



RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL

30 JUIN 2025

Crédit  Mutuel
Home Loan SFH

RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL 2025

Le présent rapport a pour objet d'exposer l'activité de la Société au cours du premier semestre 2025, conformément aux dispositions de l'article L. 451-1-2 III du Code monétaire et financier et de l'article 222-4 du Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers.

Ce rapport comprend :

I.	Le rapport de gestion du Conseil d'Administration	Page 4
II.	Les comptes semestriels arrêtés au 30 juin	Page 26
III.	Le rapport des Commissaires aux comptes sur l'information financière semestrielle	Page 35
IV.	L'attestation du responsable du rapport financier semestriel	Page 38
V.	Annexes	Page 40



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

DIFFUSION DE L'INFORMATION

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

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

Édition

BFCM

Crédits photos

Adobe Stock

I. RAPPORT DE GESTION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

**Comptes semestriels clos au
30 JUIN 2025**

Juillet 2025



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

RAPPORT DE GESTION

COMPTES SEMESTRIELS CLOS AU 30 JUIN 2025

Mesdames, Messieurs,

En application des statuts et des dispositions du Code de commerce, nous vous avons réunis en Assemblée Générale Annuelle afin de vous rendre compte de l'activité de la Crédit Mutuel Home Loan SFH au cours de l'exercice semestriel clos le 30 juin 2025, des résultats de cette activité, des perspectives d'avenir et soumettre à votre approbation les comptes annuels dudit exercice.

Ces comptes sont joints au présent rapport.

SOMMAIRE

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

I. PRÉSENTATION DE LA SOCIÉTÉ ET HISTORIQUE

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

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

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

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

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

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

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

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

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

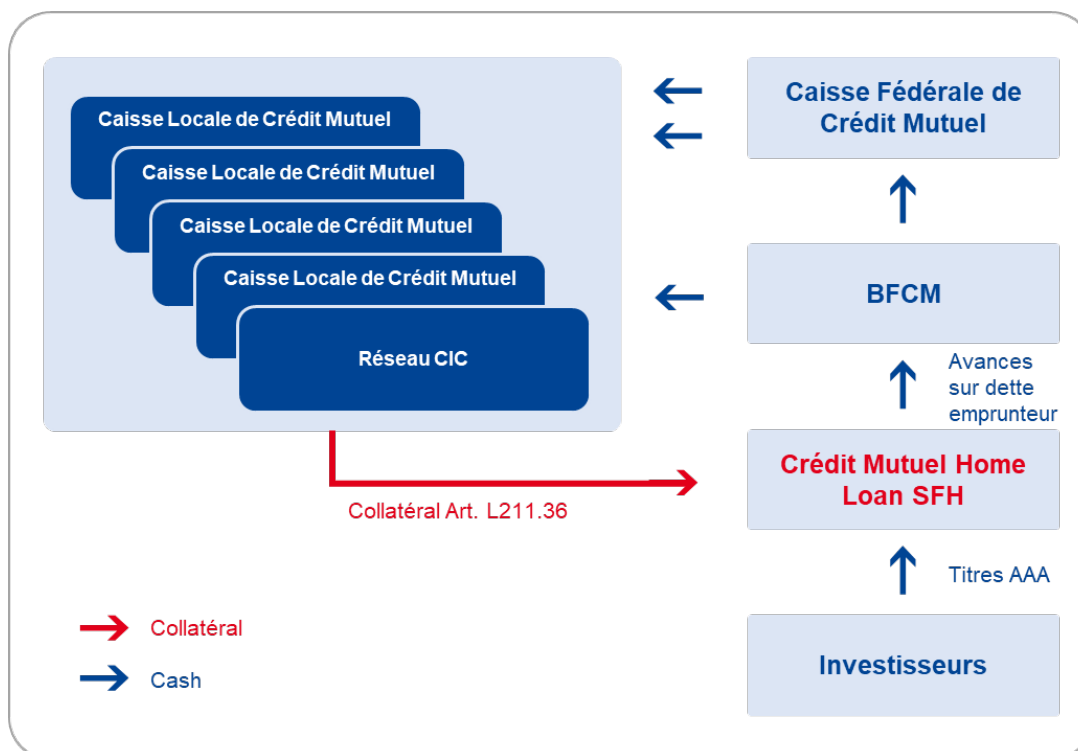
Son activité s'inscrit donc dans le cadre de la stratégie de refinancement du groupe Crédit Mutuel Alliance Fédérale. Elle contribue à la diversification des sources de refinancement via l'émission d'obligations sécurisées ainsi qu'à la diminution du coût global de refinancement grâce au refinancement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

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

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

Suite à la transposition en droit français par l'Ordonnance n° 2021-858 de la Directive 2011/2162 du Parlement Européen et du Conseil du 27 novembre 2019 concernant l'émissions d'obligations garanties, les émissions de la Société ont obtenu, en application de l'instruction n° 2022-I-05, le label « Obligation garantie européenne de qualité supérieure » (« *European Covered Bond (Premium)* ») mentionné à l'article L.513-26-1 II du Code monétaire et financier, conformément au courrier de l'ACPR en date du 22 juillet 2022.

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



II. SITUATION ET ACTIVITÉ DE LA SOCIÉTÉ

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

Depuis 2024, la croissance mondiale a été résiliente mais avec des niveaux contrastés. Les États-Unis ont mieux résisté qu'attendu avec une croissance soutenue par la consommation, à l'opposé de l'Europe, où la croissance est restée molle, freinée par la faible performance de l'Allemagne.

L'inflation mondiale a diminué mais plus lentement qu'anticipé. La désinflation se poursuit, surtout en ce qui concerne les biens avec une inflation plus tenace au niveau des services.

Cette dichotomie des données économiques provoque une divergence des politiques monétaires entre les États-Unis et l'Europe. En effet, si la FED a bien démarré son programme de baisse des taux fin du 2^{ème} trimestre 2024, elle a depuis suspendu cette politique et adopte une attitude attentiste pour mieux mesurer l'impact de la hausse des tarifs douaniers sur le niveau d'inflation. L'inflation « cœur » est proche de 2,5% avec des tensions dans les secteurs du logement et des services. Les taux sont à 4,75%-5,00% depuis septembre 2024 après 2 baisses. Le marché espère encore 1 à 2 baisses supplémentaires d'ici fin 2025.

De son côté, la BCE a poursuivi sa politique accommodante au rythme de 25bp de baisse à chacune de ses réunions, soit 8 baisses ininterrompues depuis juin 2024. Le taux actuel est à 2% avec un abaissement supplémentaire possible à 1,75% d'ici fin 2025. L'inflation est à 2% en juin conformément à l'objectif de la BCE. Sur le marché obligataire, les taux sont en baisse progressive avec une OAT 10 ans autour de 3,25%. Les taux des *covered bond*, même s'ils ont connu un peu de volatilité face aux incertitudes géopolitiques et économiques, sont restés relativement stables en 2025.

Sur le marché primaire, la demande des investisseurs est restée forte et soutenue. En effet, après une année 2024 très active, avec un volume d'émission de *covered bond* de 159 Mds €, l'année devrait être également très productive avec un volume attendu de 155 à 160 Mds € et une « *net supply* » positive grâce à des émissions supérieures aux remboursements.

Les spreads secondaires restent en 2025 à des plus hauts historiques reflétant un repositionnement technique vis-à-vis des SSA mais sans stress fondamental. Ils se sont néanmoins resserrés de quelques bp sur l'année 2025 sous l'effet d'une forte demande.

Les émissions SFH du premier semestre 2025 sont les suivantes :

- 1 500 millions € SFH 7 ans long à MS+63 avec un coupon de 3% ;
- 1 500 millions € SFH 5 ans à MS+45 soit un coupon de 2,625% ;
- 750 millions € SFH 10 ans à MS+68 soit un coupon de 3,125%.

2. PERSPECTIVES D'AVENIR

Pour le second semestre, notre société pourrait être amenée à émettre sur les marchés si cela s'avérait nécessaire dans notre stratégie de refinancement.

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

Aucun évènement important n'est à signaler depuis la clôture de l'exercice semestriel.

4. SUCCURSALES

Au 30 juin 2025, la Société ne détient aucune succursale.

5. FILIALES ET PARTICIPATIONS

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

6. ACTIONNARIAT SALARIÉ

Néant.

Pour rappel, la Société n'emploie aucun salarié.

7. DÉTENTION DU CAPITAL

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

III. RÉSULTATS, SITUATION FINANCIÈRE ET ENDETTEMENT

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

1. BILAN

Le total du bilan de Crédit Mutuel Home Loan SFH est de 44,2 milliards d'euros au 30 juin 2025, en hausse de +2,6%% par rapport à celui du 31 décembre 2024 qui était de 43,1 milliards d'euros.

Le hors bilan enregistre les crédits à l'habitat donnés en garantie par les apporteurs de collatéral de la SFH, à hauteur de 65 milliards d'euros, stable par rapport au 31 décembre 2024.

Le passif comprend principalement les émissions de titres effectuées par la SFH pour 43,8 milliards d'euros au 30 juin 2025 contre 42,7 milliards d'euros au 31 décembre 2024.

a. Actif

ACTIF en millions d'euros	Notes	30 juin 2025	31 décembre 2024
Caisse, Banques centrales			
Effets publics et assimilés			
Créances sur les établissements de crédit	2	44 132,7	42 987,0
Opérations avec la clientèle			
Obligations et autres titres à revenu fixe			
Actions et autres titres à revenu variable			
Participations et autres titres détenus à long terme			
Parts dans les entreprises liées			
Opérations de crédit-bail et assimilées			
Immobilisations incorporelles			
Immobilisations corporelles			
Capital souscrit non versé			
Actions propres			
Autres actifs	3	4,1	3,9
Comptes de régularisation	4	93,8	82,6
Total de l'actif		44 230,6	43 073,5

Hors-bilan	Notes	30 juin 2025	31 décembre 2024
Engagements reçus			
Engagements de financement			
Engagements reçus d'établissements de crédit			
Engagements de garantie			
Engagements reçus d'établissements de crédit	10	65 001,1	65 001,0
Engagements sur titres			
Titres vendus avec faculté de rachat ou de reprise			
Autres engagements reçus			

b. Passif

PASSIF en millions d'euros	Notes	30 juin 2025	31 décembre 2024
Banques centrales			
Dettes envers les établissements de crédit			
Opérations avec la clientèle			
Dettes représentées par un titre	5	43 844,6	42 690,0
Autres passifs	3	0,0	0,5
Comptes de régularisation	4	93,8	83,3
Provisions			
Dettes subordonnées	6	60,5	60,7
Fonds pour risques bancaires généraux			
Capitaux propres	7	231,7	239,1
- Capital souscrit		220,0	220,0
- Primes d'émission			
- Réserves		4,2	3,4
- Ecart de réévaluation			
- Provisions réglementées			
- Report à nouveau		0,2	0,1
- Résultat de l'exercice		7,4	15,6
Total du passif		44 230,6	43 073,5

Hors-bilan	Notes	30 juin 2025	31 décembre 2024
Engagements donnés			
Engagements de financement			
Engagements en faveur d'établissements de crédit			
Engagements en faveur de la clientèle			
Engagements de garantie			
Engagements d'ordre d'établissements de crédit			
Engagements d'ordre de la clientèle			
Engagements sur titres			
Titres acquis avec faculté de reprise			
Autres engagements donnés			

c. Résultat

Le compte de résultat fait apparaître un produit net bancaire en diminution de 0,9 millions d'euros. Il s'élève à 10,5 millions d'euros contre 11,4 millions d'euros au 30 juin 2024.

Cette évolution s'explique essentiellement par la rémunération du placement des fonds propres qui est en baisse, en lien avec la diminution du taux €ster.

Cet impact défavorable est partiellement compensé par le développement de l'activité et un encours d'émission plus important.

Après prise en compte des frais généraux (0,6 millions d'euros), le résultat d'exploitation ressort à 9,9 millions d'euros à fin juin 2025 contre 10,5 millions d'euros pour l'exercice précédent. Après impôts, le résultat net ressort à 7,4 millions d'euros au 30 juin 2025 contre 7,9 millions d'euros au 30 juin 2024 soit une baisse de 6,2%.

RÉSULTAT en millions d'euros	Notes	30 juin 2025	30 juin 2024
+ Intérêts et produits assimilés	13	492,7	304,3
+ Intérêts et charges assimilées	13	(482,3)	(292,9)
+ Revenus des titres à revenu variable			
+ Commissions (produits)			
+ Commissions (charges)			
+/- Gains ou pertes sur opérations des portefeuilles de négociation		(0,0)	(0,0)
+/- Gains ou pertes sur opérations des portefeuilles de placement et assimilés			
+ Autres produits d'exploitation bancaire			
+ Autres charges d'exploitation bancaire			
= Produit Net Bancaire		10,5	11,4
+ Charges de personnel			
+ Autres charges administratives		(0,6)	(0,9)
+ Dotations aux amortissements			
= Charges de fonctionnement		(0,6)	(0,9)
= Résultat Brut d'Exploitation		9,9	10,5
+ Coût du risque			
= Résultat d'Exploitation		9,9	10,5
+/- Gains ou pertes sur actifs immobilisés			
= Résultat Courant		9,9	10,5
+/- Résultat exceptionnel			
+ Impôts sur les bénéfices	14	(2,5)	(2,7)
+/- Dotations/reprises de FRBG			
+/- Dotations/reprises aux provisions réglementées			
= Résultat Net		7,4	7,9

Le résultat net du premier semestre 2025 s'élève à 7,4 millions d'euros contre 7,9 millions à fin juin 2024.

d. Tableau des flux de trésorerie nette

En milliers d'euros	06.2025	06.2024
Résultat net	7 381	7 875
Impôt	2 490	2 672
Résultat avant impôts	9 871	10 547
+/- Dotations nettes aux amortissements des immobilisations corporelles et incorporelles		
- Dépréciation des écarts d'acquisition et des autres immobilisations		
+/- Dotations nettes aux provisions		
+/- Quote-part de résultat liée aux sociétés mises en équivalence		
+/- Perte nette/gain net des activités d'investissement		
+/- /charges des activités de financement		
+/- Autres mouvements	3 079	2 478
= Total des éléments non monétaires inclus dans le résultat net avant impôts et des autres ajustements	3 079	2 478
+/- Flux liés aux opérations avec les établissements de crédit	(1 250 000)	1 750 913
+/- Flux liés aux opérations avec la clientèle	0	0
+/- Flux liés aux autres opérations affectant des actifs ou passifs financiers	0	(3 250 000)
+/- Flux liés aux autres opérations affectant des actifs ou passifs non financiers	671	671
- Impôts versés	(3 170)	(5 186)
= Diminution/ nette des actifs et passifs provenant des activités opérationnelles	(1 252 499)	(1 503 602)
TOTAL FLUX NET DE TRESORERIE GENERE PAR L'ACTIVITE OPERATIONNELLE	(1 239 549)	(1 490 577)
+/- Flux liés aux actifs financiers et aux participations	0	0
+/- Flux liés aux immeubles de placement	0	0
+/- Flux liés aux immobilisations corporelles et incorporelles	0	0
TOTAL FLUX NET DE TRESORERIE LIE AUX ACTIVITES D'INVESTISSEMENT	0	0
+/- Flux de trésorerie provenant ou à destination des actionnaires	(14 740)	(13 420)
+/- Autres flux nets de trésorerie provenant des activités de financement	1 250 000	1 500 000
TOTAL FLUX NET DE TRESORERIE LIE AUX OPERATIONS DE FINANCEMENT	1 235 260	1 486 580
EFFET DE LA VARIATION DES TAUX DE CHANGE SUR LA TRESORERIE ET ASSIMILEE	0	0
Augmentation/ nette de la trésorerie et des équivalents de trésorerie	(4 469)	(4 148)
Flux net de trésorerie généré par l'activité opérationnelle	(1 239 729)	(1 490 728)
Flux net de trésorerie lié aux opérations d'investissement	0	0
Flux net de trésorerie lié aux opérations de financement	1 235 260	1 486 580
Effet de la variation des taux de change sur la trésorerie et équivalent de trésorerie	0	0
Trésorerie et équivalents de trésorerie à l'ouverture	284 928	286 172
Caisse, banques centrales, CCP	0	0
Comptes et prêts/emprunts à vue auprès des établissements de crédit	284 928	286 172
Trésorerie et équivalents de trésorerie à la clôture	280 459	282 024
Caisse, banques centrales, CCP	0	0
Comptes et prêts/emprunts à vue auprès des établissements de crédit	280 459	282 024
VARIATION DE LA TRESORERIE NETTE	(4 469)	(4 148)

e. Cover Pool

Le collatéral des prêts sécurisés est constitué d'un portefeuille de créances contenant exclusivement des créances de crédits immobiliers pour un montant de 65 001 097 654 euros au 30 juin 2025.

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

Capital Restant Dû	65 001 097 654 €
CRD moyen des prêts	104 534 €
Nombre de prêts	621 815
Nombre d'emprunteurs	550 413

Ancienneté moyenne (en mois)	70
Moyenne des maturités résiduelles (en mois)	182

Proportion des prêts à taux fixe	99,00%
Taux moyen des créances à taux fixe	1,00%
Taux moyen des créances à taux variable	2,97%

Répartition par type de garantie		
Type de garantie	Capital Restant Dû Total	Proportion par nature de garantie
Caution Crédit Logement	19 508 370 068 €	30%
Hypothèque ou Privilège de Prêteur de Deniers, de 1er rang	45 492 727 586 €	70%
TOTAL	65 001 097 654 €	100%

Répartition par type de prêts		
Type de prêts	Capital Restant Dû Total	Nombre de prêts
Classique	59 741 717 021 €	560 127
PEL/CEL	19 553 398 €	1 473
Prêts à taux zéro	0 €	-
Prêts à l'Accession Sociale	3 587 200 645 €	44 506
Prêts Conventionnés	1 652 626 590 €	15 709
TOTAL	65 001 097 654 €	621 815

Répartition par nombre d'impayés		
Nombre de mensualités impayées	Capital Restant Dû Total	Nombre de prêts
0	65 001 097 654 €	621 815
> 0		
TOTAL	65 001 097 654 €	621 815

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

2. SITUATION FINANCIÈRE ET RATIOS PRUDENTIELS

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

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

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

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

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

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

Au 30 juin 2025, les contraintes réglementaires liées au ratio de couverture, à la couverture des besoins de trésorerie, et à l'écart de durée de vie moyenne entre les actifs éligibles et les passifs privilégiés sont respectées. Le plan de couverture annuel 2025 a été validé par le Conseil d'administration du 19 novembre 2024. La méthodologie qui y est décrite est utilisée pour le calcul du niveau de couverture des ressources privilégiées jusqu'à l'arrêté du 31 décembre 2025 inclus.

3. ENDETTEMENT

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

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

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

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

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

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

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

1. RISQUE DE CRÉDIT ET DE CONTREPARTIE

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

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

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

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

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

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

Cotation	Encours en M€ ⁽¹⁾	Pourcentage	Pourcentage cumulé
A	39 024	60,0%	60,0%
B	17 444	26,8%	86,8%
C	6 028	9,3%	96,1%
D+	1 459	2,3%	98,4%
D-	847	1,3%	99,7%
E+	199	0,3%	100,0%
E-	0	0,0%	100,0%
E=	0	0,0%	100,0%
F	0	0,0%	100,0%
TOTAL	65 001	100%	-

⁽¹⁾ Encours au 31/05/2025 repris en engagements de garantie reçus dans les comptes de la SFH au 30/06/2025

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

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

Type de garanties	Encours en M€ ⁽¹⁾
Garanties hypothécaires sur habitations	45 493
Cautions délivrées par un établissement de crédit	19 508
TOTAL	65 001

⁽¹⁾ Encours au 31/05/2025 repris en engagements de garantie reçus dans les comptes de la SFH au 30/06/2025

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

La LTV actualisée (rapport du capital restant dû sur la valeur actualisée des biens) de ces crédits est en moyenne de 60%.

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

a. Risque de taux

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

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

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

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

En effet, la très grande majorité (de l'ordre de 99%) du *coverpool* est constituée de crédits à taux fixe, et ces actifs sont adossés au passif par des émissions à taux fixes dans une proportion du même ordre. Le taux d'intérêt moyen du *coverpool* (1,72% au 31/05/2025) et le taux d'intérêt moyen des obligations émises (2,30 au 31/05/2025) est suivi mensuellement. Le taux de surcollatéralisation ressortant du calcul de l'*Asset Cover Test* négocié avec les agences de notation est en permanence supérieur à 74.9% (= *Asset Percentage*). La Société s'engage à maintenir ce niveau de surdimensionnement pour satisfaire les objectifs de notation et les obligations réglementaires.

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

b. Risque de change

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

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

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

Au 30 juin 2025, il n'y a plus d'émission en devise au bilan de la SFH, de ce fait, il n'y a plus de swap de change.

c. Risque de marché

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

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

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

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

3. RISQUE DE LIQUIDITÉ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Crédit Mutuel Home Loan SFH ne présente pas d'impasse de trésorerie dans les 180 jours qui suivent le 30/06/2025.

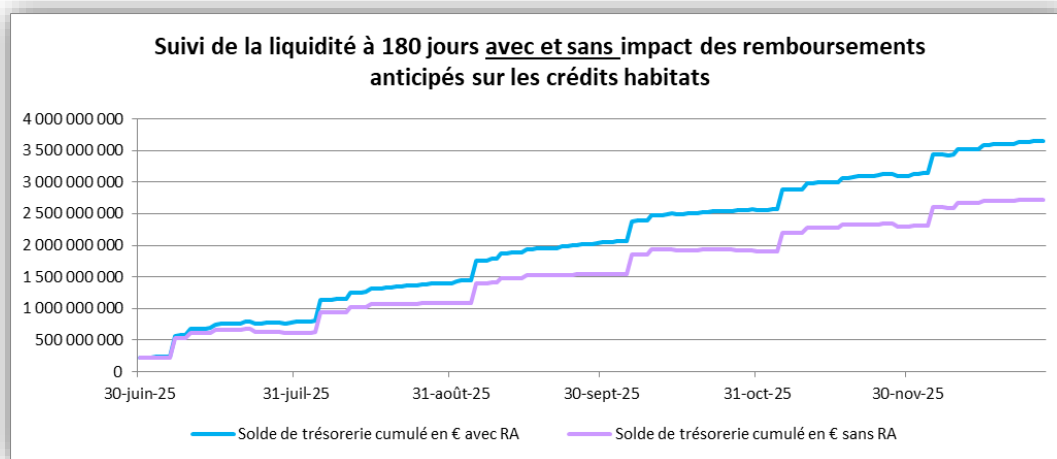
Total Entrées de trésorerie en €	3 703 521 187
Total Sorties de trésorerie en €	- 326 689 677
Solde de trésorerie en €¹	3 657 290 713

¹ Le solde de trésorerie à J+180 tient compte du solde initial du compte courant de 280 459 203€

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

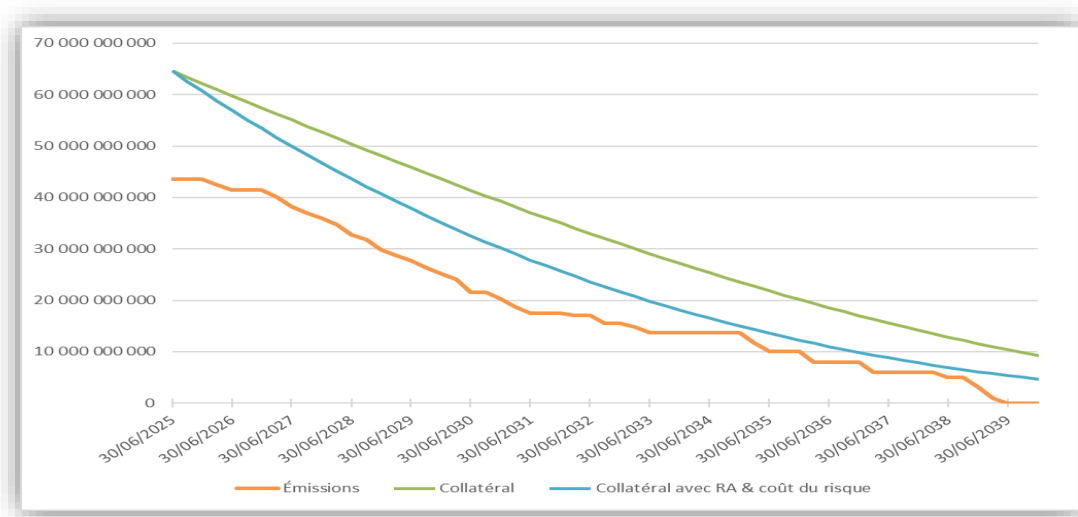
Le montant correspondant aux remboursements de capital et d'intérêts des crédits à l'habitat avant application du taux de remboursement anticipé s'élève à 2 771 074 127 euros.

L'impact des remboursements anticipés est de 932 447 060 euros.



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

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



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

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

4. RISQUE OPÉRATIONNEL ET JURIDIQUE

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

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

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

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

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

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

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

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

5. RISQUE SUR L'ENVIRONNEMENT ÉCONOMIQUE

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

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

V. ACTIVITÉS EN MATIÈRE DE RECHERCHE ET DÉVELOPPEMENT

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Nouvelles règles de financement des biens classés F et G

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

II. COMPTES SOCIAUX

AU 30 JUIN 2025

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

COMPTES SOCIAUX

BILAN

ACTIF en millions d'euros	Notes	2025 30 juin	2024 31 décembre
Caisse, Banques centrales			
Effets publics et assimilés			
Créances sur les établissements de crédit	2	44 132,7	42 987,0
Opérations avec la clientèle			
Obligations et autres titres à revenu fixe			
Actions et autres titres à revenu variable			
Participations et autres titres détenus à long terme			
Parts dans les entreprises liées			
Opérations de crédit-bail et assimilées			
Immobilisations incorporelles			
Immobilisations corporelles			
Capital souscrit non versé			
Actions propres			
Autres actifs	3	4,1	3,9
Comptes de régularisation	4	93,8	82,6
Total de l'actif		44 230,6	43 073,5

Hors-bilan		2025 30 juin	2024 31 décembre
Engagements reçus			
Engagements de financement			
Engagements reçus d'établissements de crédit			
Engagements de garantie			
Engagements reçus d'établissements de crédit	10	65 001,1	65 001,0
Engagements sur titres			
Titres vendus avec faculté de rachat ou de reprise			
Autres engagements reçus			

BILAN

PASSIF en millions d'euros	Notes	2025 30 juin	2024 31 décembre
Banques centrales			
Dettes envers les établissements de crédit			
Opérations avec la clientèle			
Dettes représentées par un titre	5	43 844,6	42 690,0
Autres passifs	3	0,0	0,5
Comptes de régularisation	4	93,8	83,3
Provisions			
Dettes subordonnées	6	60,5	60,7
Fonds pour risques bancaires généraux			
Capitaux propres	7	231,7	239,1
- Capital souscrit		220,0	220,0
- Primes d'émission			
- Réserves		4,2	3,4
- Ecart de réévaluation			
- Provisions réglementées			
- Report à nouveau		0,2	0,1
- Résultat de l'exercice		7,4	15,6
Total du passif		44 230,6	43 073,5

Hors-bilan	2025 30 juin	2024 31 décembre
------------	-----------------	---------------------

Engagements donnés

Engagements de financement

Engagements en faveur d'établissements de crédit

Engagements en faveur de la clientèle

Engagements de garantie

Engagements d'ordre d'établissements de crédit

Engagements d'ordre de la clientèle

Engagements sur titres

Titres acquis avec faculté de reprise

Autres engagements donnés

COMPTE DE RÉSULTAT

en millions d'euros	Notes	2025 30 juin	2024 30 juin
+ Intérêts et produits assimilés	13	492,7	304,3
+ Intérêts et charges assimilées	13	(482,3)	(292,9)
+ Revenus des titres à revenu variable			
+ Commissions (produits)			
+ Commissions (charges)			
+/- Gains ou pertes sur opérations des portefeuilles de négociation		(0,0)	(0,0)
+/- Gains ou pertes sur opérations des portefeuilles de placement et assimilés			
+ Autres produits d'exploitation bancaire			
+ Autres charges d'exploitation bancaire			
= Produit Net Bancaire		10,5	11,4
+ Charges de personnel			
+ Autres charges administratives		(0,6)	(0,9)
+ Dotations aux amortissements			
= Charges de fonctionnement		(0,6)	(0,9)
= Résultat Brut d'Exploitation		9,9	10,5
+ Coût du risque			
= Résultat d'Exploitation		9,9	10,5
+/- Gains ou pertes sur actifs immobilisés			
= Résultat Courant		9,9	10,5
+/- Résultat exceptionnel			
+ Impôts sur les bénéfices	14	(2,5)	(2,7)
+/- Dotations/reprises de FRBG			
+/- Dotations/reprises aux provisions réglementées			
= Résultat Net		7,4	7,9

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

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

Faits marquants de l'exercice

Au cours de l'exercice 2025, la société CRÉDIT MUTUEL HOME LOAN SFH a procédé à l'émission d'EMTN obligataires pour 3,75 milliards d'euros. Compte tenu des lignes arrivées à échéance, le total des émissions inscrites au bilan s'élève à 43,50 milliards d'euros au 30 juin 2025.

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

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

Les comptes sociaux sont établis conformément au règlement ANC 2014-07 relatif aux comptes des entreprises du secteur bancaire et inclus dans le recueil des normes comptables françaises du secteur bancaire.

Crédits

Les crédits sont inscrits au bilan pour leur valeur nominale.

Actifs et passifs libellés en devises

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

Intérêts et commissions

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

NOTE 2 - Créances sur établissements de crédit

	30 juin 2025		31 décembre 2024	
	A vue	A terme	A vue	A terme
Comptes ordinaires	280,5		284,9	
Prêts, valeurs reçues en pension (*)		43 500,0		42 250,0
Titres reçus en pension livrée				
Créances rattachées		352,3		452,1
Créances douteuses				
Dépréciations				
TOTAL	280,5	43 852,3	284,9	42 702,1
Total des créances sur les établissements de crédit		44 132,7		42 987,0

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

NOTE 3 - Autres actifs et passifs

	30 juin 2025		31 décembre 2024	
	Actif	Passif	Actif	Passif
Primes sur options				
Dépôts de garanties	4,1	0,0	3,9	0,0
Comptes de règlement d'opérations sur titres				
Dettes représentatives des titres empruntés				
Impôts différés		0,0		0,5
Débiteurs et créditeurs divers				
Créances et dettes rattachées				
Dépréciations				
TOTAL	4,1	0,0	3,9	0,5

NOTE 4 - Comptes de régularisation

	30 juin 2025		31 décembre 2024	
	Actif	Passif	Actif	Passif
Comptes d'encaissement				
Comptes d'ajustements devises et hors-bilan				
Autres comptes de régularisation	93,8	93,8	82,6	83,3
TOTAL	93,8	93,8	82,6	83,3

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

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

NOTE 5 – Dettes représentées par un titre

	30 juin 2025	31 décembre 2024
Bons de caisse		
Titres du marché interbancaire & titres de créance négociables		
Emprunts obligataires	43 500,0	42 250,0
Autres dettes représentées par un titre		
Dettes rattachées	344,6	440,0
TOTAL	43 844,6	42 690,0

Les emprunts sont en EUR.

Le solde non amorti correspondant à la différence entre le montant initialement reçu et le prix de remboursement des dettes représentées par un titre inscrites au passif est de 89,3K€.

NOTE 6 – Dettes subordonnées

	31 décembre 2024	Émissions	Rembour- sements	Autres variations	30 juin 2025
Dettes subordonnées					
Emprunts participatifs					
Dettes subordonnées à durée indéterminée	60,0				60,0
Dettes rattachées	0,7			(0,2)	0,5
TOTAL	60,7			(0,2)	60,5

Principales dettes subordonnées :

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

Il s'agit d'un emprunt subordonné à « durée indéterminée » en euros

avec possibilité de Remboursement Anticipé (sans conditions de paiement) à chaque date de paiement d'intérêt sous réserve d'accord de l'ACPR.

NOTE 7 – Capitaux propres et FRBG

	Capital	Primes	Réserves (1)	Report à nouveau	Résultat exercice	Total	FRBG
Solde au 1.1.2024	220,0		2,7	0,1	14,1	236,9	
Résultat de l'exercice					15,6	15,6	
Affectation du résultat de l'exercice précédent			0,7	13,4	(14,1)		
Distribution de dividendes				(13,4)		(13,4)	
Augmentation de capital							
Incidence des réévaluations							
Autres variations							
Incidence de la fusion							
Solde au 31.12.2024	220,0		3,4	0,1	15,6	239,1	
Solde au 1.1.2025	220,0		3,4	0,1	15,6	239,1	
Résultat de l'exercice					7,4	7,4	
Affectation du résultat de l'exercice précédent			0,8	14,8	(15,6)		
Distribution de dividendes				(14,7)		(14,7)	
Augmentation de capital							
Incidence des réévaluations							
Autres variations							
Incidence de la fusion							
Solde au 30.06.2025	220,0		4,2	0,2	7,4	231,8	

Le capital est constitué au 30 juin 2025 de 22 000 000 actions d'une valeur nominale de 10 euros.

La BFCM détient 99,99% du capital de CRÉDIT MUTUEL HOME LOAN SFH au 30 juin 2025.

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

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

	< 3 mois et à vue	> 3 mois < 1 an	> 1an < 5 ans	> 5 ans	A durée indéterminée	Créances dettes rattachées	Total au 30 juin 2025
ACTIFS							
Créances sur les établissements de crédit	280,0	2 004,9	20 137,8	21 710,0			44 132,8
Créances sur la clientèle							
Obligations et autres titres à revenu fixe							
PASSIFS							
Dettes envers les établissements de crédit							
Comptes créditeurs de la clientèle							
Dettes représentées par un titre							
- Bons de caisse							
- Titres du marché interbancaire et TCN							
- Emprunts obligataires		2 004,6	20 132,8	21 707,2			43 844,6
- Autres							
Dettes subordonnées					60,0	0,5	60,5

NOTE 9 – Contrevaaleur en euros des actifs & passifs en devises

En l'absence d'émissions en devise, la contrevaaleur en euros des actifs et passifs libellés en devises est nulle, s'élevant ainsi à 0,00 euros au 30 juin 2025.

NOTE 10 – Engagements de garantie

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

Au 30 juin 2025, le montant de cette garantie s'élève à 65 001,1 millions d'euros contre 65 001,0 millions d'euros au 31 décembre 2024.

NOTE 11 – Instruments financiers à terme – Risque de contrepartie

Le risque de contrepartie attaché aux instruments financiers à terme est estimé selon la méthodologie retenue pour le calcul des ratios prudentiels.

Risques de crédit sur instruments financiers à terme	30 juin 2025	31 décembre 2024
EXPOSITION BRUTE		
Risques sur les établissements de crédit	0,0	0,0
Risques sur les entreprises		
TOTAL	0,0	0,0

Il n'y a plus de stock de dérivés pour la SFH au 30/06/2025 (échéance 07/10/2024).

Juste valeur des instruments financiers à terme	30 juin 2025		31 décembre 2024	
	Actif	Passif	Actif	Passif
Juste valeur des instruments financiers à terme	0	0	0,0	0,0

NOTE 12 – Autres engagements hors-bilan

	30 juin 2025	31 décembre 2024
Opérations en devises		
- Monnaies à recevoir		
- Monnaies à livrer		
Engagements sur instruments financiers à terme		
Opérations effectuées sur marchés organisés et assimilés		
- Opérations de change à terme		
. De couverture		
. Autres opérations		
- Swaps de change financiers		
. Position ouverte isolée		
. Micro-couverture		
. Risque global de taux		
. Gestion spécialisée		

NOTE 13 – Produits et charges sur intérêts

	30 juin 2025		30 juin 2024	
	Produits	Charges	Produits	Charges
Établissements de crédit	491,9		303,6	(38,7)
Clientèle				
Crédit-bail et location simple				
Obligations et autres titres à revenu fixe	0,8	(482,3)	0,7	(254,2)
Autres				
Total	492,7	(482,3)	304,3	(292,9)
dont charges sur dettes subordonnées				

NOTE 14 – Impôt sur les sociétés

	30 juin 2025	30 juin 2024
Impôt courant – Montant au titre de l'exercice	2,5	(2,7)
Impôt courant – Régularisation sur exercices antérieurs		
Impôt courant – Effet de l'intégration fiscale		
Total	2,5	(2,7)
Sur activités courantes	2,5	(2,7)
Sur éléments exceptionnels		
Total	2,5	(2,7)

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

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

Au titre de l'exercice 2024, le **Groupe d'Intégration Fiscale** dont la mère est la **CAISSE FÉDÉRALE DE CRÉDIT MUTUEL, SIREN 588505354** est composée de **1 475 entités** :

- La CFCM ;
- L'ensemble des Caisses de Crédit Mutuel (code banque 10278) soit 1 422 entités ;
- Les caisses régionales de Crédit Mutuel soit 13 entités ;
- 39 sociétés bancaires et non bancaires.

Par convention, chaque membre de l'intégration fiscale est tenu de verser à la CFdeCM, à titre de contribution au paiement de l'impôt sur les sociétés du groupe et quel que soit le montant effectif dudit impôt, une somme égale à l'impôt qui aurait grevé son résultat si le membre était imposable distinctement, déduction faite par conséquent de l'ensemble des droits à imputation dont les membres auraient bénéficié en l'absence d'intégration.

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

La rubrique « Impôts sur les bénéfices » comprend :

- Le montant d'impôt sur les sociétés et de la contribution additionnelle calculé comme si la société était imposée séparément,
- Les éventuelles régularisations (rappels ou dégrèvements d'impôt) afférentes aux exercices antérieurs,
- La charge ou le produit d'impôt afférent aux crédits d'impôt sur prêts à taux zéro et prêts assimilés.

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

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

Déficits reportables :


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

NOTE 15 – Événements post-clôture

Il n'y a pas eu d'événement survenu entre le 30 juin 2025 et la date de communication des comptes, qui affecterait significativement les états financiers.

TABLEAU DES FLUX DE TRÉSORERIE NETTE

En milliers d'euros	06.2025	06.2024
Résultat net	7 381	7 875
Impôt	2 490	2 672
Résultat avant impôts	9 871	10 547
+/- Dotations nettes aux amortissements des immobilisations corporelles et incorporelles		
- Dépréciation des écarts d'acquisition et des autres immobilisations		
+/- Dotations nettes aux provisions		
+/- Quote-part de résultat liée aux sociétés mises en équivalence		
+/- Perte nette/gain net des activités d'investissement		
+/- /charges des activités de financement		
+/- Autres mouvements	3 079	2 478
= Total des éléments non monétaires inclus dans le résultat net avant impôts et des autres ajustements	3 079	2 478
+/- Flux liés aux opérations avec les établissements de crédit	(1 250 000)	1 750 913
+/- Flux liés aux opérations avec la clientèle	0	0
+/- Flux liés aux autres opérations affectant des actifs ou passifs financiers	0	(3 250 000)
+/- Flux liés aux autres opérations affectant des actifs ou passifs non financiers	671	671
- Impôts versés	(3 170)	(5 186)
= Diminution/ nette des actifs et passifs provenant des activités opérationnelles	(1 252 499)	(1 503 602)
TOTAL FLUX NET DE TRÉSORERIE GÉNÉRÉ PAR L'ACTIVITÉ OPÉRATIONNELLE	(1 239 549)	(1 490 577)
+/- Flux liés aux actifs financiers et aux participations	0	0
+/- Flux liés aux immeubles de placement	0	0
+/- Flux liés aux immobilisations corporelles et incorporelles	0	0
TOTAL FLUX NET DE TRÉSORERIE LIÉ AUX ACTIVITÉS D'INVESTISSEMENT	0	0
+/- Flux de trésorerie provenant ou à destination des actionnaires	(14 740)	(13 420)
+/- Autres flux nets de trésorerie provenant des activités de financement	1 250 000	1 500 000
TOTAL FLUX NET DE TRÉSORERIE LIÉ AUX OPERATIONS DE FINANCEMENT	1 235 260	1 486 580
EFFET DE LA VARIATION DES TAUX DE CHANGE SUR LA TRÉSORERIE ET ASSIMILÉE	0	0
Augmentation/ nette de la trésorerie et des équivalents de trésorerie	(4 469)	(4 148)
Flux net de trésorerie généré par l'activité opérationnelle	(1 239 729)	(1 490 728)
Flux net de trésorerie lié aux opérations d'investissement	0	0
Flux net de trésorerie lié aux opérations de financement	1 235 260	1 486 580
Effet de la variation des taux de change sur la trésorerie et équivalent de trésorerie	0	0
<u>Trésorerie et équivalents de trésorerie à l'ouverture</u>	<u>284 928</u>	<u>286 172</u>
Caisse, banques centrales, CCP	0	0
Comptes et prêts/emprunts à vue auprès des établissements de crédit	284 928	286 172
<u>Trésorerie et équivalents de trésorerie à la clôture</u>	<u>280 459</u>	<u>282 024</u>
Caisse, banques centrales, CCP	0	0
Comptes et prêts/emprunts à vue auprès des établissements de crédit	280 459	282 024
VARIATION DE LA TRÉSORERIE NETTE	(4 469)	(4 148)



III. RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR L'INFORMATION FINANCIÈRE SEMESTRIELLE

**Période du 1^{er} janvier 2025
au 30 juin 2025**

PricewaterhouseCoopers Audit

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

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

Ernst & Young et Autres

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

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

**Rapport des commissaires aux comptes
sur l'information financière semestrielle****(Période du 1^{er} janvier 2025 au 30 juin 2025)**

Aux Actionnaires

Crédit Mutuel Home Loan SFH

6 avenue de Provence
75452 Paris cedex 9

En exécution de la mission qui nous a été confiée par 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 Crédit Mutuel Home Loan SFH, relatifs à la période du 1^{er} 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 patrimoine de la société et de la situation financière à la fin du semestre ainsi que du résultat du semestre écoulé de la société.

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.

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

Fait à Neuilly-sur-Seine et Paris-La Défense, le 28 juillet 2025

Les commissaires aux comptes

PricewaterhouseCoopers Audit

ERNST & YOUNG ET AUTRES

JEAN-BAPTISTE DESCHRYVER

VANESSA JOLIVALT

Associé

Associée

IV. ATTESTATION DU RESPONSABLE DU RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL

Juin 2025

Crédit Mutuel

Home Loan SFH

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

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

Attestation du responsable du rapport financier semestriel

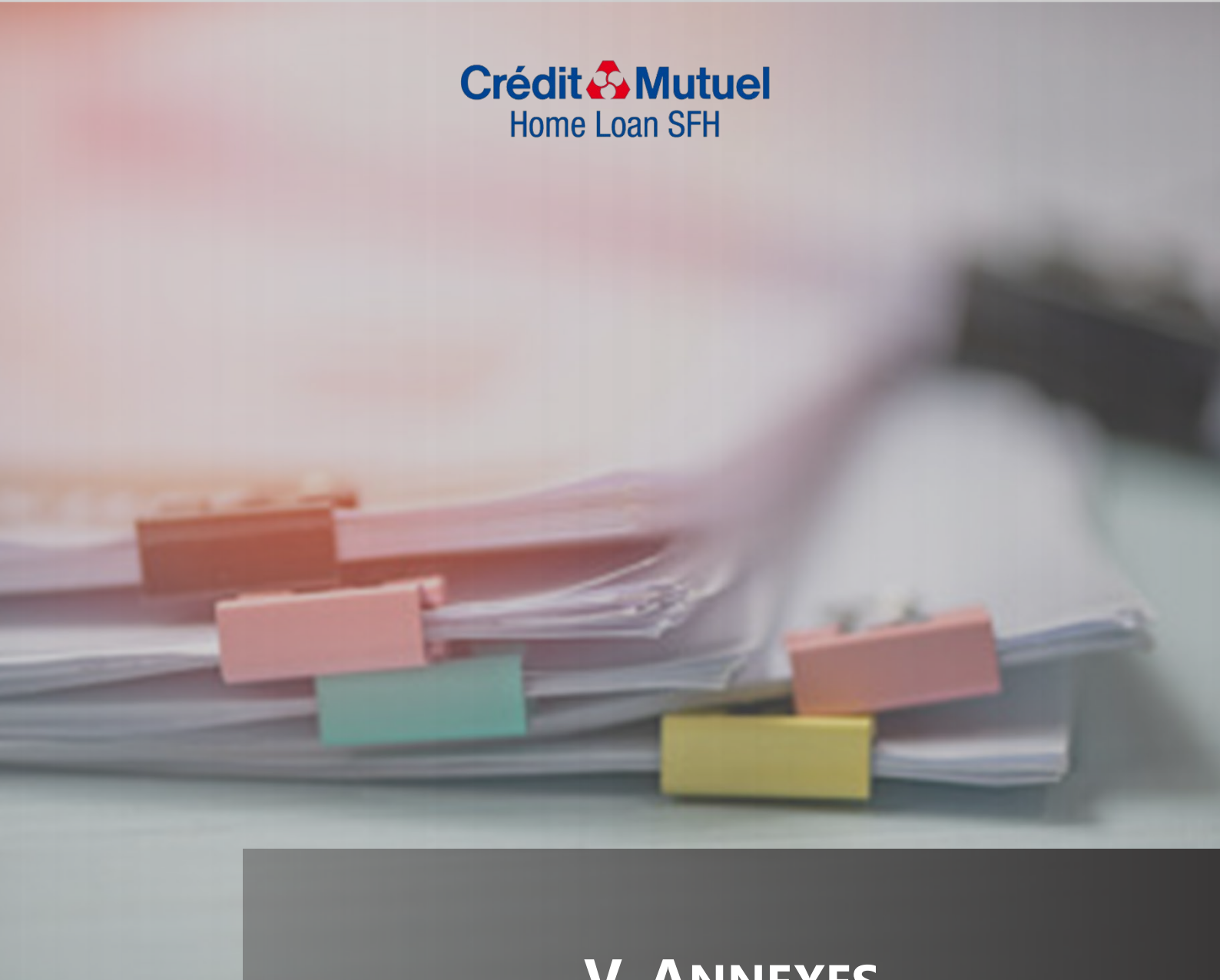
J'atteste, après avoir pris toute mesure raisonnable à cet effet, que les informations contenues dans les comptes semestriels au 30 juin 2025 sont, à ma connaissance, conformes à la réalité et ne comportent pas d'omission de nature à en altérer la portée.

J'atteste, à ma connaissance, que les comptes semestriels, sont établis conformément au corps de normes comptables applicables et donnent une image fidèle et honnête du patrimoine, de la situation financière et du résultat de l'émetteur, et que le rapport semestriel d'activité ci-joint présente un tableau fidèle des événements importants survenus pendant les six premiers mois de l'exercice, de leur incidence sur les comptes, des principales transactions entre parties liées ainsi qu'une description des principaux risques et des principales incertitudes pour les six mois restants de l'exercice.

Les comptes semestriels de la Société arrêtés au 30 juin 2025 ont fait l'objet d'un rapport sans observation des contrôleurs légaux.

Paris, le 25 juillet 2025

Eric CUZZUCOLI
Directeur Général



V. ANNEXES

I. GLOSSAIRE

II. TABLE DE CONCORDANCE

I. GLOSSAIRE

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

La liste n'est pas exhaustive.

Acronymes

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

Définitions

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

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

II. TABLE DE CONCORDANCE

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

Rapport Financier Semestriel		Page
1.	Rapport de gestion	4
2.	Comptes sociaux au 30/06/2025	26
3.	Rapport des commissaires aux comptes sur l'information financière semestrielle	35
4.	Attestation du responsable du rapport financier annuel	38