En conséquence, l'assurance que les comptes, pris dans leur ensemble, ne comportent pas d'anomalies significatives obtenue dans le cadre d'un examen limité est une assurance modérée, moins élevée que celle obtenue dans le cadre d'un audit.

Sur la base de notre examen limité, nous n'avons pas relevé d'anomalies significatives de nature à remettre en cause, au regard des règles et principes comptables français, la régularité et la sincérité des comptes semestriels et l'image fidèle qu'ils donnent du résultat des opérations du semestre ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de ce semestre.

#### II - Vérification spécifique

Nous avons également procédé à la vérification des informations données dans le rapport semestriel d'activité commentant les comptes semestriels sur lesquels a porté notre examen limité.

KPMG S.A., société d'expertise comptable et de commissaires aux comptes inscrite au Tableau de l'Ordre des experts comptables de Paris sous le n° 143008010101 et rattachée à la Compagnie régionale des commissaires aux comptes de Versailles et du Centre. Société française membre du réseau KPMG constitué de cabinets indépendants affiliés à KPMG International Limited, une société de droit anglais ( private company limited by guarantee ).

Société anonyme à conseil d'administration  
Siège social :  
Tour EQHO  
2 avenue Gambetta  
CS 60055  
92066 Paris La Défense Cedex  
Capital social : 5 497 100 €  
775 726 417 RCS Nanterre

BDO Paris S.A.S.  
Société de commissariat aux comptes  
Siège social : 43-47, 43 avenue de la Grande  
Armée, 75 116 Paris  
SIREN : 480 307 131  
RCS greffe : 480 307 131 R.C.S. Paris



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

Paris la Défense, le 25 septembre 2025  
KPMG S.A.



Ulrich Sarfati  
Associé

Paris, le 25 septembre 2025  
BDO Paris



Vincent Génibrel  
Associé

## C. COMPTES SOCIAUX AU 30 JUIN 2025

### 14. Bilan

ACTIF	Notes	(en milliers d'Euros)		PASSIF	Notes	(en milliers d'Euros)	
		Au 30.06.25	Au 31.12.24			Au 30.06.25	Au 31.12.24
Caisse, banques centrales, C.C.P.	02	1	1	Dettes envers les établissements de crédit	04	-	-
Créances sur les établissements de crédit	04-05-06	4 920 406	4 172 482	A vue		-	-
A vue		176 046	174 026	A terme		-	-
A terme		4 744 360	3 998 456	Dettes représentées par un titre		4 760 843	4 005 766
Immobilisations financières	04-05-06			Titres du marché interbancaire et titres de TCN		4 760 843	4 005 766
Obligations et autres titres à revenu fixe				Emprunts obligataires			
Autres actifs	08	1 807	804	Autres passifs	08	64 585	58 463
Comptes de régularisation	09	19 073	9 856	Comptes de régularisation	09	616	110
				Provisions pour risques et charges	07	-	-
<b>TOTAL DE L'ACTIF</b>		<b>4 941 287</b>	<b>4 183 143</b>	Capitaux Propres hors FRBG		<b>115 243</b>	<b>118 804</b>
				Capital souscrit	10-11	<b>113 250</b>	<b>113 250</b>
				Réserves	10-11	<b>666</b>	<b>493</b>
				Report à nouveau (*)	10-11	-	<b>1 597</b>
				Résultat de l'exercice	10-11	<b>1 327</b>	<b>3 464</b>
				<b>TOTAL DU PASSIF</b>		<b>4 941 287</b>	<b>4 183 143</b>

**15. Compte de résultat**

(en milliers d'Euros)

	Notes	Au 30.06.25	Au 30.06.24
<b>Intérêts et produits assimilés</b>	12	50 417	28 584
<b>Intérêts et charges assimilées</b>	12	(48 044)	(25 162)
<b>Commissions (produits)</b>	13	-	-
<b>Commissions (charges)</b>	13		( <b>)</b>
<b>Autres produits d'exploitation bancaire</b>	14	290	162
<b>Autres charges d'exploitation bancaire</b>	14	47	(121)
<b>PRODUIT NET BANCAIRE</b>		<b>2 710</b>	<b>3 463</b>
<b>Charges générales d'exploitation</b>	15	(934)	(905)
<b>RESULTAT BRUT D'EXPLOITATION</b>		<b>1 776</b>	<b>2 558</b>
<b>Coût du risque</b>		-	-
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION</b>		<b>1 776</b>	<b>2 558</b>
<b>Gains ou pertes sur actifs immobilisés</b>		-	-
<b>RESULTAT COURANT AVANT IMPOT</b>		<b>1 776</b>	<b>2 558</b>
<b>Résultat exceptionnel</b>		-	-
<b>RESULTAT AVANT IMPOT</b>		<b>1 776</b>	<b>2 558</b>
<b>Impôt sur les bénéfices</b>		(449)	(636)
<b>RESULTAT NET</b>		<b>1 327</b>	<b>1 922</b>

## 16. Hors-bilan

( en milliers d'euros)

	Notes	Au 30.06.25	Au 31.12.24
<b>ENGAGEMENTS DONNES</b>		<b>804</b>	<b>804</b>
<b>Engagements de financement</b>		-	-
Engagements en faveur d'établissements de crédit		-	-
Engagements en faveur de la clientèle		-	-
<b>Engagements de garantie</b>		<b>804</b>	<b>804</b>
Cautions, Avals et autres garanties d'ordre d'établissements de crédit	3	804	804
Engagements d'ordre de la clientèle		-	-
<b>ENGAGEMENTS RECUS</b>		<b>6 170 808</b>	<b>5 255 973</b>
<b>Engagements de financement</b>		-	-
Engagements reçus d'établissements de crédit		-	-
Engagements reçus de la clientèle		-	-
<b>Engagements de garantie</b>		<b>6 170 808</b>	<b>5 255 973</b>
Cautions, Avals et autres garanties reçues d'établissements de crédit	3	6 170 808	5 255 973
Engagements reçus de la clientèle		-	-

(1) Garanties reçues de CCF.

## D.NOTES ANNEXES AUX COMPTES SEMESTRIELS AU 30 JUIN 2025

### Note 1 – Principales règles d'évaluation et de présentation

#### 1. Présentation des comptes

La société CCF SFH, constituée en décembre 2004, était une filiale détenue par HSBC Continental Europe (« HBCE »), agréée en tant qu'établissement de crédit, société financière à objet exclusif.

En 2011, elle a obtenu une modification d'agrément auprès de l'ACPR et adopte le statut de Société de Financement de l'Habitat (SFH). Elle a la qualité d'établissement de crédit spécialisé - société de crédit foncier - régi par les articles L. 513-2 et suivants et R. 513-1 et suivants du Code monétaire et financier.

Lorsqu'au 1<sup>er</sup> janvier 2024, HBCE a cédé à CCF 100 % de sa participation dans CCF SFH (anciennement dénommée HSBC SFH (France)), l'assemblée générale extraordinaire a décidé de modifier la dénomination sociale de la Société, de « HSBC SFH (France) » à « CCF SFH ».

Les comptes individuels de CCF SFH ont été établis conformément aux dispositions du règlement N° 2014-07 du 26 novembre 2014 relatif aux comptes des entreprises du secteur bancaire émis par l'Autorité des Normes Comptables (ANC).

Conformément aux règles générales d'établissement et de présentation des comptes annuels, les conventions comptables générales ont été appliquées dans le respect du principe de prudence, conformément aux hypothèses de base :

- Continuité de l'exploitation ;
- Permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre ;
- Indépendance des exercices.

CCF SFH présente des notes annexes qui complètent et commentent l'information financière donnée par le bilan, le compte de résultat et le hors bilan.

#### 2. Faits marquants du 1<sup>er</sup> semestre 2025

##### **2.1 Modification de la composition du conseil d'administration**

L'assemblée générale des actionnaires de la Société, en date du 20 mai 2025, a nommée :

- M. Guillaume HERENG en qualité d'administrateur, en remplacement de Mme Agnieszka BOJARSKA, pour une durée de trois années, soit jusqu'à l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2027 ; et
- M. Pierre-Yves GUEGAN en qualité d'administrateur, en remplacement de Mme Kawtar ADLANI, pour une durée de trois années, soit jusqu'à l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2027.

Également en date du 20 mai 2025, le conseil d'administration de la Société a nommé M. Guillaume HERENG en qualité de président du conseil d'administration pour toute la durée de son mandat d'administrateur.

Ainsi, au 30 juin 2025, le conseil d'administration de la Société se compose comme suit :

- M. Guillaume HERENG, président et membre du conseil d'administration ;
- M. Nicolas CHASTANG, administrateur ;
- M. Pierre-Yves GUEGAN, administrateur.

##### **2.2 Modification de la composition de la direction générale**

Par décision du 19 mars 2025, le conseil d'administration, à la suite à la démission de M. Fady WAKIL de ses fonctions de directeur général, a nommé M. Jérôme WALTER en qualité de nouveau directeur général de la

Société, pour une durée de trois années, soit jusqu'à l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2027.

### 2.3 Activités et programme d'émissions

#### Emissions réalisées au cours du semestre

CCF SFH a émis avec succès ses deux premières séries d'obligations de financement de l'habitat au cours du semestre :

- La première en date du 23 janvier 2025 (Série 13), d'un montant de 1 milliard d'euros sur une durée de 5,25 ans. Les obligations sont notées Aaa par Moody's et offrent un rendement de 3,098% ;
- La seconde en date du 7 mai 2025 (Série 14), d'un montant de 750 millions d'euros pour une durée de 6 ans. Les obligations sont notées Aaa par Moody's et offrent un rendement de 2,800%.

Ces opérations confirment et renforcent le statut du Groupe CCF en tant qu'acteur de référence ainsi que la crédibilité de la marque CCF auprès des investisseurs. En témoigne la forte attractivité auprès des investisseurs avec une demande de souscription respectivement de 3 milliards d'euros (soit 3 fois le montant d'émission prévu) pour la Série 13 et 1,7 milliard d'euros (soit 2,3 fois le montant d'émission prévu) pour la Série 14.

Au 30 juin 2025, le total des obligations de financement de l'habitat émises par CCF SFH représente un nominal de 4,73 milliards d'euros.

#### Remboursement à maturité des émissions

CCF SFH a procédé au remboursement à maturité de l'émission publique Série 8 en date du 17 avril 2025, pour un montant de 1.005.000.000 euros (dont principal de 1 milliard d'euros). Parallèlement, CCF SFH a été remboursé en date du 17 avril 2025 du prêt sécurisé accordé à CCF, pour un montant de 1.005.000.000 euros (dont principal de 1 milliard d'euros).

### 3. Principes comptables et méthodes d'évaluation

- Créances sur les établissements de crédit

Les créances sur les établissements de crédit sont ventilées d'après leur durée initiale ou la nature de ces créances : créances à vue (dépôts à vue, comptes ordinaires) et créances à terme. Les intérêts courus sur l'ensemble de ces créances sont portés en créances rattachées en contrepartie d'un compte de produit.

- Dettes représentées par un titre

Ces dettes correspondent à des obligations de financement de l'habitat et autres ressources bénéficiant du privilège défini à l'article L. 515-19 du Code monétaire et financier. Les obligations de financement de l'habitat sont enregistrées pour leur valeur nominale. Les primes d'émission et de remboursement des titres émis sont enregistrées en « Comptes de régularisation » à l'actif du bilan et sont amorties au *prorata* des intérêts courus sur la durée de vie des titres concernés, et cela dès la première année. Les intérêts relatifs aux obligations sont comptabilisés en charges d'exploitation bancaire dans la rubrique « intérêts et charges assimilées » pour leurs montants courus, échus et non échus, calculés *prorata temporis* sur la base des taux contractuels.

- Autres passifs

Ce poste du bilan correspond à des avances de trésorerie de CCF dans le cadre de la signature, le 1<sup>er</sup> janvier 2024, du contrat intitulé « Collateral Security Agreement » entre CCF et CCF SFH.

Il s'agit d'un engagement contractuel de CCF envers CCF SFH de verser sous la forme d'un gage espèces une somme correspondant à un mois d'encaissement de trésorerie constaté sur les actifs contenus dans le Cover Pool (créances immobilières sous-jacentes aux émissions d'obligations de financement de l'habitat).

A la clôture du 30 Juin 2025, le montant de la réserve s'élève à 63.218.321,91 euros.

- Impôt sur les bénéfices

La charge d'impôt figurant au compte de résultat correspond à l'impôt sur les sociétés dû au titre de l'exercice.

- Engagements hors bilan

CCF SFH a comptabilisé dans la catégorie « Engagements de garantie » les prêts détenus par CCF et cédés à titre de garantie à CCF SFH. Le solde comptabilisé correspond au capital restant dû de ces prêts en date de clôture pour un montant de 6.170.807,707,36 euros.

#### 4. Autres informations

- Obligations de financement de l'habitat

A titre d'information, au 30 juin 2025, le montant nominal des obligations de financement de l'habitat émises est de :

DETTES CONSTITUÉES PAR DES TITRES	MONTANT	CREANCES RATTACHEES AU 30/06/2025	PRIMES AU 30/06/2025	DATE D'EMISSION	DUREE	DATE D'ECHEANCE	TAUX
<u>OBLIGATIONS</u>							
- OBLIGATIONS FONCIERES	1 250 000 000,00	2 594 178,08	1 725 082,15	22/03/2022	5	22/03/2027	0,750
- OBLIGATIONS FONCIERES	750 000 000,00	154 109,59	1 317 591,24	28/06/2022	6	28/06/2028	2,500
- OBLIGATIONS FONCIERES	500 000 000,00	10 679 794,52	1 247 224,20	07/09/2022	10	07/09/2032	2,625
- OBLIGATIONS FONCIERES	480 000 000,00	8 635 476,16	0,00	05/12/2024	12	05/12/2036	3,157
- OBLIGATIONS FONCIERES	1 000 000 000,00	5 671 232,88	4 209 097,08	23/01/2025	5	23/01/2030	3,000
- OBLIGATIONS FONCIERES	750 000 000,00	3 107 876,71	1 997 036,74	07/05/2025	6	07/05/2036	2,750
	4 730 000 000,00	30 842 667,94	10 496 031,41				

- Consolidation des comptes

Les comptes de CCF SFH sont consolidés dans le Groupe CCF par la méthode de l'intégration globale.

- Intégration fiscale / régime de Groupe

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2024, CCF SFH fait partie du périmètre d'intégration fiscale mis en place au niveau de sa société mère consolidante, CCF HOLDING au titre du régime de groupe prévu à l'article 223 A du Code général des impôts.

- Événements post-clôture

*Informations relatives à la lutte contre la fraude et l'évasion fiscale (article L. 511-45 du CMF/Avis CNC n°2009-11)*

CCF SFH n'a pas d'implantation dans les Etats ou territoires qui n'ont pas conclu avec la France de convention d'assistance administrative ni dans d'autres Etats ou territoires étrangers. Les informations visées à l'article L. 511-45 du Code monétaire et financier sont reprises dans les notes annexes aux comptes consolidés de CCF HOLDING.

*Conséquences sociales et environnementales de l'activité de la Société – Effet du changement climatique et stratégie bas-carbone.*

CCF HOLDING publie dans son rapport de durabilité - CSRD (Corporate Sustainability Reporting Directive) ses impacts, risques et opportunités sur les dimensions environnementales, sociales et de gouvernance ainsi que le pilotage mis en place sur l'ensemble de ces enjeux.

Ce rapport décrit notamment les risques financiers liés aux effets du changement climatique ainsi que les mesures prises par le Groupe CCF pour les réduire.

Les informations contenues dans ce rapport de durabilité concernent l'ensemble des entités du Groupe CCF dont CCF SFH fait partie.

Le Groupe est principalement exposé aux risques climatiques au travers de ses activités de financement, de ses activités d'investissement, via la détention de titres principalement émis par des entreprises ou des Etats, des agences et biens immobiliers qu'il possède ou qu'il occupe (agences et siège en France hexagonale et dans les DOMs).

## Note 2 – Caisse, Banques centrales, C.C.P

(en milliers d'Euros)

	Au 30.06.25	Au 31.12.24
Caisse, banques centrales, C.C.P.	- 1	- 1
<b>TOTAL</b>	<b>1</b>	<b>1</b>

## Note 3 – Ventilation du hors bilan par durée résiduelle

(en milliers d'Euros)

	inférieur à 1 an	De 1 an à 5 ans	de 5 ans à 15 ans	de 15 ans à 25 ans	Plus de 25 ans	<b>TOTAL</b>
	Au 30.06.25	Au 30.06.25	Au 30.06.25	Au 30.06.25	Au 30.06.25	Au 30.06.25
<b>E N G A G E M E N T S RECUS</b>	-					
Engagements de garantie						
Engagements reçus d'établissements de crédit (1)	14 111	621 788	3 902 399	1 614 074	18 436	6 170 808
Engagements reçus de la clientèle						

(1) Les données du tableau correspondent à la ventilation du capital restant dû des créances saines. La différence de 12 millions d'euros entre le solde de l'engagement hors bilan (6,158 milliards d'euros) et le solde de ce tableau annexe (6,170 milliards d'euros) correspond à des dossiers inéligibles au cover pool (dossiers en défaut).

### **NATURE DU HORS BILAN**

Le portefeuille de couverture de CCF SFH est constitué de prêts issus de l'activité de crédits immobiliers de CCF, consentis en France métropolitaine.

## Note 4 – Ventilation par durée résiduelle et éligibilité

(en milliers d'Euros)

	Créances et dettes rattachées	Autres éléments non ventilables (1)	Moins de trois mois (2)	De 3 mois à 1 an	De 1 an à 5 ans	Plus de 5 ans	<b>TOTAL</b>
	Au 30.06.25	Au 30.06.25	Au 30.06.25	Au 30.06.25	Au 30.06.25	Au 30.06.25	Au 30.06.25
<b>ACTIF</b>							
Effets publics et valeurs assimilées							-
Créances sur les établissements de crédit non éligibles au refinancement de la BDF	31 718	-	174 222	(3 942)	2 989 479	1 728 929	4 920 406
- <i>Dont prêts subordonnés</i>							-
Créances sur la clientèle non éligibles au refinancement de la BDF							-
Créances sur la clientèle éligibles au refinancement de la BDF		-	-				-
Obligations et autres titres à revenu fixe		-					-
<b>PASSIF</b>							
Dettes envers les établissements de crédit	-	-	-	-	-	-	-
Comptes créditeurs de la clientèle		-					-
Dettes représentées par un titre	-	-	-	-	-	-	-
. Emprunts obligataires	30 843	-			3 000 000	1 730 000	4 760 843
. Titres du marché interbancaire	-	-	-	-	-	-	-
Dettes subordonnées		-					-

(1) Les "Autres éléments non ventilables" correspondent notamment aux intérêts courus non échus.

(2) Y compris les comptes à vue.

## Note 5 – Opérations avec les entreprises liées, filiales et participations

(en milliers  
d'Euros)

	l'annexe 5		
		dont entreprises liées (1)	dont participations (2)
<b>ACTIF</b>			
Effets publics et valeurs assimilées			
Créances sur les établissements de crédit	4 920 406	4 744 360	-
- <i>dont prêts à terme (3)</i>	4 744 360	4 744 360	-
Créances sur la clientèle			-
Obligations et autres titres à revenu fixe			-
<b>PASSIF</b>			
Dettes envers les établissements de crédit	-	-	-
Comptes créditeurs de la clientèle	-	-	-
Dettes représentées par un titre	4 760 843	488 635	-
Dettes subordonnées			-
<b>HORS BILAN</b>			
Engagements de financement donnés	-	-	-
• en faveur d'établissements de crédit	-	-	-
• en faveur de la clientèle	-	-	-
Engagements de garantie donnés	-	-	-
Cautions, Avals et autres garanties d'ordre			
• d'établissements de crédit	804	-	-
• d'ordre de la clientèle	-	-	-
Engagements de financement reçus	-	-	-
Cautions, Avals et autres garanties reçues			
• d'établissements de crédit	6 170 808	6 170 808	-
• reçus de la clientèle	-	-	-
Engagements de garantie reçus d'établissements de crédit	-	-	-

(1) Opérations se rapportant à des entreprises susceptibles d'être incluses par intégration globale dans un même ensemble consolidable.

(2) Opérations se rapportant à des entreprises dans lesquelles l'établissement financier détient, de façon durable, une fraction du capital inférieure à 50%.

(3)	Au 30.06.2025		
	TOTAL	dont entreprises liées	dont participations
Produits de l'exercice sur prêts à terme	45 598	45 598	-
Charges de l'exercice sur emprunts obligataires	(45 598)		

### Note 6 – Détail des intérêts par poste de bilan

INTERETS A RECEVOIR	(en milliers d'Euros)	
	Au 30.06.25	Au 31.12.24
<b>Créances sur les établissements de crédit</b>	<b>31 718</b>	<b>27 318</b>
dont créances à vue	875	1 552
dont créances à terme	30 843	25 766
<b>Comptes de régularisation actif</b>		
<b>TOTAL</b>	<b>31 718</b>	<b>27 318</b>

INTERETS A PAYER	(en milliers d'Euros)	
	Au 30.06.25	Au 31.12.24
Dettes envers les établissements de crédit		
Dettes représentées par un titre	30 843	25 766
Dettes subordonnées		
Comptes de régularisation passif		
<b>TOTAL</b>	<b>30 843</b>	<b>25 766</b>

### Note 7 – Provisions pour risque et charges

	(en milliers d'Euros)	
	Au 30.06.25	Au 31.12.24
Provisions pour risques et charges	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

## Note 8 – Autres actifs et passifs

### AUTRES ACTIFS

(en milliers d'Euros)

	Au 30.06.25	Au 31.12.24
Fournisseurs débiteurs	390	-
Etat et collectivités publiques	5	-
Etat et collectivités publiques, TVA	15	-
Dépôts de garantie versés	804	804
Groupe et associés - IS	593	
<b>TOTAL</b>	<b>1 807</b>	<b>804</b>

### AUTRES PASSIFS

(en milliers d'Euros)

	Au 30.06.25	Au 31.12.24
Dépôts de garantie reçus (1)	63 218	57 680
Fournisseurs	-	2
Sécurité sociale et organismes sociaux	53	63
Etat et collectivités publiques, impôts et taxes	-	-
Etat et collectivités publiques, IS	-	-
Etat et collectivités publiques - TVA	-	-
Groupe et associés - IS	455	307
Charges à payer		411
Autres crébiteurs divers	339	
Autres crébiteurs divers groupe	520	-
<b>TOTAL</b>	<b>64 585</b>	<b>58 463</b>

(1) dépôt de garantie versé par CCF et constitué pour couvrir des pertes potentielles sur CCF SFH SA.

## Note 9 – Comptes de régularisation

ACTIF	(en milliers d'Euros)	
	Au 30.06.25	Au 31.12.24
Divers actifs	390	
Charges à répartir	18 172	9 855
Charges constatées d'avance	51	1
Produits à recevoir	460	-
<b>TOTAL</b>	<b>19 073</b>	<b>9 856</b>

PASSIF	(en milliers d'Euros)	
	Au 30.06.25	Au 31.12.24
Produits constatés d'avance		
Charges à payer		110
Charges à payer refacturation groupe	616	
<b>TOTAL</b>	<b>616</b>	<b>110</b>

## Note 10 – Détail des capitaux propres

	(en milliers d'Euros)	
	Au 30.06.25	Au 31.12.24
Capital (1)	113 250	113 250
Réserves	666	493
Report à nouveau	-	1 597
Résultat de l'exercice (+/-)	1 327	3 464
<b>TOTAL</b>	<b>115 243</b>	<b>118 804</b>

(1) Capital social composé de 7 550 000 actions valeur nominale 15 €

## Note 11 – Tableau de variation de la situation nette

( en milliers d'euros)

		CAPITAL (1)	RESERVE LEGALE	RESERVE FUSION	RESERVE GENERALE	PRIME DE FUSION	REPORT A NOUVEAU	RESULTAT	TOTAL DES CAPITAUX PROPRES	DIVIDENDE	NOMBRE D'ACTIONS EXISTANTES	QUOTE-PART DE CHAQUE ACTION DANS LES CAPITAUX PROPRES (en euros)	RESULTAT PAR ACTIONS	DIVIDENDE NET ATTRIBUE A CHAQUE ACTION
2024	Capital souscrit	113 250		-	-	-	-	-	-	-	7 550 000	-	-	-
	Variation de la provision pour investissement	-		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Résultat au 31 décembre 2024	-		-	-	-	-	3 464	<b>3 464</b>	-	-	-	0,46	-
	Augmentation de Capital	-		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Capitaux propres avant affectation	113 250	493	-	-	-	1 596	3 464	<b>118 803</b>	-	7 550 000	15,74	-	-
	Affectation du résultat 2024	-	173	-	-	-	(1 596)	(3 464)	(4 887)	4 887	-	-	0,46	0,65
	<b>Capitaux propres après affectation</b>	<b>113 250</b>	<b>666</b>	-	-	-	-	-	<b>113 916</b>	<b>4 887</b>	<b>7 550 000</b>	<b>15,09</b>	-	-
2025	Capital souscrit ( 1 )	113 250		-	-	-	-	-	-	-	7 550 000	-	-	-
	Variation de la provision pour investissement	-		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Résultat au 30 Juin 2025	-		-	-	-	-	1 327	<b>1 327</b>	-	-	-	0,18	-
	Augmentation de Capital	-		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Capitaux propres avant affectation	113 250	666	-	-	-	-	1 327	<b>115 243</b>	-	7 550 000	15,26	-	-

Conformément à la loi, il est rappelé que CCF SFH est consolidée dans les états financiers de CCF HOLDING, dont le siège social est sis 20, avenue André Prothi, 92063 Paris La Défense.

(1) Les actions sont détenues à hauteur de 99,99% par CCF et de 0,01% par MY MONEY BANK (action prêtée).

## Note 12 – Intérêts, produits et charges assimilées

(en milliers d'Euros)

	Au 30.06.25	Au 30.06.24
<b>Opérations avec les établissements de crédits</b>	<b>50 417</b>	<b>28 584</b>
Intérêts et produits assimilés	50 417	28 584
Intérêts et charges assimilés	-	-
<b>Opérations avec la clientèle</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Intérêts et produits assimilés	-	-
Intérêts et charges assimilés	-	-
<b>Opérations sur obligations et autres titres à revenus fixes</b>	<b>(48 044)</b>	<b>(25 162)</b>
Intérêts et produits assimilés	(48 044)	(25 162)
Intérêts et charges assimilés	-	-
-	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>2 373</b>	<b>3 422</b>

### Note 13 – Commissions

	(en milliers d' Euros)	
	Au 30.06.25	Au 30.06.24
<b>PRODUITS</b>	-	-
Commissions sur opérations avec les établissements de crédits	-	-
<b>CHARGES</b>	-	-
Charges sur prestations de service financier	-	-
<b>TOTAL</b>	-	-

### Note 14 – Autres produits et charges d'exploitation bancaire

	(en milliers d' Euros)	
	Au 30.06.25	Au 30.06.24
<b>PRODUITS</b>	291	162
Autres produits d'exploitation bancaire	291	162
<b>CHARGES</b>	47	(121)
Autres charges d'exploitation bancaire	47	(121)
<b>TOTAL</b>	338	41

## Note 15 – Charges générales d'exploitation

		(en milliers d' Euros)
	<b>Au 30.06.25</b>	<b>Au 30.06.24</b>
Frais de personnel (1)	-	-
Impôts et taxes	(95)	(284)
Services extérieurs	(223)	(5)
Charges refacturées	(616)	(616)
<b>TOTAL</b>	<b>(934)</b>	<b>(905)</b>

(1) Il n'y a pas d'effectif salarié dans la société CCF SFH.

## Note 16 – Tableau des flux de trésorerie

Mapping	Profit/loss	(en milliers d'euros)		
		juin-24	déc-24	juin-25
		1 922	3 464	1 327
	<b>Eléments non monétaires inclus dans le resu net avant impôt</b>	-500	-500	0
	Dotations nettes aux amort et aux dépréciations des immobilisations			
<b>TFT1</b>	'+/- corporelles et incorporelles et provisions			
<b>TFT2</b>	- Dépréciation des écarts d'acquisition et des autres immobilisations	-500	-500	0
<b>TFT3</b>	'+/- Dotations nettes aux dépréciations et aux provisions			
<b>TFT4</b>	'+/- Quote-part de résultat lié aux sociétés mises en équivalence			
<b>TFT5</b>	'+/- Résultat net des activités d'investissement			
<b>TFT6</b>	'+/- Résultat net des activités de financement			
<b>TFT23</b>	Ecart d'acquisition négatif			
<b>TFT7</b>	'+/- Autres mouvements			
	<b>Diminution/Augmentation nette des actifs et passifs provenant des activités opérationnelles</b>	69 078	57 348	5 580
<b>TFT8</b>	'+/- Flux liés aux opérations avec les établissements de crédit	175	-11 027	
<b>TFT9</b>	'+/- Flux liés aux opérations avec la clientèle compte ordinaire			
<b>TFT10</b>	'+/- Flux liés aux opérations avec la clientèle			
<b>TFT11</b>	'+/- Flux liés aux autres opérations affectant des actifs ou passifs financiers			
<b>TFT12</b>	'+/- Flux liés aux opérations affectant des actifs ou passifs non financiers	69 117	68 921	6 028
<b>TFT13</b>	- Impôts versés	-214	-547	-448
	<b>TOTAL Flux nets de trésorerie générés par l'activité OPERATIONNELLE (A)</b>	70 500	60 311	6 907
<b>TFT14</b>	'+/- Flux liés aux acquisitions et cessions d'actifs financiers et participations			
<b>TFT15</b>	'+/- Flux liés aux immobilisations corporelles et incorporelles			
	<b>TOTAL Flux net de trésorerie lié aux opérations d'INVESTISSEMENT (B)</b>	0	0	0
	Flux de trésorerie liés à l'émission d'actions et d'obligations	-480 000	-750 000	
	Flux sur dettes/établissements de crédit et clientèle			
<b>TFT16</b>	'+/- Flux de trésorerie provenant ou à destination des actionnaires			-4 887
<b>TFT17</b>	'+/- Autres flux nets de trésorerie provenant des activités de financement	-9 990	481 315	755 076
	<b>TOTAL Flux net de trésorerie lié aux opérations de FINANCEMENT (C)</b>	-9 990	1 315	189
	<b>Augmentation/(diminution) nette de la trésorerie et des équivalents de trésorerie (A + B + C)</b>	60 511	61 626	7 096
	<b>Solde des comptes de trésorerie et assimilée à l'ouverture de la période</b>	110 849	110 849	199 794
<b>TFT18</b>	Comptes actifs de caisse, banques centrales			
<b>TFT19</b>	Comptes passifs de banques centrales			
<b>TFT20</b>	Comptes ordinaires, prêts à vue aux établissements de crédit	110 849	110 849	172 475
<b>TFT21</b>	Comptes ordinaires, Emprunts a vue auprès des établissements de crédit			
<b>TFT22</b>	Déduction des créances et dettes rattachées sur les comptes de Trésorerie et assimilée	0		27 318
	<b>Solde des comptes de trésorerie et assimilée à la clôture de la période</b>	171 359	172 475	206 890
<b>TFT18</b>	Comptes actifs de caisse, banques centrales			
<b>TFT19</b>	Comptes passifs de banques centrales			
<b>TFT20</b>	Comptes ordinaires, prêts à vue aux établissements de crédit	171 359	172 475	175 172

<b>TFT21</b>	Comptes ordinaires, Emprunts a vue auprès des établissements de credit	
<b>TFT22</b>	Déduction des créances et dettes rattachées sur les comptes de Trésorerie et assimilée	31 718

**VARIATION DE LA TRESORERIE NETTE ET DES EQUIVALENTS DE TRESORERIE**

**60 510      61 626      7 096**