

# BALO

## BULLETIN DES ANNONCES LEGALES OBLIGATOIRES



**PREMIER  
MINISTRE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

Direction de l'information  
légale et administrative

DIRECTION DE L'INFORMATION LÉGALE ET ADMINISTRATIVE

26, rue Desaix, 75727 PARIS CEDEX 15

[www.dila.premier-ministre.gouv.fr](http://www.dila.premier-ministre.gouv.fr)

[www.journal-officiel.gouv.fr](http://www.journal-officiel.gouv.fr)

### Publications périodiques

### Comptes annuels

**CRELAN HOME LOAN SCF**  
(anciennement AXA BANK EUROPE SCF)

Société Anonyme au capital de 171 095 200 €  
Siège social : 26 rue Cambacérès – 75008 PARIS  
525 010 880 R.C.S. Paris

*Comptes annuels au 31 décembre 2024 approuvés par l'AG Mixte du 22 avril 2025*

**I. – Bilan**  
(En milliers d'euros)

<b>Actif</b>	<b>31/12/2024</b>	<b>31/12/2023</b>
Caisse, Banques Centrales	420 114	102 301
Effets publics et valeurs assimilées	-	-
Créances sur les établissements de crédit	610 156	997 522
<i>A vue</i>	159 019	345 798
<i>A terme</i>	451 137	651 724
Créances sur la clientèle	12 086 613	11 988 269
<i>Créances commerciales</i>	-	-
<i>Autres concours à la clientèle</i>	12 085 978	11 981 353
<i>Valeurs non imputées</i>	635	6 916
Obligations et autres titres à revenu fixe	-	-
Actions et autres titres à revenu variable	-	-
Prêts Subordonnés	-	-
Participations et autres titres détenus à long terme	-	-
Parts dans les entreprises liées	-	-
Crédit-bail et location avec option d'achat	-	-
Location simple	-	-
Immobilisations incorporelles	-	-
Immobilisations corporelles	-	-
Capital souscrit non versé	-	-
Actions propres	-	-
Comptes de négociation et de règlement	-	-
Autres actifs	11 624	15 094
Comptes de régularisation	174 024	183 344
<b>Total de l'actif</b>	<b>13 302 532</b>	<b>13 286 529</b>

<b>Passif</b>	<b>31/12/2024</b>	<b>31/12/2023</b>
Banques Centrales, CCP	-	-
Dettes envers les établissements de crédit	2 129 987	2 166 709
<i>A vue</i>	-	-
<i>A terme</i>	2 129 987	2 166 709
Comptes créditeurs de la clientèle	-	-
Autres sommes dues à la clientèle	1 038	807
Dettes représentées par un titre	10 082 658	10 082 212
<i>Obligations</i>	10 082 658	10 082 212
<i>Autres dettes</i>	-	-
Autres passifs	401 823	389 329
Comptes de régularisation	40 500	43 614
Comptes de négociation et de règlement	-	-
Provisions pour risques et charges	7 435	8 841
Dettes subordonnées	277 797	278 131
Fonds pour risques bancaires généraux	-	-
Capitaux propres	-	-
Capital souscrit	171 095	171 095
Primes d'émission, de fusion	-	-
Réserves	7 990	6 247
Report à nouveau (+/-)	137 801	104 692
Résultat de l'exercice (+/-)	44 409	34 851
Résultat en instance d'affectation (+/-)	-	-
<b>Total du passif</b>	<b>13 302 532</b>	<b>13 286 529</b>

## Hors-bilan

Engagements donnés (en milliers d'euros)	31/12/2024	31/12/2023
<b>Engagements de financement</b>		
Engagements en faveur d'établissement de crédit	-	-
Engagements en faveur de la clientèle	-	-
<b>Engagements de garantie</b>		
Cautions, avals et autres garanties	-	-
Garanties d'ordre de la clientèle	-	-
<b>Engagements sur titres</b>		
Titres à recevoir	-	-
<b>Engagements reçus (en milliers d'euros)</b>	<b>31/12/2024</b>	<b>31/12/2023</b>
<b>Engagements de financement</b>		
Engagements reçus d'établissement de crédit	750 000	1 924 550
Engagements reçus de la clientèle	-	-
<b>Engagements de garantie</b>		
Cautions, avals et autres garanties reçues d'ets de crédit	388 700	387 300
Garanties reçues de la clientèle	12 178 661	13 885 360
<b>Engagements sur titres</b>		
Titres à livrer	-	-
<b>Engagements sur instruments financiers à terme (en milliers d'euros)</b>	<b>31/12/2024</b>	<b>31/12/2023</b>
<b>Engagements sur instruments financiers à terme</b>		
Opérations sur instruments de taux d'intérêt	12 352 500	12 287 500
Opérations sur instruments de cours de change	-	-
Opérations sur autres instruments	-	-
<b>Autres engagements</b>		
Engagements donnés	-	-
Engagements reçus	-	-
<b>Engagements douteux</b>	-	-

## II. – Compte de résultat

(En milliers d'euros)	31/12/2024	31/12/2023
Intérêts et produits assimilés	689 086	614 204
Intérêts et charges assimilées	-614 057	-542 354
Revenus des titres à revenu variable	-	-
Commissions (produits)	208	549
Commissions (charges)	-3 170	-3 694
Gains ou pertes sur opérations des portefeuilles de négociation	-	-
Gains ou pertes sur opérations des portefeuilles de placement et assimilées	-	-
Autres produits d'exploitation bancaire	-	-
Autres charges d'exploitation bancaire	-9	-1
<b>Produit net bancaire</b>	<b>72 058</b>	<b>68 704</b>
Produits et charges d'exploitation	-14 510	-14 979
Dotations aux amortissements et aux provisions sur immobilisations corporelles et incorporelles	-	-
<b>Résultat brut d'exploitation</b>	<b>57 548</b>	<b>53 725</b>
Coût du risque	2 402	-5 038
<b>Résultat d'exploitation</b>	<b>59 950</b>	<b>48 687</b>
Gains ou pertes sur actifs immobilisés	-	-
<b>Résultat courant avant d'impôt</b>	<b>59 950</b>	<b>48 687</b>
Résultat exceptionnel	-1 116	-
Impôt sur les bénéfices	-14 424	-13 836
Dotations/Reprises de FRBG et provisions réglementées	-	-
<b>Résultat net</b>	<b>44 409</b>	<b>34 851</b>

## III. – Annexes sociales au 31 décembre 2024

## Note 1. Faits marquants, principes et méthodes comptables

Les sociétés de crédit foncier sont des établissements de crédit, agréés en qualité de société financière par le comité des établissements de crédit et des entreprises d'investissement.

Les comptes individuels de Crelan Home Loan SCF sont présentés conformément aux dispositions du règlement de l'Autorité des Normes Comptables (ANC) n° 2014-07 du 26 novembre 2014, relatif aux comptes des entreprises du secteur bancaire.

La Société a pour objet exclusif, tant en France qu'à l'étranger, l'exercice des activités et opérations définies ci-après :

- Opérations de crédit et opérations assimilées dans les conditions prévues par la réglementation sur les sociétés de crédit foncier et dans la limite de l'agrément de la Société ;
- Opérations de financement dans les conditions prévues par la réglementation sur les sociétés de crédit foncier au moyen de l'émission d'obligations foncières ou de tout autre emprunt ;
- Et toute activité connexe expressément autorisée par les textes sur les sociétés de crédit foncier, pour les besoins de la réalisation de son objet social exclusif.

### Faits marquants

Depuis le 01/01/2024, La Société a sous-traité les activités anciennement confiées à AXA Banque France à RSM France.

La société a changé de dénomination le 08 juillet 2024. Son ancienne dénomination était AXA BANK EUROPE SCF.

La société a intégré les systèmes de Crelan SA. Cette intégration a eu lieu le weekend du 08 et 09 juin 2024.

Le passage des systèmes de Axa Banque à ceux de Crelan SA a généré un écart de migration de 1 116 K€ qui a été constaté en charges exceptionnelles.

### Eléments de l'actif

#### Créances sur les établissements de crédit et sur la clientèle :

Les créances sur les établissements de crédit recouvrent l'ensemble des créances, y compris les créances subordonnées détenues au titre d'opérations bancaires sur des établissements de crédit à l'exception de celles matérialisées par un titre. Elles sont ventilées entre créances à vue et créances à terme.

Les créances sur la clientèle comprennent les concours distribués aux agents économiques autres que les établissements de crédit ou assimilés, à l'exception de celles qui sont matérialisées par un titre, les valeurs reçues en pension, quel que soit le support de l'opération, et les créances se rapportant à des pensions livrées sur titres. Elles sont ventilées en créances commerciales, comptes débiteurs de la clientèle et autres crédits.

Les créances sur les établissements de crédit et sur la clientèle sont inscrites au bilan à leur valeur nominale augmentée des intérêts courus et non échus.

Les crédits sont transférés en créances douteuses dès lors qu'ils présentent un risque de non-recouvrement. Ces prêts font l'objet de dépréciations en intérêts et capital, après prise en compte des garanties reçues.

La classification en douteuse d'une créance entraîne celle de l'ensemble des encours et engagements relatifs à ce débiteur dans cette même catégorie.

Lorsque toutes les voies de recours par voies judiciaires et/ou amiable ont été épuisées et confirment ainsi le caractère irrécouvrable d'une créance, cette dernière fait l'objet d'un enregistrement en perte.

Les intérêts courus sont enregistrés périodiquement sur les créances saines. Les intérêts sur créances douteuses ne sont enregistrés en compte de résultat qu'au moment de leur encaissement.

Les garanties reçues au titre de crédits accordés sont enregistrées et évaluées en comptabilité à la date d'enregistrement du contrat de crédit.

#### Crédits restructurés :

Conformément à l'article 2221-5 de l'ANC 2014-07 et par suite des restructurations de contrats intervenus dans le cadre de l'épidémie de covid-19 (reports gratuits d'échéances, capital et intérêts), la SCF a calculé une décote à appliquer sur les contrats des clients vulnérables égale à l'écart entre l'actualisation des flux contractuels initialement attendus et l'actualisation des flux futurs attendus de capital et d'intérêts issus de la restructuration.

Cette décote est enregistrée à l'actif en diminution de la valeur comptable des crédits et est amortie sur la durée des reports d'échéances.

#### Provisionnement des encours de la clientèle :

Les créances affectées dans la catégorie « Prêts et créances » sont dépréciées lorsqu'elles présentent un ou plusieurs événements de perte intervenus après la réalisation de ces créances. Les créances ainsi identifiées font l'objet d'une dépréciation soit à dire d'expert soit sur base d'un modèle statistique en ce qui concerne les prêts et créances sur la clientèle. Les créances sont dépréciées lorsqu'il existe, après la mise en place du prêt, un ou plusieurs indices objectifs de dépréciation, dont l'impact sur les flux de trésorerie futurs peut être mesuré de manière fiable.

Les modalités d'évaluation des encours non douteux présentant une augmentation significative du risque de crédit depuis leur comptabilisation initiale sont alignées avec celles de la norme IFRS 9 en strate 2 (S2) retenue pour les comptes consolidés de Crelan SA.

Ce risque de crédit portant sur les encours sains dégradés est évalué sur la base des pertes de crédit attendues sur leurs durées de vie résiduelles.

Au bilan, ce risque de crédit est comptabilisé sous forme de provision au passif.

#### Immobilisations incorporelles :

Les immobilisations incorporelles font l'objet d'un amortissement, selon le mode linéaire, d'une durée de 5 ans pour les frais d'établissement et d'une durée de 1 an pour les logiciels et licences.

#### Comptes de régularisation :

Les primes d'émission, les frais d'émission d'obligations foncières ainsi que les primes de remboursement de ces obligations foncières ont un caractère de complément de rémunération et sont amorties selon la méthode du TIE (taux d'intérêt effectif) sur la durée de vie des titres concernés.

Remarque : si la prime d'émission est supérieure à 10 % du montant de l'émission, fiscalement c'est un amortissement actuariel qui est requis et comptablement, il est admis de pouvoir amortir la prime suivant le même principe.

Le net des produits à recevoir et des charges à payer sur swap est aussi comptabilisé en comptes de régularisation.

### Eléments du passif

#### Dettes envers les établissements de crédit :

Les dettes envers les établissements de crédit sont présentées selon leur durée initiale ou leur nature : dettes à vue ou à terme.

Les intérêts courus sur ces dettes sont enregistrés au bilan parmi les dettes rattachées.

**Dettes représentées par un titre :**

Les dettes représentées par un titre sont présentées selon la nature de leur support. Pour financer son activité, Crelan Home Loan SCF a émis des obligations foncières. Les obligations foncières émises ont fait l'objet d'une notation par l'agence de notation Moody's.

Les émissions sont enregistrées pour leur valeur nominale.

Les intérêts courus sur ces dettes sont enregistrés au bilan parmi les dettes rattachées.

**Instruments financiers à terme de taux :**

Crelan Home Loan SCF détient à l'actif un portefeuille de prêts immobiliers auprès CRELAN SA.

Relativement à ces créances, Crelan Home Loan SCF perçoit un taux fixe ou variable basé sur l'OLO (Obligation linéaire, bonds émis par l'état belge). Crelan Home Loan SCF couvre les variations de taux d'intérêt liées à ce portefeuille de créances par des contrats de swaps dits 'Yield Maintenance Swaps'.

Dans le cadre de ces contrats, Crelan Home Loan SCF paye mensuellement les intérêts et autres revenus provenant de ce portefeuille en échange d'un taux variable indexé sur l'indice Euribor 3 mois assorti d'une marge définie au contrat.

Au passif, Crelan Home Loan SCF émet des obligations foncières, « *covered bonds* » qui :

- d'une part, servent un taux fixe et sont alors couvertes par des contrats de swaps de taux d'intérêt dans lequel Crelan Home Loan SCF reçoit du taux fixe et verse un taux variable de type Euribor 3 mois plus une marge fixe. Le notionnel du contrat de swap pour une série d'obligations foncières déterminée sera égal au notionnel de cette série d'obligations foncières jusqu'à leur maturité. Comptablement, ces swaps de taux sont des Dérivés de couverture.

- d'autre part, servent un taux variable de type Euribor 3 mois plus une marge fixe.

**Impôts sur les Sociétés :**

Pour les entreprises dont le chiffre d'affaires est inférieur à 250 millions d'euros, le taux normal de l'impôt sur les bénéfices est de 25%, les plus-values à long terme (hors plus-values sur les sociétés à prépondérance immobilière) sont exonérées depuis le 1er janvier 2007. Les plus et moins-values réalisées sur les titres en portefeuille sont soumises au régime d'imposition de droit commun, soit 25%, excepté celles réalisées sur les titres de participation qui bénéficient du régime des plus-values à long terme.

Une contribution de 3,3 % a été instituée sur les résultats des exercices ouverts à compter du 1er janvier 2000. Crelan Home Loan SCF a tenu compte de ces contributions pour déterminer l'impôt courant dû au titre de chacune de ces périodes.

L'impôt sur les bénéfices constitue une charge de la période à laquelle se rapportent les produits.

Crelan Home Loan SCF (anciennement AXA Bank Europe SCF) est sortie de l'intégration fiscale en date du 01/01/2022.

**Engagements sociaux :**

Crelan Home Loan SCF n'est pas dotée de moyens humains propres.

La Société s'appuie, sur le personnel de son actionnaire de référence CRELAN SA ainsi que celui de différents partenaires externes.

Depuis le 01/01/2024, La Société a sous-traité les activités anciennement confiées à AXA Banque France à RSM France.

**Evénements postérieurs à la clôture**

La société a émis les deux séries d'Obligations Foncières souscrites entièrement par Crelan SA.

La série n°45 de maturité 19 mars 2032 pour un montant nominal 500.000.000,00 € à taux fixe 3,348% et la série n°46 de maturité 19 mars 2030 pour un montant nominal de 250.000.000,00 € à taux fixe 3,139%.

La série n°42, de maturité 23 mars 2026 pour un nominal de 750.000.000,00 à taux fixe 3.796%, a été rachetée par anticipation le 18 mars 2025.

**Note 2. Effets publics et assimilés**

Néant.

**Note 3. Caisses et banques centrales**

(En milliers d'euros)	31/12/2024	31/12/2023
Caisse	-	-
Banque de France	420 114	102 301
<b>Total</b>	<b>420 114</b>	<b>102 301</b>

**Note 4. Créances sur les établissements de crédit**

(En milliers d'euros)	31/12/2024	31/12/2023
<b>A vue</b>	<b>159 019</b>	<b>345 798</b>
Comptes ordinaires débiteurs	159 019	345 798
Créances rattachées	-	-
<b>A terme</b>	<b>451 137</b>	<b>651 724</b>
Prêts JJ	-	-
Comptes et prêts	450 000	650 000
Titres reçus en pension livrée	-	-
Dettes rattachées sur titres reçus en PL	-	-
Créances rattachées	1 137	1 724
<b>Total</b>	<b>610 156</b>	<b>997 522</b>

**Note 5. Créances sur la clientèle****Note 5.1. Portefeuille de créances sur la clientèle**

<i>(En milliers d'euros)</i>	31/12/2024	31/12/2023
<b>Crédits à l'habitat</b>	<b>12 009 807</b>	<b>11 971 241</b>
Prêts immobiliers	11 996 737	11 957 819
Créances rattachées sur prêts immobiliers	13 070	13 422
<b>Créances douteuses</b>	<b>76 172</b>	<b>10 112</b>
Créances douteuses sur prêts hypothécaires	79 479	14 741
Provisions sur créances douteuses sur prêts hypothécaires	-3 307	-4 629
Créances rattachées sur créances douteuses	-	-
<b>Valeurs non imputées</b>	<b>635</b>	<b>6 916</b>
Autres sommes dues	635	6 916
<b>Total</b>	<b>12 086 613</b>	<b>11 988 269</b>

La présentation des créances douteuses fait ressortir une variation significative due à l'application des règles Crelan pour l'identification des crédits en défaut, à la suite de la migration sur leur système. La migration de système est liée à la fusion opérationnelle entre Crelan SA et Axa Bank Belgium.

**Note 5.2. Crédits à l'habitat ventilés par échéance**

<i>(En milliers d'euros)</i>	<b>Échéance &lt; 3 mois</b>	<b>Échéance de 3 mois à 1 an</b>	<b>Échéance de 1 à 5 ans</b>	<b>Échéance de plus de 5 ans</b>	<b>Créances rattachées</b>	31/12/2024	31/12/2023
Crédits à l'habitat	1 390	12 726	363 850	11 618 770	13 070	12 009 807	11 971 241
<b>Total crédits à l'habitat</b>	<b>1 390</b>	<b>12 726</b>	<b>363 850</b>	<b>11 618 770</b>	<b>13 070</b>	<b>12 009 807</b>	<b>11 971 241</b>

**Note 6. Obligations et autres titres à revenu fixe**

Néant.

**Note 7. Opérations avec les parties liées****Note 7.1. Prêts subordonnés**

Néant.

**Note 7.2. Parts dans les entreprises liées**

Néant.

**Note 7.3. Opérations avec les entreprises liées****Bilan**

<i>(En milliers d'euros)</i>	<b>Opérations avec les entreprises liées</b>	<b>Autres opérations</b>	31/12/2024
<b>Créances</b>			
Caisse, Banques Centrales	-	420 114	420 114
Créances sur les établissements de crédit	610 072	84	610 156
A vue	158 970	49	159 019
A terme	451 102	35	451 137
Créances sur la clientèle	-	12 086 613	12 086 613
Billet à ordre	-	-	-
<b>Total des emplois</b>	<b>610 072</b>	<b>12 506 812</b>	<b>13 116 884</b>
<b>Dettes</b>			
Dettes sur les établissements de crédit	2 129 987	-	2 129 987
A vue	-	-	-
A terme	2 129 987	-	2 129 987
Dettes sur la clientèle	-	1 038	1 038
Dettes représentées par un titre	5 559 592	4 523 066	10 082 658
Dettes subordonnées	277 797	-	277 797
<b>Total des ressources</b>	<b>7 967 376</b>	<b>4 524 104</b>	<b>12 491 480</b>

**Hors-bilan**

<i>(En milliers d'euros)</i>	<b>Opérations avec les entreprises liées</b>	<b>Autres opérations</b>	31/12/2024
<b>Engagements donnés</b>			
<b>Engagement de financement</b>			
En faveur d'établissements de crédit En faveur de la clientèle			
<b>Engagement de garantie</b>			
En faveur d'établissements de crédit En faveur de la clientèle			

<b>Engagement sur titres</b>			
<b>Total des engagements donnés</b>			
<b>Engagements reçus</b>			
<b>Engagement de financement</b>	<b>750 000</b>	<b>-</b>	<b>750 000</b>
Reçus d'établissements de crédit	750 000	-	750 000
Reçus de la clientèle	-	-	-
<b>Engagement de garantie</b>	<b>388 700</b>	<b>12 178 661</b>	<b>12 567 361</b>
Reçus d'établissements de crédit	388 700	-	388 700
Reçus de la clientèle	-	12 178 661	12 178 661
<b>Engagement sur titres</b>			
<b>Total des engagement reçus</b>	<b>1 138 700</b>	<b>12 178 661</b>	<b>13 317 361</b>
<b>Engagements sur instruments financiers à terme</b>			
Opérations sur instruments de taux d'intérêt	12 352 500	-	12 352 500
<b>Total engagements sur instruments financiers à terme</b>	<b>12 352 500</b>	<b>-</b>	<b>12 352 500</b>

Crelan Home Loan SCF n'a conclu aucune transaction significative avec des parties liées à des conditions anormales de marché pour l'exercice arrêté au 31/12/2024.

#### Note 7.4. Participations et autres titres détenus à long terme

Néant.

#### Note 7.5. Appartenance à un groupe

	Nom	Siège	SIREN	Site
Entreprise qui établit les états financiers consolidés de l'ensemble d'entreprises le plus grand dont Crelan Home Loan SCF fait partie en tant que filiale	SC CrelanCo	251 Boulevard Sylvain Dupuis 1070 ANDERLECHT	-	<a href="https://www.crelan.be/fr/corporate/article/rapports-annuels">https://www.crelan.be/fr/corporate/article/rapports-annuels</a>
Entreprise qui établit les états financiers consolidés de l'ensemble d'entreprises le plus petit dont Crelan Home Loan SCF fait partie en tant que filiale	Crelan SA	251 Boulevard Sylvain Dupuis - 1070 ANDERLECHT -	-	<a href="https://www.crelan.be/fr/particuliers/financial-information?popup=abb">https://www.crelan.be/fr/particuliers/financial-information?popup=abb</a>

#### Note 8. Immobilisations

(En milliers d'euros)	Valeur brute au 31/12/2023	Acquisitions	Cessions et mises au rebut	Transfert	Valeur brut au 31/12/2024	Amortissements et dépréciations	Valeur nette au 31/12/2024	Valeur nette au 31/12/2023
Immobilisations incorporelles	449				449	449	-	-
Immobilisations corporelles	-				-	-	-	-
<b>Total de l'actif immobilisé</b>	<b>449</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>449</b>	<b>449</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

#### Note 9. Comptes de négociation, autres actifs et comptes de régularisation

(en milliers d'euros)	31/12/2024	31/12/2023
<b>Comptes de négociation</b>	-	-
Comptes de règlement relatifs aux opérations sur titres ouverts chez les établissements de crédit	-	-
Comptes des règlements relatifs aux opérations sur titres ouvert chez les sociétés de Bourse	-	-
<b>Autres actifs</b>	<b>11 624</b>	<b>15 094</b>
Dépôts de garantie versés pour le compte propre	-	-
Autres débiteurs divers	11 624	15 094
Créances rattachées	-	-
<b>Comptes de régularisation actif</b>	<b>174 024</b>	<b>183 344</b>
Comptes d'ajustement sur instruments financiers à terme	-	-
Comptes d'ajustement hors bilan sur titres de transaction	-	-
Pertes à étaler	-	-
Charges constatées d'avance	-	-0
Charges à répartir	5 891	7 695
Autres Produits à recevoir	-	-
Produits à recevoir sur swap	168 133	175 648
Comptes de régularisation divers	-	-
<b>Total</b>	<b>185 648</b>	<b>198 437</b>

#### Note 10. Banques centrales, dettes envers les établissements de crédit, comptes créditeurs de la clientèle

##### Note 10.1. Banques centrales

Néant.

**Note 10.2. Dettes envers les établissements de crédit**

<i>(en milliers d'euros)</i>	31/12/2024	31/12/2023
<b>A vue</b>	-	-
Comptes ordinaires Créditeurs	-	-
Dettes rattachées	-	-
Emprunts JJ	-	-
<b>A terme</b>	<b>2 129 987</b>	<b>2 166 709</b>
Comptes et emprunts	2 102 500	2 139 056
Dettes rattachées	27 487	27 653
Autres sommes dues	-	-
<b>Total</b>	<b>2 129 987</b>	<b>2 166 709</b>

**Note 10.3. Comptes créditeurs a la clientèle**

<i>(en milliers d'euros)</i>	31/12/2024	31/12/2023
<b>Valeurs non imputées</b>	<b>1 038</b>	<b>807</b>
Autres sommes dues à la clientèle	1 038	807
<b>Total</b>	<b>1 038</b>	<b>807</b>

**Note 11. Dettes représentées par un titre****Note 11.1. Dettes représentées par un titre**

<i>(En milliers d'euros)</i>	31/12/2024	31/12/2023
<b>Obligations foncières</b>	<b>10 082 658</b>	<b>10 082 212</b>
Obligations	10 000 000	10 000 000
Dettes rattachées	82 658	82 212
<b>Autres dettes</b>	-	-
Opérations sur titres	-	-
<b>Total</b>	<b>10 082 658</b>	<b>10 082 212</b>

**Note 11.2. Durée résiduelle des dettes**

<i>(En milliers d'euros)</i>	Echéance < 3 mois	Echéance entre 3 mois et 1 an	Echéance entre 1 et 5 ans	Echéance > 5 ans	Dettes rattachées	31/12/2024	31/12/2023
<b>Emprunts Obligataires</b>							
Covered bonds	-	750 000	4 750 000	4 500 000	82 658	10 082 658	10 082 212
<b>Autres dettes représentées par un titre</b>							
Opérations sur titres							
<b>Total</b>	-	750 000	4 750 000	4 500 000	82 658	10 082 658	10 082 212

**Note 12. Comptes de négociations, autres passifs et comptes de régularisation**

<i>(En milliers d'euros)</i>	31/12/2024	31/12/2023
<b>Comptes de négociation</b>	-	-
Comptes de règlement relatifs aux opérations sur titres ouverts chez les établissements de crédit	-	-
Comptes de règlement relatifs aux opérations sur titres ouvert chez les sociétés de Bourse	-	-
<b>Autres passifs</b>	<b>401 823</b>	<b>389 329</b>
Primes sur instruments conditionnels vendus	-	-
Dettes sur titres de transaction empruntés	-	-
Dettes rattachées sur les intérêts de prêts et emprunts	-	-
Fournisseurs	12 496	198
Dettes sociales & fiscales	400	388
Impôts sur les sociétés	227	1 443
Autres dépôts de garantie reçus	388 700	387 300
Autres créditeurs	-	-
<b>Comptes de régularisation passif</b>	<b>40 500</b>	<b>43 614</b>
Comptes d'ajustement sur instruments financiers à terme	-	-
Comptes d'ajustement sur autres éléments de hors bilan	-	-
Gains à étaler - primes d'émissions	25 087	28 099
Produits constatés d'avance	-	-
Charges à payer divers	502	448
Charges à payer dettes fiscales	675	573
Charges à payer swap	14 236	14 493
Autres comptes de régularisation	-	-
<b>Total</b>	<b>442 323</b>	<b>432 943</b>



## Note 13. Provisions pour risques et charges

<i>(En milliers d'euros)</i>	31/12/2023	Dotations	Reprises	Transfert	31/12/2024
Risques sur la clientèle	7 028	914	- 2 320		5 622
Risques et charges IPC (FRU)	1 812				1 812
<b>Total</b>	<b>8 841</b>	<b>914</b>	<b>- 2 320</b>	<b>-</b>	<b>7 435</b>

## Note 14. Dettes subordonnées

<i>(En milliers d'euros)</i>	31/12/2024	31/12/2023
A durée déterminée	-	-
A durée indéterminée	275 000	275 000
Dettes rattachées	2 797	3 131
<b>Total</b>	<b>277 797</b>	<b>278 131</b>

## Note 15. Capitaux propres

## Note 15.1. Capitaux propres

<i>(en milliers d'euros)</i>	31/12/2024	31/12/2023
Capital social	171 095	171 095
Prime d'émission	-	-
Réserve légale	7 990	6 247
Autres réserves	-	-
Report à nouveau	137 801	104 692
Résultat de l'exercice	44 409	34 851
Résultat en instance d'approbation	-	-
<b>Total</b>	<b>361 295</b>	<b>316 886</b>

## Note 15.2. Décomposition du capital social

<i>(En milliers d'euros)</i>	31/12/2024	31/12/2023
Capital social	171 095	171 095
Nombres d'actions :		
- totalement libérées	17 109 520	17 109 520
- non libérées		
Valeur nominale de l'action en euros	10	10

## Note 15.3. Variation des capitaux propres

<i>(en milliers d'euros)</i>	Capital social	Primes	Réserve légale	Autres réserves	Report à nouveau	Résultat	Total
<b>A l'ouverture</b>	<b>171 095</b>	<b>-</b>	<b>6 247</b>	<b>-</b>	<b>104 692</b>	<b>34 851</b>	<b>316 886</b>
Dividendes versés au cours de l'exercice						-	-
Augmentation de capital						-	-
Affectation du résultat de l'exercice antérieur			1 743		33 109	- 34 851	-
Autres mouvements						-	-
Résultat de l'exercice						44 409	44 409
<b>A la clôture</b>	<b>171 095</b>	<b>-</b>	<b>7 990</b>	<b>-</b>	<b>137 801</b>	<b>44 409</b>	<b>361 295</b>

## Note 16. Instruments financiers à terme

<i>(En milliers d'euros)</i>	Etablissements de crédit		Montant notionnel gré à gré selon durée résiduelle		
	Montant notionnel gré à gré	Créances rattachées	< à 1 an	de 1 à 5 ans	plus de 5 ans
Swaps taux d'intérêt macro couverture	250 000	1 533	-	-	250 000
Swaps taux yield	12 102 500	12 703	877 500	5 750 000	5 475 000
<b>Total opérations fermes</b>	<b>12 352 500</b>	<b>14 236</b>	<b>877 500</b>	<b>5 750 000</b>	<b>5 725 000</b>

## Note 17. Intérêts et produits assimilés

<i>(En milliers d'euros)</i>	31/12/2024	31/12/2023
<b>Opérations avec les établissements de crédit</b>	<b>426 120</b>	<b>378 394</b>
Comptes ordinaires débiteurs	16 052	13 276
Comptes et prêts à terme	-	-
Produits divers d'intérêts	410 069	365 118
Swap micro couverture	-	-
Prêts subordonnés à terme	-	-

<b>Opérations avec la clientèle</b>	<b>236 871</b>	<b>224 951</b>
Intérêts sur les comptes courants	-	-
Intérêts sur crédits à l'habitat	236 871	224 951
Opérations sur titres	-	-
<b>Obligations et autres titres à revenu fixe</b>	<b>26 095</b>	<b>10 859</b>
Titres de placement	-	-
Titres d'investissement	26 095	10 859
Produits sur dettes constituées par des titres	-	-
Autres produits sur dettes constituées par des titres	-	-
<b>Total</b>	<b>689 086</b>	<b>614 204</b>

**Note 18. Revenus des titres à revenu variable**

Néant.

**Note 19. Intérêts et charges assimilées**

<i>(En milliers d'euros)</i>	<b>31/12/2024</b>	<b>31/12/2023</b>
<b>Opérations avec les établissements de crédit</b>	<b>-362 514</b>	<b>-328 209</b>
Comptes ordinaires créditeurs	-17 495	-1 532
Comptes et emprunts à terme	-69 881	-64 113
Charges diverses d'intérêts	-248 603	-237 626
Pensions livrées	-	-
Emprunts subordonnés	-26 534	-24 938
Commissions	-	-
<b>Opérations avec la clientèle</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Intérêts sur les comptes courants	-	-
Intérêts sur prêts et emprunts à terme	-	-
Opérations sur titres	-	-
<b>Obligations et autres titres à revenu fixe</b>	<b>-251 544</b>	<b>-214 145</b>
Titres de placement	-	-
Titres d'investissement	-	-
Charges sur dettes constituées par des titres	-249 641	-212 021
Autres charges sur dettes constituées par des titres	-1 903	-2 124
Commissions	-	-
<b>Autres intérêts et charges assimilées</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Charges sur engagements de financement	-	-
<b>Total</b>	<b>-614 057</b>	<b>-542 354</b>

**Note 20. Commissions**

<i>(En milliers d'euros)</i>	<b>31/12/2024</b>	<b>31/12/2023</b>
<b>Produits de commission</b>	<b>208</b>	<b>549</b>
Commissions	208	549
<b>Charges de commission</b>	<b>-3 170</b>	<b>-3 694</b>
Commissions de réservation ligne de crédit	-3 170	-3 693
Commissions Royal Street	-	-
Commissions interbancaires	-	-1
Commissions titres/cash nantis	-	-
<b>Commissions nettes</b>	<b>-2 963</b>	<b>-3 145</b>

**Note 21. Gains ou pertes****Note 21.1. Gains ou pertes sur opérations de portefeuille de négociation**

Néant.

**Note 21.2. Gains ou pertes sur opérations de portefeuilles de placement et assimilées**

Néant.

**Note 22. Autres produits et charges d'exploitation bancaire**

<i>(en milliers d'euros)</i>	<b>31/12/2024</b>	<b>31/12/2023</b>
<b>Autres produits d'exploitation bancaire</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Produits divers d'exploitation bancaire	-	-
<b>Autres charges d'exploitation bancaire</b>	<b>-9</b>	<b>-1</b>
Charges diverses d'exploitation bancaire	-9	-1
<b>Total</b>	<b>-9</b>	<b>-1</b>

**Note 23. Produits et charges d'exploitation**

<i>(en milliers d'euros)</i>	31/12/2024	31/12/2023
<b>Impôts et taxes</b>	<b>-856</b>	<b>-2 801</b>
Contribution sociale de Solidarité des sociétés (C3S)	-675	-573
Contribution Economique Territoriale (CET = CVAE + CFE)	-181	-228
Fonds de résolution unique (FRU)	-	-2 000
<b>Services extérieurs</b>	<b>-13 830</b>	<b>-12 397</b>
Autres services extérieurs	-13 830	-12 397
<b>Autres Produits</b>	<b>176</b>	<b>219</b>
<b>Total</b>	<b>-14 510</b>	<b>-14 979</b>

**Note 24. Dotations aux amortissements et aux provisions sur immobilisations corporelles et incorporelles**

<i>(En milliers d'euros)</i>	31/12/2024	31/12/2023
<b>Dotations aux amortissements et aux provisions</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Immobilisations corporelles	-	-
<b>Dotations aux amortissements et aux provisions</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Immobilisations incorporelles	-	-
<b>Total</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

**Note 25. Honoraires des Commissaires aux comptes**

Les honoraires HT de la lettre de mission de nos commissaires aux comptes, au titre de l'exercice 2024 s'élèvent à :

Ernst & Young et Autres : 33 105 €

Denjean & Associés Audit : 22 070 €

Les services autres que la certification des comptes réalisés par nos commissaires aux comptes, au titre de l'exercice 2024 s'élèvent à :

Ernst & Young et Autres : 12 800 €

Denjean & Associés Audit : 8 200 €

**Note 26. Coût du risque**

<i>(en milliers d'euros)</i>	31/12/2024	31/12/2023
Dotations aux provisions pour créances douteuses	-251	-3 519
Reprises aux provisions pour créances douteuses	1 573	1 351
Pertes couvertes par des provisions	-	-
Pertes non couvertes par des provisions	-326	-241
Récupération sur créances amorties	-	-
Dotations aux dépréciations des titres	-	-
Reprises aux dépréciations des titres	-	-
Dotations aux provisions pour risques et charges	-914	-5 914
Reprises aux provisions pour risques et charges	2 320	3 285
<b>Total</b>	<b>2 402</b>	<b>-5 038</b>

**Note 27. Gains ou pertes sur actifs immobilisés**

Néant.

**Note 28. Résultat exceptionnel**

<i>(en milliers d'euros)</i>	31/12/2024	31/12/2023
Produits exceptionnels	-	-
Charges exceptionnelles	-1 116	-
<b>Total</b>	<b>-1 116</b>	<b>-</b>

**Note 29. Impôts sur les bénéfices**

<i>(en milliers d'euros)</i>	31/12/2024	31/12/2023
Impôts	-14 424	-13 836
<b>Total</b>	<b>-14 424</b>	<b>-13 836</b>

**Note 30. Résultat par action**

Le résultat par action s'élève à 2,60€ en 2024.

Il est calculé en divisant le résultat net après impôts, participation des salariés, dotations aux amortissements par le nombre d'actions émises.

## Note 31. Tableaux de flux de trésorerie

Flux de trésorerie nets provenant des activités opérationnelles	31/12/2024	31/12/2023
Résultat courant avant Impôts	59 950	48 687
<i>Dotations nettes aux amortissements</i>	1 903	2 124
<i>Variation des provisions sur écarts d'acquisition et autres immobilisations incorporelles</i>		-
<i>Dotations / (Reprises) nettes des provisions sur placements et actifs corporels</i>	-1 322	2 169
<i>Variation de la juste valeur des placements et instruments financiers comptabilisés à la juste valeur par résultat</i>		-
<i>Dotations / (Reprises) nettes des autres provisions</i>	-1 406	2 629
<i>Résultat des entreprises consolidées par mise en équivalence</i>		-
Réintégration / Déduction des montants inclus dans le résultat courant avant impôt mais sans impact sur les flux de trésorerie	-825	6 921
<i>Plus ou moins-values nettes réalisées</i>		-
<i>Charges liées aux dettes de financement</i>	26 534	24 938
Réintégration / Déduction des montants inclus dans le résultat courant avant impôt pour reclassement en tant qu'opération d'investissement ou de financement	26 534	24 938
<i>Dividendes comptabilisés en résultat sur l'exercice</i>		-
<i>Revenus financiers comptabilisés en résultat sur l'exercice</i>	-689 294	-614 704
<i>Charges financières comptabilisées en résultat sur l'exercice</i>	588 799	518 988
Réintégration / Déduction des montants comptabilisés sur une base accrétive et devant être pris en compte sur la base des flux de trésorerie	-100 495	-95 716
<i>Dividendes et acomptes sur dividendes encaissés</i>		-
<i>Revenus financiers encaissés</i>	697 748	543 032
<i>Charge d'intérêts payés (hors intérêts sur la dette de financement, dettes à durée indéterminée, appels de marges et autres dettes)</i>	-588 776	-452 987
<i>Variation nette des activités opérationnelles bancaires</i>	63 629	-49 625
<i>Variation des créances et dettes courantes</i>		
<i>Impact sur la trésorerie relatif aux autres actifs et passifs</i>	15 780	-22 238
<i>Impôts décaissés</i>	-15 640	-13 831
<i>Autres transactions relatives aux opérations courantes avec impact sur la trésorerie et autres ajustements de transactions sans impact sur la trésorerie</i>		241
Flux de trésorerie relatifs aux activités opérationnelles non inclus dans le résultat courant avant impôt	172 740	4 592
Flux de trésorerie nets provenant des activités opérationnelles	157 904	-10 578

Flux de trésorerie nets provenant des activités d'investissement	31/12/2024	31/12/2023
Flux de trésorerie liés aux variations de périmètre		-
Flux de trésorerie liés aux cessions et remboursements de placements		-
Flux de trésorerie liés aux achats et émissions de placements		-
Flux de trésorerie liés aux acquisitions et cessions d'immobilisations corporelles et incorporelles		-
Flux de trésorerie liés aux dettes et créances collatérales relatives aux opérations de prêts de titres et assimilés		-
Flux de trésorerie nets provenant des activités d'investissement	-	-

Flux de trésorerie nets provenant des activités de financement	31/12/2024	31/12/2023
<i>Emissions d'instruments de capital</i>		-
<i>Remboursements d'instruments de capital</i>		-
<i>Opérations sur titres d'autocontrôle</i>		-
<i>Dividendes payés</i>		-
<i>Intérêts payés sur dettes subordonnées à durée indéterminée</i>		-
<i>Gains et pertes de contrôle</i>		-
Flux de trésorerie liés aux transactions avec les actionnaires		-
<i>Trésorerie générée par les émissions de dettes financières</i>		-
<i>Trésorerie affectée aux remboursements de dettes financières</i>		-
<i>Intérêts payés sur dettes de financement</i>	-26 869	-23 951
<i>Impact net des dérivés relatifs aux dettes de financement</i>		-
Flux de trésorerie liés au financement du Groupe	-26 869	-23 951
Flux de trésorerie nets provenant des activités de financement	-26 869	-23 951
Flux de trésorerie nets provenant des abandons d'activités		-
Flux de trésorerie nets provenant des abandons d'activités		-
Trésorerie et équivalent de trésorerie au 01 Janvier	448 099	482 628
Flux de trésorerie nets provenant des activités opérationnelles	157 904	-10 578
Flux de trésorerie nets provenant des activités d'investissement	0	0
Flux de trésorerie nets provenant des activités de financement	-26 869	-23 951
Flux de trésorerie nets provenant des abandons d'activités	0	0
Interco et comptes de liaison	0	0
Effet des variations de change sur la trésorerie et les équivalents de trésorerie	0	0
Effet des changements de méthode de consolidation	0	0

Effet net des variations de change et des reclassements sur la trésorerie et les équivalents de trésorerie	0	0
<b>Trésorerie et équivalent de trésorerie au 31 décembre</b>	<b>579 134</b>	<b>448 099</b>

#### Déclaration en vertu de l'article 3(2)(c) de la loi transparence

J'atteste, à ma connaissance, que les comptes condensés pour l'année écoulée 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 de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation, et que le rapport d'activité figurant en page une présente un tableau fidèle des événements importants survenus pendant l'exercice, de leur incidence sur les comptes, des principales transactions entre parties liées et qu'il décrit les principaux risques et les principales incertitudes pour l'exercice 2024.

Fait à Paris, le 4 avril 2025.  
Philippe Colpin  
Directeur Général.  
Crelan Home Loan SCF  
Société de Crédit Foncier

#### IV. – Affectation du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2024

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du conseil d'administration, décide d'affecter le bénéfice distribuable de 182 209 847,26 EUR de la façon suivante :

1. 2 220 456,66 EUR au titre de la réserve légale obligatoire (fixée à 5% du bénéfice de l'exercice, à hauteur maximum de 10% du capital social) qui est ainsi portée à 10 210 434,36 EUR,
2. 179 989 390,60 EUR de report à nouveau.

L'assemblée générale prend acte, conformément à l'article 243 bis du Code Général des Impôts, qu'il n'a été distribué aucun dividende au cours des trois derniers exercices clos soit le 31/12/2021, le 31/12/2022 et le 31/12/2023.

*Cette résolution, mise aux voix, est adoptée à l'unanimité des associés présents ou représentés.*

#### V. – Rapport sur l'évaluation des biens immobiliers au 31 décembre 2024

**Crelan Home Loan SCF** est une société de crédit foncier régie par les articles L.513-2 et suivants du Code monétaire et financier qui a pour mission principale de contribuer au refinancement à moyen et long terme de prêts à l'habitat accordés en Belgique.

Le présent rapport relatif à l'évaluation des biens immobiliers est établi en application des dispositions de l'article 5 du règlement n° 99-10 du Comité de la réglementation bancaire et financière relatif aux sociétés de crédit foncier.

Ce rapport est établi à partir des données disponibles au 31 décembre 2024.

##### I. Rappel de la réglementation: moded'évaluation et méthode de réévaluation.

L'évaluation des biens immobiliers financés ou apportés en garantie au sens des articles L. 513-3 et L. 513-6 du Code monétaire et financier est régie par les articles 1 à 5 du Chapitre 1 du règlement CRBF n°99-10 du 9 juillet 1999 relatif aux sociétés de crédit foncier et aux sociétés de financement de l'habitat.

##### A. Evaluation des biens immobiliers

##### Règlement CRBF n°99-10 relatif aux sociétés de crédit foncier et aux sociétés de financement de l'habitat

**Article 1er.** – Les biens immobiliers financés ou apportés en garantie au sens des articles L. 513-3 et L. 513-29 du code monétaire et financier font l'objet d'une évaluation prudente excluant tout élément d'ordre spéculatif.

L'évaluation prudente s'entend comme une évaluation égale ou similaire à la valeur initiale du bien financé ou apporté en garantie, hors droits et frais, au moment de la constitution de la sûreté sur le bien immobilier ou au moment de l'acquisition initiale des prêts par la société de crédit foncier ou par la société de financement de l'habitat ou de leur apport en garantie, et réévalué périodiquement conformément à l'article 3.

**Article 2.** – L'évaluation prudente est réalisée sur la base des caractéristiques durables à long terme de l'immeuble, des conditions de marché normales et locales, de l'usage actuel de l'immeuble et des autres usages qui pourraient lui être donnés.

Cette valeur est déterminée par un évaluateur indépendant et qualifié, par écrit de manière impartiale, claire, transparente et objective.

Au moment de l'inclusion de l'actif de couverture dans le panier de couverture par la société de crédit foncier ou par la société de financement de l'habitat ou au moment de leur apport en garantie, la valeur courante ne peut être supérieure à la valeur de marché ou à la valeur hypothécaire.

Par dérogation, pour les biens immobiliers à usage d'habitation, l'évaluation peut être fondée sur le coût total de l'opération initiale lorsque ce coût est inférieur à 600 000 euros ou lorsque l'ensemble des prêts immobiliers financés par la société de crédit foncier ou par la société de financement de l'habitat et garantis par l'immeuble évalué présente un capital unitaire restant dû, apprécié au moment de l'acquisition de ces prêts ou de leur apport en garantie, inférieur à 480 000 euros.

Le coût total de l'opération s'entend comme la somme du montant du projet financé et de l'apport personnel, après déduction des droits, des frais de notaire et de négociation.

**Article 4.** – La valorisation est réalisée par un évaluateur qui possède les qualifications, la capacité et l'expérience nécessaires ; et l'évaluateur est indépendant de la procédure de prise de décision quant à l'octroi de crédit, ne tient pas compte des éléments spéculatifs dans l'évaluation de la valeur des actifs physiques utilisés comme sûreté et établit la valeur de l'actif physique utilisé comme sûreté de manière claire et transparente, tel que précisé aux articles R.313-17 à R.313-19, D.313-20 du code de la consommation.

##### B. Réévaluation des biens immobiliers

##### Règlement CRBF n°99-10 relatif aux sociétés de crédit foncier et aux sociétés de financement de l'habitat

**Article 3.** – Après leur acquisition ou apport en garantie, l'évaluation des biens immobiliers est réexaminée dans le cadre du système de mesure des risques auquel sont assujetties les sociétés de crédit foncier et les sociétés de financement de l'habitat au titre 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 soumises au contrôle de l'Autorité de contrôle prudentiel et de résolution.

**a)** Pour les biens immobiliers à usage d'habitation, cet examen est effectué annuellement selon une méthode statistique ;

**b)** Pour les biens immobiliers à usage professionnel pour lesquels l'ensemble des prêts immobiliers appartenant à la société de crédit foncier et garantis par le bien évalué présente un capital unitaire restant dû inférieur à 30 % du montant total initialement prêté ou inférieur à 480 000 euros, l'examen est effectué annuellement et peut être effectué par l'utilisation d'une méthode statistique ;

**c)** Pour les biens immobiliers à usage professionnel dont le coût d'achat ou la dernière valeur estimée est inférieur à 600 000 euros et lorsque l'ensemble des prêts appartenant à la société de crédit foncier et garantis par le bien évalué présente un capital unitaire restant dû supérieur à 480 000 euros, cet examen est individuel et effectué tous les trois ans. Entre deux examens individuels, la valeur de ces biens immobiliers est réexaminée annuellement selon une méthode statistique ;

d) Pour les biens immobiliers à usage professionnel dont le coût d'achat ou la dernière valeur estimée est supérieur à 600 000 euros et lorsque l'ensemble des prêts appartenant à la société de crédit foncier et garantis par le bien évalué présente un capital unitaire restant dû supérieur à 480 000 euros, cet examen est annuel et individuel.

Un suivi plus fréquent est effectué lorsque les conditions du marché connaissent des changements significatifs.

Une méthode statistique peut être utilisée. Elle vise à définir un coefficient de réajustement fixé compte tenu du marché immobilier et de son évolution sur la base des indices de variation des prix de l'immobilier publiés, par des instances officielles ou similaires, telles que des plateformes de données de marché, les plus appropriés au moment de la réévaluation, en termes de contenu et de date. Elle peut notamment conduire à réévaluer un bien immobilier à partir de l'évolution, sur la période considérée, des prix immobiliers constatés par un indice reflétant les transactions immobilières pertinentes. Dans ce cas, la méthode doit s'assurer que la valeur réévaluée ainsi obtenue est inférieure ou égale à la valeur de marché ou à la valeur hypothécaire à la date de réévaluation.

La méthode statistique utilisée doit être définie par écrit de manière claire, transparente, impartiale, objective et contrôlable à partir d'une piste d'audit reprenant créance par créance, la valeur initiale des biens immobiliers telle que définie à l'article 2 ainsi que l'indice de variation des prix de l'immobilier publiés par des instances officielles ou similaires.

C. Présentation des résultats d'évaluation

Règlement CRBF n° 99-10 relatif aux sociétés de crédit foncier et aux sociétés de financement de l'habitat

Article 5. – Les modes et les résultats d'évaluation des biens immobiliers ainsi que les méthodes de réexamen périodique de leur valeur accompagnée d'une piste d'audit, telle que précisée à l'article 3, sont tenus à la disposition du contrôleur spécifique, mentionné à l'article L.513-23 du code monétaire et financier, qui se prononce sur leur validité. Ils sont publiés simultanément aux comptes annuels accompagnés de l'appréciation du contrôleur spécifique. L'Autorité de contrôle prudentiel et de résolution peut exiger leur modification.

II. Méthode et procédure utilisées pour les prêts acquis auprès de Crelan SA (anciennement AXA Bank Belgium)

A. Evaluation des biens immobiliers

La valeur initiale du bien immobilier financé est égale

- ⇒ au coût total de l'opération initiale (CTO), celui-ci étant défini comme la valeur du bien inscrite dans le compromis de vente, hors droits et frais, ou
- ⇒ à la valeur du bien augmentée de la valeur des travaux dans le cas de financement d'aménagements, ou
- ⇒ à la valeur déterminée par expertise indépendante (y inclus valeur pro-fisco par notaire), le cas échéant.

Pour les prêts acquis par Crelan Home Loan SCF, lors de l'octroi du prêt par Crelan, depuis début 2023, les méthodes suivantes d'évaluation peuvent aussi être utilisées:

- soit expertise par un expert immobilier indépendant *dans tous les cas sauf si le bien immobilier vaut moins que 50.000€ ou que la LTV* (Dans ce cas, LTV est défini comme montant de la demande de crédit (+ solde d'éventuels crédits existants pour le même bien) / valeur du bien à financer (même dans le cas où plusieurs biens immobiliers sont mis en garantie) *du dossier est < à 50%*. Pour les expertises, l'outil utilisé est FINC qui suivant les cas fait appel à des valorisations algorithmiques, des évaluations à distance (desktop valuation) ou des visites.
- soit évaluation des biens immobiliers sur base du dossier avec une réévaluation automatique sur base statistique par le système informatique pour les garanties existantes.

Le dossier client inclut idéalement une photo et une description du bien immobilier, lequel doit répondre à des normes de qualité suffisantes pour être retenu comme garantie, et est évalué dans son usage actuel, sans présager des éventuelles transformations et droits à construire résiduels.

Depuis juin 2024, la valeur retenue est définie selon le tableau suivant :

Type d'évaluation	Type d'opération	Evaluation
Evaluation via algorithme ou pas d'évaluation	♦ Achat	100% du prix d'achat comme mentionné dans le compromis de vente (hors frais de notaire et autres frais)
	♦ Refinancement	Valeur vénale
	♦ Donation	Valeur vénale
	♦ Succession	Valeur vénale
	♦ Construction neuve	100% du prix de construction (= valeur du terrain + valeur de la construction <b>AVEC 50% TVA</b> et hors autres frais)
Evaluation via expert	♦ Transformations	Travaux réalisés par un entrepreneur : Valeur d'achat du bien + 100% des travaux suivant devis hors TVA + honoraires d'architecte (le cas échéant) + 50% de TVA Auto-entrepreneur : Valeur d'achat du bien + 75% des travaux suivant devis hors TVA + honoraires d'architecte (le cas échéant) + 50% de TVA
	♦ Achat	Valeur vénale
	♦ Refinancement	Valeur du bien suivant le titre de propriété
	♦ Donation	100% de la valeur pro fisco (valeur minimum fiscalement acceptable, déterminée par le notaire)
	♦ Succession	100% de la valeur pro fisco (valeur minimum fiscalement acceptable, déterminée par le notaire)
	♦ Construction neuve	Valeur vénale
	♦ Transformations	Valeur vénale

Dans la plupart des cas, la valeur initiale des biens immobiliers est donc établie par FINC, outil externe.

Au 31.12.2024, il existe 364 dossiers, représentant 219.55 millions € de capital restant dû et 170.47 millions € de montant refinançable pour lesquels le capital restant par le client est supérieur ou égal à 480K€. Parmi ces cas, les biens apportés en garantie dont la valeur initiale est supérieure ou égale à 600K sont au nombre de 264 et ont tous une évaluation par un expert indépendant externe.

B. Réévaluation des biens immobiliers

Après leur apport en garantie, la valeur des biens immobiliers est réexaminée deux fois par an selon une méthode statistique en application de l'article 3 du règlement n° 99-10 du Comité de la réglementation bancaire et financière.

La valeur des biens immobiliers est actualisée via l'indexation sur les indices fournis par le bureau STADIM, organisme d'étude et de conseil en matière immobilière. Ces indices sont établis pour chaque commune de Belgique et pour trois types de biens. Les indices de prix des logements sont calculés à partir des données de transactions immobilières enregistrées par le bureau des enregistrements en Belgique. Plus spécifiquement, le bureau STADIM traite les données reçues de l'Institut National de Statistique (INS), dont les informations proviennent elles-mêmes de l'Administration de l'Enregistrement du Service Public Fédéral Finances, qui se fonde sur les actes notariés enregistrés.

**Définition et calcul des indices de prix des logements anciens :**

Les indices STADIM des prix des logements fournissent une mesure étalée sur plusieurs années des évolutions de prix des logements anciens à qualité constante. Le prix retenu est le prix net vendeur, hors frais de notaire et commission d'agence.

Les indices portent uniquement sur les maisons, les appartements et les terrains à bâtir. Afin d'éviter les transactions atypiques, les biens non standards tels que les chambres, lofts, garages, ateliers ou châteaux et les acquisitions effectuées par des professionnels de l'immobilier sont exclus des calculs. De plus, ne sont retenus que les biens :

- acquis en pleine propriété par une vente de gré à gré ;
- destinés à un usage strict d'habitation.

**Réception et prise en compte des indices:**

Crelan Home Loan SCF reçoit deux fois par an (situation au 31/12 et 30/06) des mises à jour des indices annuels bruts des prix des logements par commune. La dernière mise à jour a eu lieu en décembre 2024 et les indices utilisés au 31/12/2024 sont ceux datés du 30/06/2024.

Un back-testing de ces valeurs réévaluées a été réalisé en début 2025. Une société externe a procédé aux évaluations de 242 biens, sélectionnés aléatoirement. Nous avons ensuite comparé ces évaluations avec les valeurs indexées telles qu'enregistrées dans nos systèmes au 31/12/2024. Nous pouvons conclure qu'en moyenne les valeurs enregistrées dans nos systèmes sont conservatrices car elles sont, en moyenne, inférieures à la valeur de marché déterminée par les évaluations réalisées début 2025.

**III. Résultats de la réévaluation**

Informations relatives aux prêts hypothécaires acquis auprès de Crelan SA Belgium à fin décembre 2024.

	Evaluation des immeubles financés apportés en garantie (En milliers d'euros)	
	Valeur initiale	Valeur réévaluée (statistique)
<b>Prêts hypothécaires</b>	<b>K€ 27.258.408,66</b>	<b>K€ 37.251.641,12</b>

Crelan Home Loan SCF

Philippe Colpin  
Directeur Général  
01/06/2025

**VI. – Attestation du contrôleur spécifique sur les modes et résultats d'évaluation et les méthodes de réexamen périodique de la valeur des biens immobiliers au 31 décembre 2024**

Au Conseil d'Administration de Crelan Home Loan SCF,

En notre qualité de Contrôleur Spécifique de Crelan Home Loan SCF et en application des dispositions prévues par l'article 5 du règlement 99-10 du Comité de la Réglementation Bancaire et Financière, nous avons procédé à la vérification de la validité, au regard de la réglementation en vigueur, des modes et résultats d'évaluation des biens immobiliers sous-jacents aux prêts et des méthodes de réexamen périodique de leur valeur, tels que publiés simultanément aux comptes annuels au 31 décembre 2024 et joints à la présente attestation.

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

Il nous appartient de nous prononcer sur leur validité au regard des règles en vigueur au 31 décembre 2024.

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

- des procédures, modes et résultats d'évaluation ainsi que des méthodes de réexamen périodique, dans leur conception et dans leur détermination, à la réglementation en vigueur au 31 décembre 2024 ;
- des informations publiées simultanément aux comptes annuels avec, d'une part, le dispositif d'évaluation et de réexamen effectivement appliqué et, d'autre part, avec les résultats résultant de l'application du dispositif d'évaluation.

**Crelan Home Loan SCF**

*Attestation du Contrôleur Spécifique sur les modes et résultats d'évaluation et les méthodes de réexamen périodique de la valeur des biens immobiliers au 31 décembre 2024*

Sur la base de nos travaux, nous n'avons pas d'observation à formuler quant à la conformité aux dispositions prévues par les articles 2 à 4 du règlement 99-10 du Comité de la Réglementation Bancaire et Financière, des modes et résultats d'évaluation des biens immobiliers et des méthodes de réexamen périodique de leur valeur, publiés simultanément aux comptes annuels au 31 décembre 2024.

Fait à Paris, le 23 juin 2025  
Le Contrôleur Spécifique

**CAILLIAU DEDOUT ET ASSOCIES**  
**Laurent BRUN**

**VII. – Rapport sur la qualité des actifs au 31 décembre 2024.**

Le présent rapport relatif à la qualité des actifs de Crelan Home Loan SCF. (la « Société ») est établi en application des dispositions de l'instruction n° 2022-I-04 de l'Autorité de Contrôle Prudentiel. Il est basé sur les données disponibles à la date du 31 décembre 2024.

Crelan Home Loan SCF est une société de crédit foncier régie par les articles L.513-2 et suivants du Code monétaire et financier (le « Code ») qui a pour mission principale de contribuer au refinancement à moyen et long terme de Crelan SA, en se portant acquéreur de prêts hypothécaires originés par AXA Bank Belgium ou via des prêts sécurisés avec Crelan SA, en conformité avec les dispositions du Code.

Crelan Home Loan SCF détient des prêts hypothécaires à des particuliers à l'actif de son bilan.

A la date du présent rapport, le ratio de surcollatéralisation légale (au sens de l’instruction 2022-I-03 c’est à dire actifs éligibles versus passifs privilégiés) et sous réserve de validation par notre contrôleur spécifique (en cours à la date de la publication du rapport) est de 109,27 % (vs 108,52% en date du 30 septembre 2024), supérieur au minimum légal de 105%. Le ratio de surcollatéralisation tel que calculé selon la méthode de l’agence de notation est estimé à 131,06% (vs 130.12 % au 30 septembre 2024), supérieur au minimum contractuel de 112%.

I. - Prêts hypothécaires

Ces actifs sont exclusivement des crédits immobiliers sur le logement accordés initialement par AXA Bank Belgium à des particuliers garantis par une hypothèque de premier rang portant sur des immeubles résidentiels situés en Belgique.

Les prêts cédés à Crelan Home Loan SCF sont actuellement gérés par Crelan SA conformément aux termes d'un contrat de gestion (*Servicing Agreement*). Ce changement de « servicer » est une des conséquences de la fusion entre Crelan SA et AXA Bank Belgium en date du 10 juin 2024.

Les prêts cédés par AXA Bank Belgium sont choisis sur base de critères de sélection garantissant:

- l’éligibilité des créances au regard des dispositions prévues par la loi belge,
- l’éligibilité des créances au regard des dispositions prévues par la loi française pour les sociétés de Crédit Foncier (respect du Code Monétaire et Financier),
- la robustesse financière par la qualité du portefeuille sous-jacent.

Les critères de sélection du portefeuille sont décrits dans le prospectus. Une synthèse est reprise en annexe I de ce document.

Dans le but de couvrir les obligations foncières émises, Crelan Home Loan SCF a acquis en 2017 un portefeuille de crédits hypothécaires originés par AXA Bank Belgium. Vu l’évolution de l’encours d’obligations foncières, Crelan Home Loan SCF a été depuis lors amené à acquérir régulièrement des montants complémentaires de crédits hypothécaires pour assurer ses obligations de collatéralisation. Un processus de rechargement mensuel est en place pour maintenir ce portefeuille à un niveau presque constant. Des faibles variations mensuelles peuvent donc apparaître et en conséquence, une marge de sécurité sur le niveau de collatéralisation est prévue dans la déclaration d’appétit aux risques. A ce jour, Crelan Home Loan SCF n’a pas acquis de crédits hypothécaires originés par Crelan SA.

A fin décembre 2024, le portefeuille de créances hypothécaires propriété de Crelan Home Loan SCF a les caractéristiques suivantes :

Synthèse du portefeuille détenu au 31 décembre 2024	
Solde restant dû (k€) - Capital	12.075.799
Nombre de clients	87.603
Nombre de prêts	148.134
Prêt moyen par client	137.847
Taux d'intérêt moyen	2,02%
Maturité restante moyenne (en année)	15,69
Age moyen (seasoning, en année)	5,52
Quotité initiale moyenne (ILTV)	77,33%
Quotité courante moyenne (CLTV)	47,58%
Quotité couverte par une inscription hypothécaire (CLTM)	108,68%
Taux d'endettement moyen (Debt to Income, DTI)	36,33%

Sur le portefeuille décrit ci-dessus :

- 95,88% des crédits n’ont pas de retard de paiement et 99,27% des crédits ont moins de 30 jours de retard de paiement
- 852 crédits sont actuellement en défaut au sens de la CRR (mais ne sont pas en recouvrement judiciaire/ contentieux) y inclus les crédits qui n’ont pas actuellement plus de 90 jours de retard. Ils représentent un capital restant dû de 67.267 K€ soit 0,56% du portefeuille.
- Il y a aussi 128 crédits pour un capital restant dû de 12.439 K€ sont en recouvrement judiciaire soit 0,10% du portefeuille.
- De plus, 666 crédits pour un montant restant dû total de 72.046 K€ sont en ‘forbearance’.

Le montant des provisions inscrites au bilan pour le risque de crédit est de 8.930 K€. L’impact sur les résultats de l’exercice 2024 liées aux variations de provisions et aux amortissements de crédits est un gain de 2.402 K€. Ce résultat 2024 est dépendant, entre autres, de changements de méthodologie liés à la fusion opérationnelle entre Crelan SA et AXA Bank Belgium. Ces chiffres n’ont pas encore été audités par nos commissaires aux comptes.

Sur les 12 derniers mois, basé sur l’encours fin de mois, un taux moyen annualisé de remboursements anticipés de 2,00% a été observé sur le portefeuille de la Société.

Pour le calcul du ratio de couverture réglementaire, une pondération de 85, 67 % a été appliquée à ce portefeuille.

Des statistiques relatives aux garanties immobilières sous-jacentes plus complètes sont disponibles dans l’annexe 3 de ce document ainsi que dans les High Transparency Template publiés trimestriellement par Crelan Home Loan SCF.

II. - Prêts garantis.

En date du rapport, Crelan Home Loan SCF ne détient aucun prêt garanti bien que le prospectus EMTN l’autorise.

III. - Expositions sur des personnes publiques.

Crelan Home Loan SCF possède des dépôts à la Banque de France pour un montant de 420.114 K€.

IV. - Valeurs de remplacement.

Les titres et valeurs suffisamment sûrs et liquides détenus par Crelan Home Loan SCF sont constitués de comptes bancaires (hors Banque de France) pour un montant de 109.019 K€ et des prêts pour 450.000 K€ à sa maison-mère en ‘rollover evergreen’ d’une durée de 32 jours. Basé sur les différentes notations existantes, les contreparties bancaires de la Société relèvent du 2<sup>ème</sup> ou du 3<sup>ème</sup> échelon de qualité de crédit. Conformément aux dispositions de l’article R.513-6 du Code, le conseil d’Administration de Crelan Home Loan SCF s’est assuré, sur ce trimestre que le montant des valeurs de remplacement n’a pas excédé les limites autorisées.



**V. — Risque de change.**

L'ensemble des instruments au bilan est libellé en Euro. Il n'y a donc pas de risque de change.

**VI. — Risque de taux.**

La gestion du risque de taux de Crelan Home Loan SCF est sous-traitée au département ALM et comme deuxième ligne de défense au département de gestion des risques de Crelan SA. Elle vise à protéger la marge de la Société. Par ailleurs, des objectifs en matière de solvabilité, de liquidité et de rentabilité (ainsi que le processus de gestion des risques) sont revus par le comité des risques et d'audit au minimum annuellement.

Crelan Home Loan SCF se couvre contre le risque de taux et pratique une politique de couverture à la naissance du risque de taux ainsi toutes les séries d'obligations sont couvertes par des « Yield Maintenance Swaps ».

Lors des derniers trimestres, les sensibilités aux risques de taux étaient :

Type de choc		31/3/2024	30/6/2024	30/9/2024	31/12/2024
Baisse de 100 points de base	Impact en valeur (Mio €)	0,24	-2,17	-0.62	-0.51
	Impact sur les fonds propres (%)	0,04%	-0,35%	-0.10%	-0.08%
Hausse de 100 points de base	Impact en valeur (Mio €)	-0,24	2,16	0.57	0.51
	Impact sur les fonds propres (%)	-0,04%	0,35%	0.09%	0.08%
Baisse de 200 points de base	Impact en valeur (Mio €)	0,48	-4,37	-1.19	-0.96
	Impact sur les fonds propres (%)	0,08%	-0,71%	-0.19%	-0.15%
Hausse de 200 points de base	Impact en valeur (Mio €)	-0,54	4,30	1.19	0.96
	Impact sur les fonds propres (%)	-0,09%	0,70%	0.19%	0.15%

La perte de valeur sur les chocs de 100 points de base reste dans la limite définie par le cadre de l'appétence aux risques. Ces chiffres tiennent compte des éventuels « floors » sur les différents instruments financiers à taux flottants.

**VII. — Couverture du besoin de liquidité**

La réglementation applicable pour la couverture des besoins de liquidité stipule que Crelan Home Loan SCF doit pouvoir couvrir 180 jours de liquidité de manière permanente.

Les estimations de flux d'intérêts et de capital sont les suivantes :

(en K€)	31/3/2024	30/6/2024	30/9/2024	31/12/2024
Intérêts à payer	244.505	300.731	366.762	426.731
Intérêts à recevoir	856.989	806.719	1.008.228	890.532
Sortie de Principale	Néant	500.000	Néant	750.000
Utilisation maturité prorogable	Non	Oui	Non	Oui

A noter que les chiffres sur la dernière période n'ont pas encore été revus par notre contrôleur spécifique et qu'il s'agit de notre meilleure estimation à la date de reporting.

Un bilan de liquidité est produit tous les mois afin de s'assurer du respect de la couverture des besoins de liquidité (LCR). Jusqu'à présent, les flux sortants sont intégralement couverts par les flux prévisionnels de principal et d'intérêts sur les actifs.

De plus, une ligne de crédit existe entre Crelan Home Loan SCF et sa maison-mère couvrant 3 mois de liquidité sur les passifs privilégiés.

Si vous avez des questions sur ce rapport, n'hésitez pas envoyer un message à [philippe.colpin@crelan.be](mailto:philippe.colpin@crelan.be).

Le 04 février 2025.

Philippe Colpin  
Directeur Général

**Annexe 1: Principaux critères de la sélection appliqués au moment de l'acquisition des prêts hypothécaires belges**

La liste des **critères d'éligibilité, valable au moment de la vente initiale ou des rechargements mensuels**, comprend notamment (et sans que cela soit exhaustif) les critères suivants :

- Tous les prêts octroyés l'ont été en regard d'une garantie située en Belgique uniquement.
- Aucun prêt n'a été octroyé avant le 1er janvier 1995.
- Lors de l'octroi, le preneur résidait en Belgique.
- Chaque prêt a été octroyé par AXA Bank Belgium, en tant que prêt garanti par un bien immobilier résidentiel. Aucun prêt n'est garanti par un gage sur fonds de commerce ou par un privilège agricole.
- Chaque prêt, ainsi que chaque hypothèque associée, est régi par la loi Belge.
- Il n'a plus d'obligation de libérer des fonds y compris pour les prêts qui initialement étaient des prêts à tranche libérables en fonction de l'avancement de la construction correspondante (« Prêts à la construction » / « Construction Loans »).
- Tous les prêts sont des prêts en amortissements et en remboursements mensuels.
- Aucun prêt n'est garanti par des instruments financiers, ni remboursé par reconstitution de capital par un fonds d'assurance (par exemple Branches 21 ou 23).
- Lors de l'octroi de chaque prêt, AXA Bank Belgium a signifié l'emprunteur de son obligation à contracter une assurance
- Domage et incendies (afin de couvrir les risques sur le bien mis en garantie)
- Décès (afin de couvrir le remboursement du prêt).

- j) Préalablement à l’octroi de tout crédit, l’originateurs s’est assuré qu’un notaire a effectué une recherche sur le titre de propriété de l’emprunteur sur le bien, sur la validité du titre, et a constaté que les résultats de la dite recherche n’ont pas conduit à refuser l’octroi du prêt (pas de litige sur le droit de propriété, ni sur tout autre aspect juridique lié à la sécurité sociale ou à la réserve de propriété ou à l’usufruit ou à tout autre raison hypothéquant le droit de toucher la revente éventuelle du bien en cas de défaut de l’emprunteur).
- k) Aucun crédit ne peut avoir plus de 30 jours de retard au moment de la cession.
- l) Tous les prêts ont une maturité restante au moins supérieure à un mois.
- m) Tous les prêts ont une fréquence de changement de taux au moins supérieure ou égale à un an.
- n) La somme du solde restant dû (CRD) de tous les prêts garantis par un seul bien immobilier respecte les critères de la loi.
- o) Pour chaque prêt :
- i. La quotité actualisée (la valeur du bien est obtenue en appliquant l’indexation valable pour la commune où est située le bien) est égale ou inférieure à 100%; et
- ii. Le rapport «CRD/inscription hypothécaire» ou «Loan to Mortgage» (LTM) est égale ou inférieure à 200%.

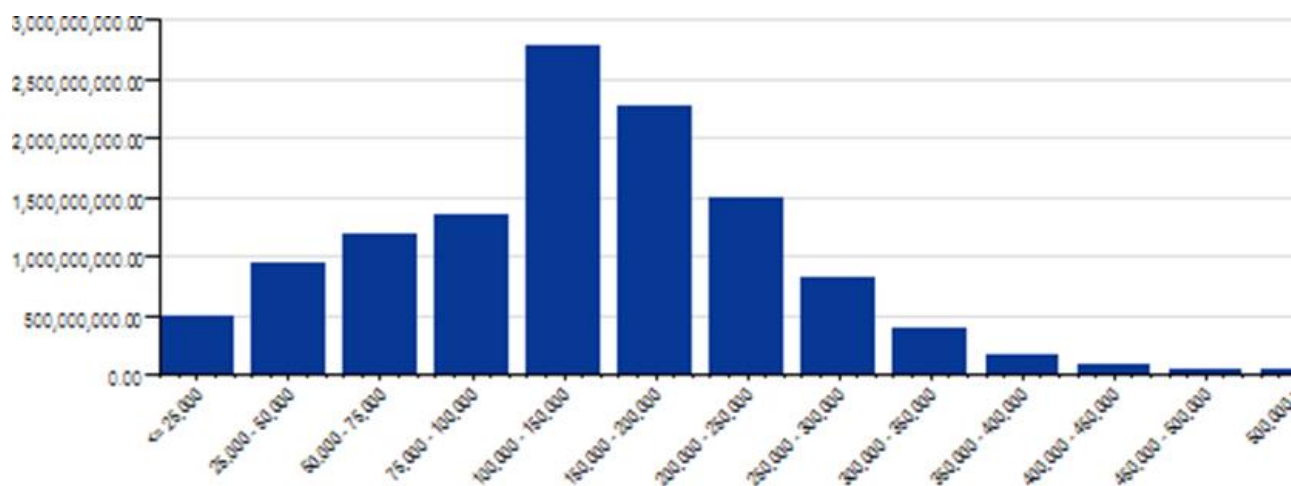
Annexe 2: Liste des obligations foncières émises au 31 décembre 2024 par Crelan Home LoanSCF

ISIN	Series	Description	Notionnel	Date d'émission	Date de maturité	Soft Bullet	Date maturité étendue	Type de coupon	Coupon /Spread	Investisseurs Crelan	Durée résiduelle
FR0013233236	CB_13	AXASA 1 1/4 01/26/32	250,000,000	26/01/2017	26/01/2032	Y	26/01/2033	FIXED	1.25		7.07
FR0013329224	CB_21	AXASA 0 1/2 04/18/25	750,000,000	18/04/2018	18/04/2025	Y	18/04/2026	FIXED	0.5		0.30
FR0013329216	CB_22	AXASA 1 3/8 04/18/33	750,000,000	18/04/2018	18/04/2033	Y	18/04/2034	FIXED	1.375		8.30
FR0013406154	CB_23	AXASA 0 3/4 03/06/29	500,000,000	06/03/2019	06/03/2029	Y	06/03/2030	FIXED	0.75		4.18
FR0013448222	CB_24	AXASA Float 09/20/29	500,000,000	20/09/2019	20/09/2029	Y	20/09/2030	FLOATING	32	Y	4.72
FR0013454642	CB_27	AXASA Float 10/21/32	250,000,000	21/10/2019	21/10/2032	Y	21/10/2033	FLOATING	34	Y	7.81
FR0013478047	CB_28	AXASA 0.01 01/22/27	500,000,000	22/01/2020	22/01/2027	Y	22/01/2028	FIXED	0.01		2.06
FR0013516176	CB_30	AXASA 0 1/4 06/09/40	500,000,000	09/06/2020	09/06/2040	Y	09/06/2041	FIXED	0.25		15.44
FR0014000GA1	CB_32	AXASA Float 11/05/26	250,000,000	05/11/2020	05/11/2026	Y	05/11/2027	FLOATING	22	Y	1.85
FR0014000G87	CB_33	AXASA Float 11/05/27	250,000,000	05/11/2020	05/11/2027	Y	05/11/2028	FLOATING	22	Y	2.84
FR0014000G95	CB_34	AXASA Float 11/05/28	250,000,000	05/11/2020	05/11/2028	Y	05/11/2029	FLOATING	22	Y	3.85
FR0014000G79	CB_35	AXASA Float 11/05/30	250,000,000	05/11/2020	05/11/2030	Y	05/11/2031	FLOATING	23	Y	5.85
FR0014000GC7	CB_36	AXASA Float 11/05/32	250,000,000	05/11/2020	05/11/2032	Y	05/11/2033	FLOATING	24	Y	7.85
FR0014004J07	CB_37	AXASA Float 07/13/28	500,000,000	13/07/2021	13/07/2028	Y	13/07/2029	FLOATING	23	Y	3.53
FR0014008E08	CB_38	AXASA 0 5/8 02/16/28	500,000,000	16/02/2022	16/02/2028	Y	16/02/2029	FIXED	0.625		3.13
FR0014008S77	CB_39	AXASA Float 14/03/32	500,000,000	14/03/2022	14/03/2032	Y	14/03/2033	FLOATING	27.8	Y	7.20
FR0014008S85	CB_40	AXASA Float 14/03/34	500,000,000	14/03/2022	14/03/2034	Y	14/03/2035	FLOATING	29.7	Y	9.20
FR001400DNT6	CB_41	AXASA 3 03/11/26	750,000,000	03/11/2022	03/11/2026	Y	03/11/2027	FIXED	3		1.84
FR001400GCN5	CB_42	AXASA 3.796 23/03/26	750,000,000	23/03/2023	23/03/2026	Y	23/03/2027	FIXED	3.796	Y	1.22
FR001400H5V1	CB_43	AXASA 3.577 14/04/33	750,000,000	14/04/2023	14/04/2033	Y	14/04/2034	FIXED	3.577	Y	8.28
FR001400SUA9	CB_44	AXASA 3.061 01/10/34	500,000,000	01/10/2024	01/10/2034	Y	01/10/2035	FIXED	3.061	Y	9.75

Annexe 3: Principales statistiques relatives aux prêts hypothécaires détenus par Crelan Home Loan SCF

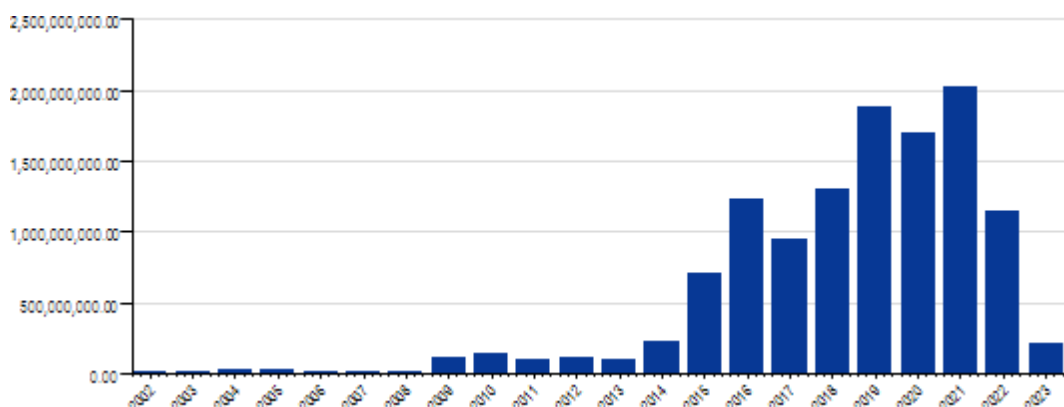
Mortgage Loan Size

From (>) Until (<=)	Outstanding Amount	% of Total	Nr of Loans	% of Total	W/A Coupon	W/A Maturity
<= 25,000	493,037,752.58	4.08 %	40,394	27.27 %	2.22 %	9.62
25,000 - 50,000	939,584,979.19	7.78 %	25,596	17.28 %	2.19 %	11.18
50,000 - 75,000	1,183,519,026.42	9.80 %	19,060	12.87 %	2.14 %	12.25
75,000 - 100,000	1,356,817,456.98	11.24 %	15,580	10.52 %	2.12 %	13.72
100,000 - 150,000	2,772,634,897.51	22.96 %	22,506	15.19 %	2.04 %	15.46
150,000 - 200,000	2,267,032,082.81	18.77 %	13,134	8.87 %	1.93 %	17.13
200,000 - 250,000	1,500,120,901.05	12.42 %	6,759	4.56 %	1.88 %	18.37
250,000 - 300,000	827,853,296.36	6.86 %	3,048	2.06 %	1.90 %	19.26
300,000 - 350,000	399,640,065.70	3.31 %	1,244	0.84 %	1.89 %	19.75
350,000 - 400,000	169,697,416.06	1.41 %	457	0.31 %	1.87 %	19.25
400,000 - 450,000	86,741,633.81	0.72 %	205	0.14 %	1.82 %	18.59
450,000 - 500,000	40,059,158.20	0.33 %	85	0.06 %	1.88 %	20.12
500,000 >	39,060,039.92	0.32 %	66	0.04 %	2.14 %	19.18
Total	12,075,798,706.59	100.00 %	148,134	100.00 %	2.02 %	15.56



## Year of Origination

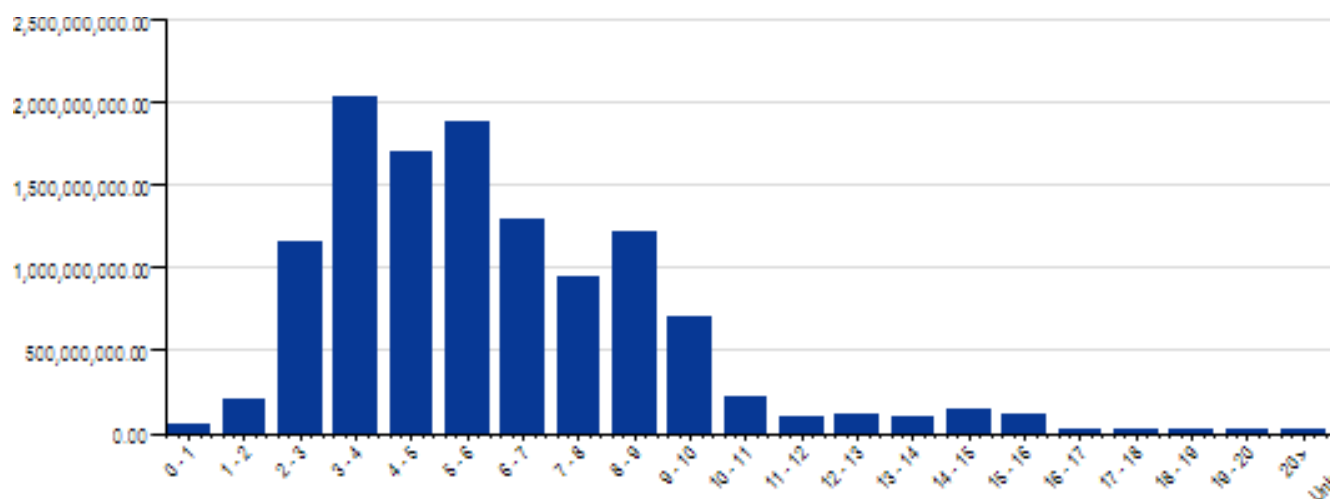
Origination Date	Outstanding Amount	% of Total	Nr of borrowers	% of Total	W/A Coupon	W/A Maturity
2002	289,984.75	0.00 %	12	0.01 %	3.48 %	5.90
2003	9,198,189.99	0.08 %	342	0.32 %	3.76 %	6.36
2004	21,030,625.44	0.17 %	737	0.69 %	3.83 %	6.55
2005	21,423,132.88	0.18 %	793	0.74 %	3.09 %	7.33
2006	6,275,246.79	0.05 %	254	0.24 %	3.78 %	8.40
2007	18,063,598.96	0.15 %	488	0.45 %	4.27 %	8.35
2008	9,027,293.09	0.07 %	260	0.24 %	4.92 %	9.01
2009	115,355,057.91	0.96 %	2,015	1.87 %	4.37 %	10.17
2010	141,242,573.43	1.17 %	2,403	2.23 %	4.08 %	11.03
2011	103,474,173.56	0.86 %	1,552	1.44 %	1.89 %	12.58
2012	115,281,409.55	0.95 %	1,620	1.51 %	2.98 %	13.01
2013	100,805,219.59	0.83 %	1,459	1.36 %	4.47 %	12.47
2014	219,382,723.13	1.82 %	3,255	3.03 %	3.58 %	11.16
2015	709,121,202.69	5.87 %	9,965	9.26 %	2.36 %	11.21
2016	1,225,380,798.20	10.15 %	13,835	12.86 %	1.93 %	12.13
2017	942,027,341.82	7.80 %	9,055	8.42 %	2.11 %	14.04
2018	1,296,521,645.53	10.74 %	10,471	9.73 %	2.01 %	15.64
2019	1,885,185,946.31	15.61 %	14,075	13.08 %	1.96 %	16.16
2020	1,700,256,109.50	14.08 %	12,041	11.19 %	1.58 %	16.29
2021	2,028,376,436.01	16.80 %	13,112	12.19 %	1.53 %	17.78
2022	1,150,240,625.26	9.53 %	7,242	6.73 %	1.89 %	19.52
2023	209,019,924.16	1.73 %	2,074	1.93 %	3.45 %	19.47
2024	48,819,448.04	0.40 %	522	0.49 %	3.43 %	19.56
<b>Total</b>	<b>12,075,798,706.59</b>	<b>100.00 %</b>	<b>107,582</b>	<b>100.00 %</b>	<b>2.02 %</b>	<b>15.56</b>



## Seasoning (in years)

From ( > ) Until ( <= )	Outstanding Amount	% of Total	Nr of Loans	% of Total	W/A Coupon	W/A Maturity
0 - 1	48,819,448.04	0.40 %	558	0.38 %	3.43 %	19.56
1 - 2	209,019,924.16	1.73 %	2,274	1.54 %	3.45 %	19.47
2 - 3	1,150,240,625.26	9.53 %	9,682	6.54 %	1.89 %	19.52

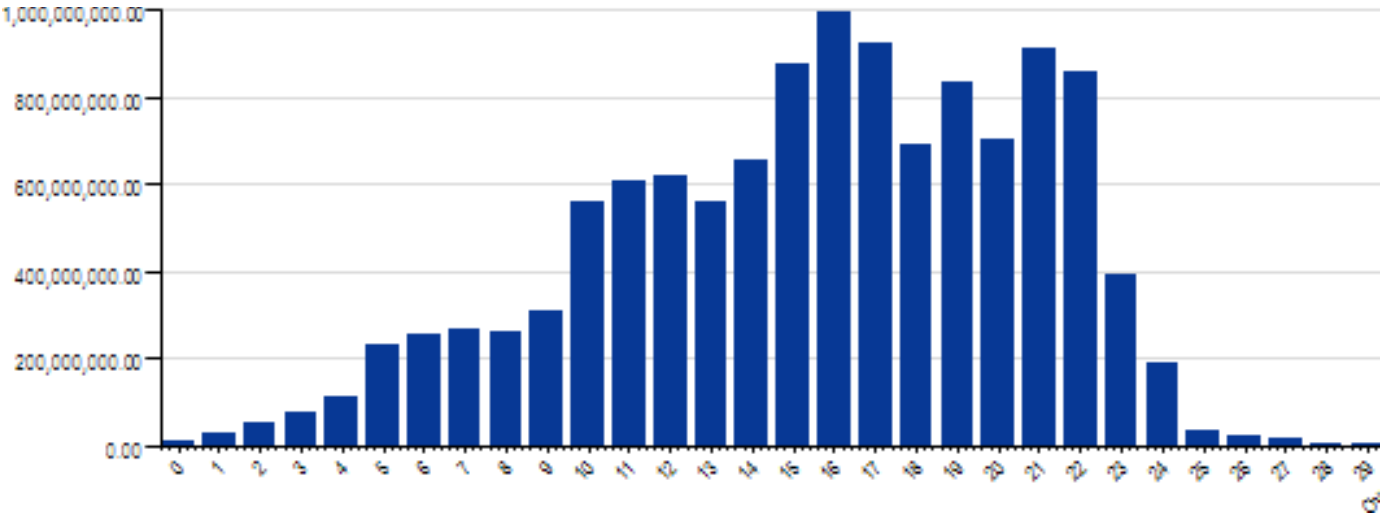
3 - 4	2,028,376,436.01	16.80 %	19,685	13.29 %	1.53 %	17.78
4 - 5	1,700,256,109.50	14.08 %	18,073	12.20 %	1.58 %	16.29
5 - 6	1,885,185,946.31	15.61 %	20,199	13.64 %	1.96 %	16.16
6 - 7	1,296,521,645.53	10.74 %	14,596	9.85 %	2.01 %	15.64
7 - 8	942,027,341.82	7.80 %	12,672	8.55 %	2.11 %	14.04
8 - 9	1,225,380,798.20	10.15 %	18,760	12.66 %	1.93 %	12.13
9 - 10	709,121,202.69	5.87 %	13,101	8.84 %	2.36 %	11.21
10 - 11	219,382,723.13	1.82 %	3,988	2.69 %	3.58 %	11.16
11 - 12	100,805,219.59	0.83 %	1,805	1.22 %	4.47 %	12.47
12 - 13	115,281,409.55	0.95 %	2,002	1.35 %	2.98 %	13.01
13 - 14	103,474,173.56	0.86 %	1,865	1.26 %	1.89 %	12.58
14 - 15	141,242,573.43	1.17 %	2,967	2.00 %	4.08 %	11.03
15 - 16	115,355,057.91	0.96 %	2,469	1.67 %	4.37 %	10.17
16 - 17	9,027,293.09	0.07 %	297	0.20 %	4.92 %	9.01
17 - 18	18,063,598.96	0.15 %	591	0.40 %	4.27 %	8.35
18 - 19	6,275,246.79	0.05 %	322	0.22 %	3.78 %	8.40
19 - 20	21,423,132.88	0.18 %	991	0.67 %	3.09 %	7.33
20 >	30,518,800.18	0.25 %	1,237	0.84 %	3.81 %	6.49
Unknown						
<b>Total</b>	<b>12,075,798,706.59</b>	<b>100.00 %</b>	<b>148,134</b>	<b>100.00 %</b>	<b>2.02 %</b>	<b>15.56</b>



#### Remaining Maturity

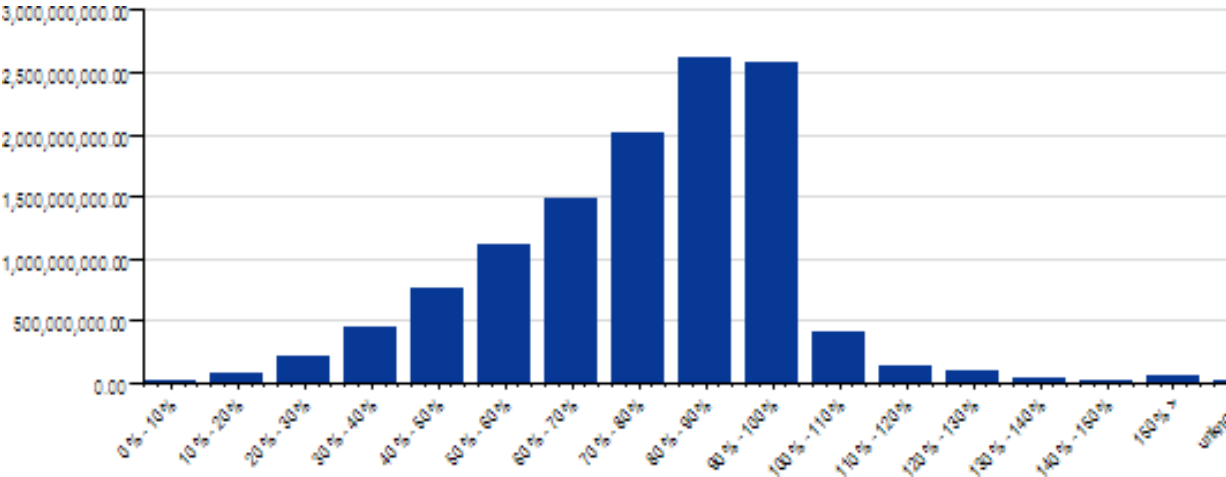
Years to maturity	Outstanding Amount	% of Total	Nr of Loans	% of Total	W/A Coupon	W/A Maturity
0	7,918,559.64	0.07 %	2,264	1.53 %	2.57 %	0.16
1	28,253,733.57	0.23 %	3,951	2.67 %	2.14 %	1.18
2	52,058,547.77	0.43 %	4,068	2.75 %	2.10 %	2.07
3	77,375,615.00	0.64 %	3,938	2.66 %	2.25 %	3.08
4	110,837,521.72	0.92 %	4,257	2.87 %	2.25 %	4.10
5	230,384,938.07	1.91 %	6,624	4.47 %	2.15 %	5.09
6	255,608,209.08	2.12 %	6,212	4.19 %	1.93 %	6.08
7	266,656,543.44	2.21 %	5,728	3.87 %	1.91 %	7.03
8	263,997,315.10	2.19 %	4,979	3.36 %	2.18 %	8.06
9	310,803,865.91	2.57 %	5,205	3.51 %	2.21 %	9.07
10	561,833,184.29	4.65 %	8,015	5.41 %	2.17 %	10.09
11	608,611,699.32	5.04 %	8,164	5.51 %	1.98 %	11.06
12	622,335,904.87	5.15 %	7,864	5.31 %	1.90 %	12.03
13	559,162,205.03	4.63 %	6,537	4.41 %	2.10 %	13.05
14	654,558,650.19	5.42 %	7,157	4.83 %	2.05 %	14.07
15	877,417,623.83	7.27 %	9,112	6.15 %	2.01 %	15.06
16	995,881,161.54	8.25 %	9,819	6.63 %	1.68 %	16.07
17	925,908,825.19	7.67 %	8,704	5.88 %	1.79 %	17.05
18	692,453,762.24	5.73 %	6,375	4.30 %	2.27 %	18.04
19	832,401,283.17	6.89 %	6,756	4.56 %	2.22 %	19.07
20	700,474,190.76	5.80 %	5,430	3.67 %	2.18 %	20.02
21	911,914,969.68	7.55 %	6,505	4.39 %	1.84 %	21.07
22	860,466,758.33	7.13 %	5,775	3.90 %	1.84 %	22.06
23	392,558,674.72	3.25 %	2,732	1.84 %	2.17 %	22.94

24	187,987,069.54	1.56 %	1,368	0.92 %	2.61 %	23.99
25	34,624,795.55	0.29 %	238	0.16 %	2.55 %	24.91
26	23,065,802.83	0.19 %	145	0.10 %	2.51 %	26.07
27	17,024,385.68	0.14 %	86	0.06 %	2.67 %	26.94
28	2,260,412.04	0.02 %	12	0.01 %	3.60 %	27.85
29	1,587,249.32	0.01 %	12	0.01 %	3.62 %	28.99
Overdue	9,375,249.17	0.08 %	102	0.07 %	2.85 %	-1.90
Total	12,075,798,706.59	100.00 %	148,134	100.00 %	2.02 %	15.56



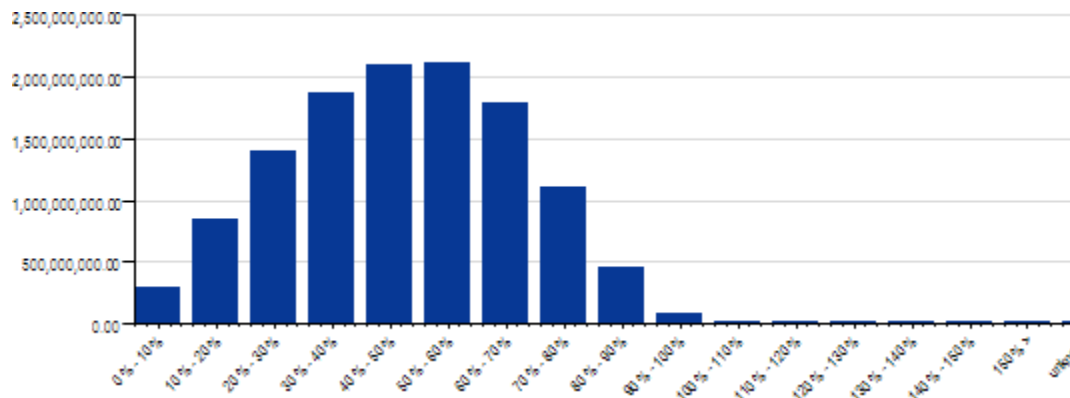
Initial Loan to Initial Value (ILTIV)

From (>) Until (<=)	Outstanding Amount	% of Total	Nr of Loans	% of Total	W/A Coupon	W/A Maturity
0 % - 10 %	10,823,046.62	0.09 %	808	0.55 %	1.81 %	7.49
10 % - 20 %	78,215,995.15	0.65 %	3,224	2.18 %	1.84 %	8.72
20 % - 30 %	211,548,128.49	1.75 %	5,961	4.02 %	1.86 %	9.87
30 % - 40 %	456,210,122.17	3.78 %	9,109	6.15 %	1.88 %	11.61
40 % - 50 %	765,167,211.47	6.34 %	12,438	8.40 %	1.91 %	12.88
50 % - 60 %	1,120,002,149.59	9.27 %	16,067	10.85 %	1.91 %	13.76
60 % - 70 %	1,474,252,329.77	12.21 %	18,837	12.72 %	1.92 %	14.63
70 % - 80 %	2,009,654,557.36	16.64 %	22,501	15.19 %	1.92 %	15.77
80 % - 90 %	2,615,239,928.46	21.66 %	24,802	16.74 %	1.90 %	17.11
90 % - 100 %	2,577,758,164.35	21.35 %	23,271	15.71 %	2.27 %	17.53
100 % - 110 %	407,959,228.54	3.38 %	5,291	3.57 %	2.29 %	16.02
110 % - 120 %	136,382,960.47	1.13 %	2,146	1.45 %	2.46 %	14.10
120 % - 130 %	90,350,141.64	0.75 %	1,390	0.94 %	2.97 %	13.94
130 % - 140 %	33,909,434.09	0.28 %	603	0.41 %	2.36 %	13.61
140 % - 150 %	19,257,245.40	0.16 %	362	0.24 %	2.23 %	12.91
150 % >	68,557,016.56	0.57 %	1,313	0.89 %	2.22 %	12.43
unknown	511,046.46	0.00 %	11	0.01 %	3.38 %	-4.17
Total	12,075,798,706.59	100.00 %	148,134	100.00 %	2.02 %	15.56

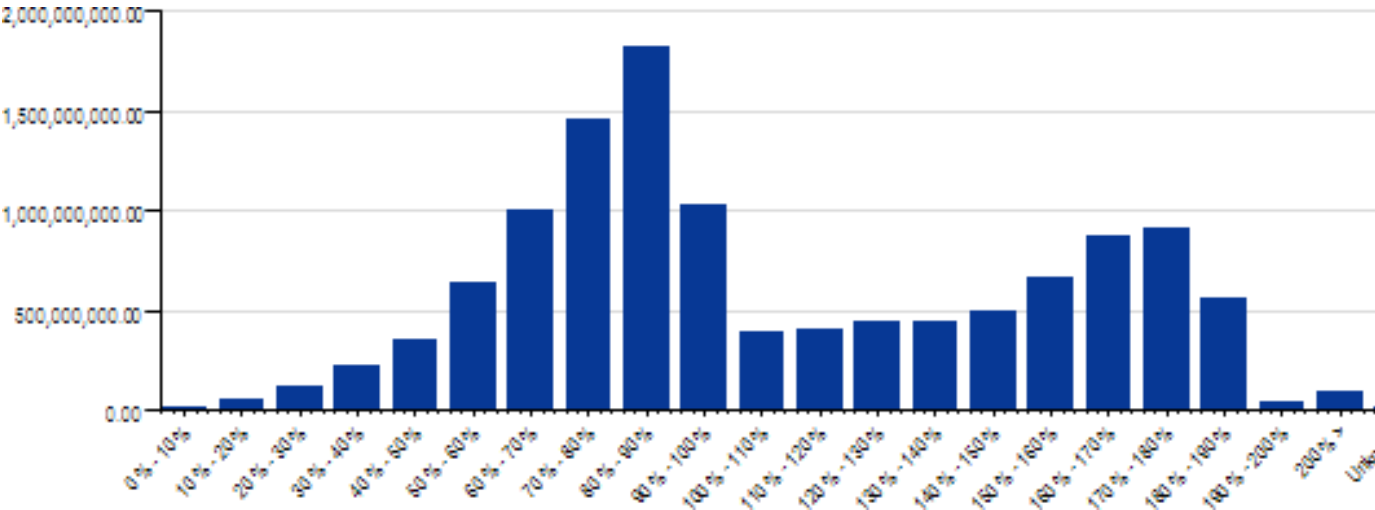


**Current Loan to Current Value (CLTCV)**

From ( > ) Until ( <= )	Outstanding Amount	% of Total	Nr of Loans	% of Total	W/A Coupon	W/A Maturity
0 % - 10 %	295,128,265.17	2.44 %	16,663	11.25 %	2.26 %	5.36
10 % - 20 %	843,873,788.07	6.99 %	18,668	12.60 %	2.19 %	8.91
20 % - 30 %	1,397,641,763.27	11.57 %	21,243	14.34 %	2.09 %	11.57
30 % - 40 %	1,862,409,460.15	15.42 %	22,991	15.52 %	2.03 %	13.66
40 % - 50 %	2,093,346,258.59	17.34 %	22,213	15.00 %	1.98 %	15.53
50 % - 60 %	2,121,954,865.68	17.57 %	19,865	13.41 %	1.95 %	17.26
60 % - 70 %	1,796,058,895.95	14.87 %	14,501	9.79 %	1.91 %	18.90
70 % - 80 %	1,100,612,172.10	9.11 %	8,119	5.48 %	1.99 %	20.30
80 % - 90 %	461,989,354.95	3.83 %	3,054	2.06 %	2.21 %	21.08
90 % - 100 %	80,112,616.14	0.66 %	549	0.37 %	2.44 %	21.27
100 % - 110 %	6,005,630.74	0.05 %	73	0.05 %	2.16 %	14.99
110 % - 120 %	4,580,760.87	0.04 %	49	0.03 %	2.13 %	14.32
120 % - 130 %	2,392,492.00	0.02 %	29	0.02 %	2.28 %	15.86
130 % - 140 %	704,838.32	0.01 %	5	0.00 %	1.72 %	19.12
140 % - 150 %	2,354,089.17	0.02 %	27	0.02 %	1.89 %	12.52
150 % >	6,122,405.83	0.05 %	69	0.05 %	1.95 %	15.52
unknown	511,049.59	0.00 %	16	0.01 %	3.38 %	-4.17
<b>Total</b>	<b>12,075,798,706.59</b>	<b>100.00 %</b>	<b>148,134</b>	<b>100.00 %</b>	<b>2.02 %</b>	<b>15.56</b>

**Current Loan to Mortgage (CLTM)**

From ( > ) Until ( <= )	Outstanding Amount	% of Total	Nr of Loans	% of Total	W/A Coupon	W/A Maturity
0 % - 10 %	15,870,341.90	0.13 %	3,473	2.34 %	2.52 %	2.09
10 % - 20 %	56,022,602.00	0.46 %	4,231	2.86 %	2.51 %	3.76
20 % - 30 %	116,934,336.45	0.97 %	5,120	3.46 %	2.64 %	5.44
30 % - 40 %	219,284,141.16	1.82 %	6,513	4.40 %	2.51 %	6.83
40 % - 50 %	356,485,576.85	2.95 %	8,208	5.54 %	2.46 %	8.39
50 % - 60 %	635,814,630.94	5.27 %	11,174	7.54 %	2.40 %	10.41
60 % - 70 %	1,000,665,459.95	8.29 %	14,352	9.69 %	2.29 %	12.48
70 % - 80 %	1,462,095,292.59	12.11 %	18,005	12.15 %	2.19 %	15.07
80 % - 90 %	1,816,201,269.15	15.04 %	18,315	12.36 %	2.06 %	17.86
90 % - 100 %	1,033,355,827.08	8.56 %	9,967	6.73 %	2.21 %	18.77
100 % - 110 %	394,786,393.48	3.27 %	4,826	3.26 %	1.97 %	14.41
110 % - 120 %	410,439,358.20	3.40 %	4,672	3.15 %	1.92 %	14.54
120 % - 130 %	438,078,601.24	3.63 %	4,740	3.20 %	1.87 %	14.74
130 % - 140 %	448,437,968.90	3.71 %	4,481	3.02 %	1.82 %	14.74
140 % - 150 %	500,584,674.28	4.15 %	4,831	3.26 %	1.77 %	15.21
150 % - 160 %	668,711,258.98	5.54 %	5,865	3.96 %	1.69 %	16.02
160 % - 170 %	874,756,794.77	7.24 %	7,059	4.77 %	1.66 %	17.40
170 % - 180 %	910,473,907.76	7.54 %	6,731	4.54 %	1.61 %	19.21
180 % - 190 %	563,769,387.25	4.67 %	3,849	2.60 %	1.78 %	20.26
190 % - 200 %	46,006,911.02	0.38 %	411	0.28 %	1.85 %	17.46
200 % >	95,734,391.01	0.79 %	1,019	0.69 %	1.70 %	15.01
Unknown	11,289,581.63	0.09 %	292	0.20 %	1.98 %	10.16
<b>Total</b>	<b>12,075,798,706.59</b>	<b>100.00 %</b>	<b>148,134</b>	<b>100.00 %</b>	<b>2.02 %</b>	<b>15.56</b>



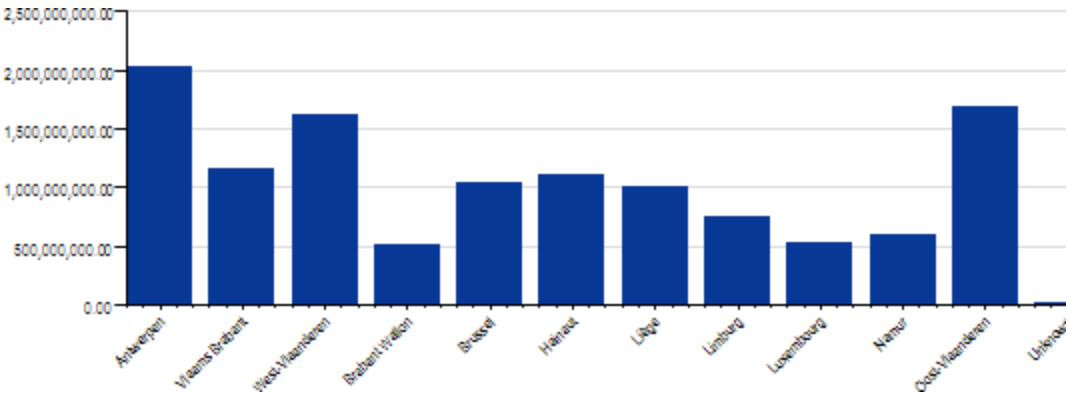
Country of Residential Estate

	Outstanding Amount	% of Total	Nr of Loans	% of Total	W/A Coupon	W/A Maturity
Belgium	12,075,798,706.59	100.00, %	148,134	100.00, %	2.02, %	15.56
Total	12,075,798,706.59	100.00, %	148,134	100.00, %	2.02, %	15.56



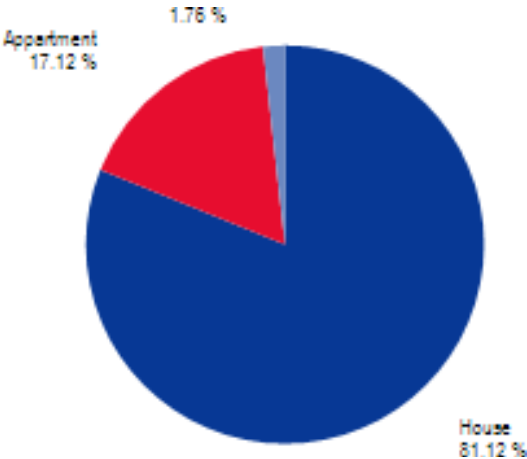
Geographical Distribution

Description	Outstanding Amount	% of Total	Nr of Loans	% of Total	W/A Coupon	W/A Maturity
Antwerpen	2,035,448,873.75	16.86 %	23,443	15.83 %	1.99 %	15.79
Vlaams Brabant	1,167,700,784.63	9.67 %	12,290	8.30 %	2.01 %	15.62
West-Vlaanderen	1,616,330,561.56	13.38 %	21,378	14.43 %	1.92 %	15.56
Brabant Wallon	511,056,159.13	4.23 %	5,134	3.47 %	2.00 %	15.33
Brussel	1,038,828,807.90	8.60 %	9,241	6.24 %	2.03 %	14.95
Hainaut	1,116,986,827.38	9.25 %	16,255	10.97 %	2.18 %	15.59
Liège	1,001,876,778.24	8.30 %	13,683	9.24 %	2.05 %	15.46
Limburg	756,621,591.30	6.27 %	10,784	7.28 %	2.09 %	15.78
Luxembourg	528,514,691.89	4.38 %	6,390	4.31 %	2.06 %	15.28
Namur	605,980,755.53	5.02 %	8,652	5.84 %	2.11 %	15.42
Oost-Vlaanderen	1,695,941,828.82	14.04 %	20,873	14.09 %	1.94 %	15.77
Unknown	511,046.46	0.00 %	11	0.01 %	3.38 %	-4.17
Total	12,075,798,706.59	100.00 %	148,134	100.00 %	2.02 %	15.56



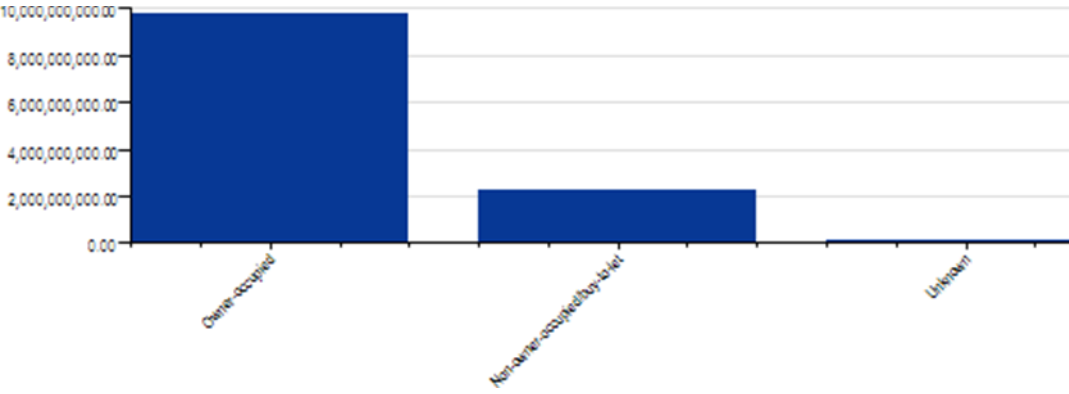
Property Type

Description	Outstanding Amount	% of Total	Nr of Loans	% of Total	W/A Coupon	W/A Maturity
House	9,795,891,051.19	81.12 %	123,063	83.08 %	2.03 %	15.61
Appartment	2,066,928,534.29	17.12 %	22,610	15.26 %	1.94 %	15.42
Residential Property	107,475,137.88	0.89 %	1,253	0.85 %	2.22 %	12.87
Residential Plot	97,097,010.37	0.80 %	1,086	0.73 %	1.93 %	16.62
Chalet	7,895,926.40	0.07 %	111	0.07 %	1.79 %	15.61
Unknown2	511,046.46	0.00 %	11	0.01 %	3.38 %	-4.17
Total	12,075,798,706.59	100.00 %	148,134	100.00 %	2.02 %	15.56



Owner Occupied / Buy to let

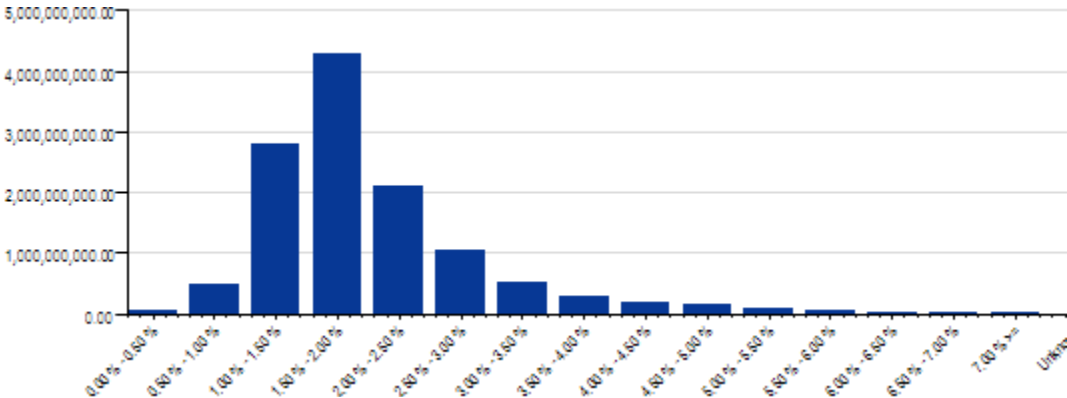
Description	Outstanding Amount	% of Total	Nr of Loans	% of Total	W/A Coupon	W/A Maturity
Owner-occupied	9,776,129,747.53	80.96 %	123,040	83.06 %	2.03 %	15.38
Non-owner-occupied/buy-to-let	2,299,157,912.60	19.04 %	25,083	16.93 %	1.96 %	16.31
Unknown	511,046.46	0.00 %	11	0.01 %	3.38 %	-4.17
Total	12,075,798,706.59	100.00 %	148,134	100.00 %	2.02 %	15.56





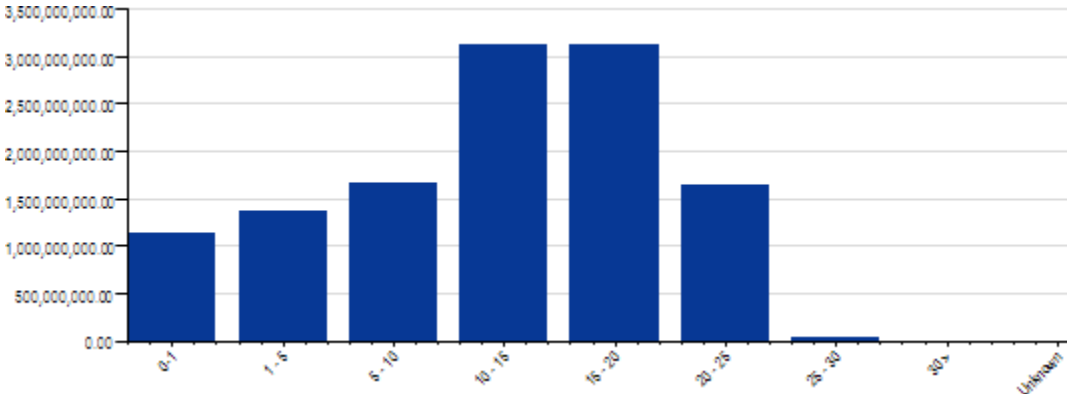
Interest Rate Group

From ( > ) Until ( <= )	Outstanding Amount	% of Total	Nr of Loans	% of Total	W/A Coupon	W/A Maturity
0.00 % - 0.50 %	52,671,628.97	0.44 %	691	0.47 %	0.08 %	13.59
0.50 % - 1.00 %	472,198,442.51	3.91 %	6,182	4.17 %	0.90 %	13.08
1.00 % - 1.50 %	2,791,222,646.15	23.11 %	32,241	21.76 %	1.29 %	15.67
1.50 % - 2.00 %	4,278,500,445.34	35.43 %	48,080	32.46 %	1.76 %	15.64
2.00 % - 2.50 %	2,111,173,987.19	17.48 %	25,887	17.48 %	2.23 %	15.71
2.50 % - 3.00 %	1,044,748,000.04	8.65 %	13,190	8.90 %	2.71 %	16.38
3.00 % - 3.50 %	517,205,107.10	4.28 %	6,812	4.60 %	3.24 %	16.75
3.50 % - 4.00 %	287,739,403.16	2.38 %	4,454	3.01 %	3.71 %	16.11
4.00 % - 4.50 %	176,747,553.01	1.46 %	3,339	2.25 %	4.24 %	13.94
4.50 % - 5.00 %	164,245,325.87	1.36 %	3,589	2.42 %	4.75 %	12.23
5.00 % - 5.50 %	84,469,452.38	0.70 %	1,802	1.22 %	5.22 %	12.51
5.50 % - 6.00 %	57,434,419.72	0.48 %	1,145	0.77 %	5.71 %	12.65
6.00 % - 6.50 %	28,040,246.62	0.23 %	534	0.36 %	6.23 %	12.95
6.50 % - 7.00 %	8,376,540.63	0.07 %	159	0.11 %	6.65 %	13.29
7.00 % >=	1,025,507.90	0.01 %	29	0.02 %	7.68 %	14.17
Unknown						
Total	12,075,798,706.59	100.00 %	148,134	100.00 %	2.02 %	15.56



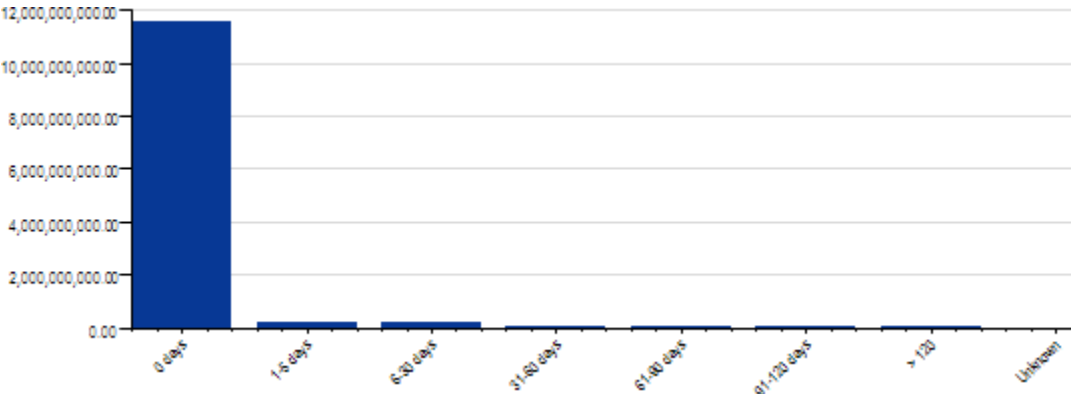
Remaining Term to Interest Reset (in years)

From ( > ) Until ( <= )	Outstanding Amount	% of Total	Nr of Loans	% of Total	W/A Coupon	W/A Maturity
0-1	1,138,534,524.15	9.43 %	21,261	14.35 %	2.44 %	14.78
1 - 5	1,375,446,952.54	11.39 %	26,243	17.72 %	2.64 %	12.45
5 - 10	1,656,779,579.42	13.72 %	27,343	18.46 %	1.93 %	9.42
10 - 15	3,134,015,686.86	25.95 %	34,363	23.20 %	1.80 %	14.11
15 - 20	3,124,772,692.42	25.88 %	27,392	18.49 %	1.91 %	18.39
20 - 25	1,644,275,636.38	13.62 %	11,517	7.77 %	1.90 %	22.26
25 - 30	1,973,634.82	0.02 %	15	0.01 %	3.62 %	28.87
30 >						
Unknown						
Total	12,075,798,706.59	100.00 %	148,134	100.00 %	2.02 %	15.56



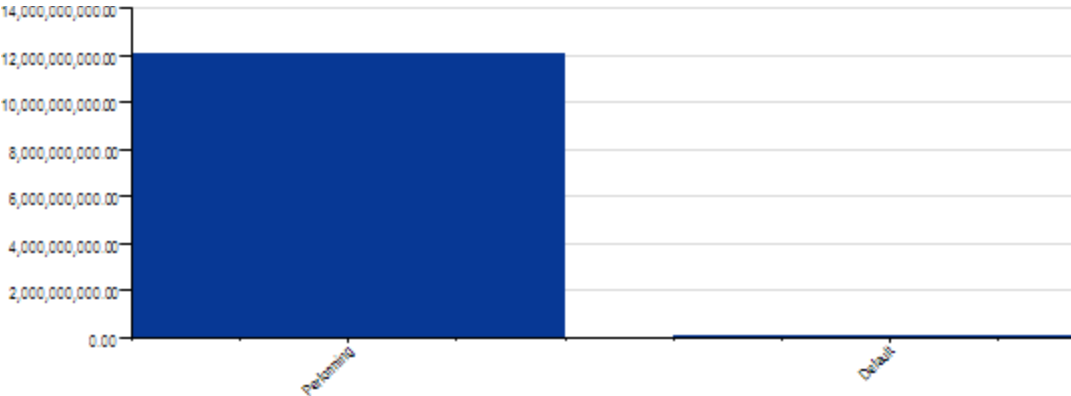
Delinquency Profile

Description	Outstanding Amount	% of Total	Nr of Loans	% of Total	W/A Coupon	W/A Maturity
0 days	11,578,392,022.77	95.88 %	142,446	96.16 %	2.00 %	15.54
1-5 days	205,180,952.72	1.70 %	2,378	1.61 %	2.36 %	16.19
6-30 days	216,253,088.84	1.79 %	2,501	1.69 %	2.55 %	16.27
31-60 days	28,485,987.11	0.24 %	298	0.20 %	2.89 %	17.19
61-90 days	11,865,584.86	0.10 %	130	0.09 %	2.86 %	16.89
91-120 days	6,503,855.40	0.05 %	74	0.05 %	2.89 %	16.68
> 120	29,117,214.89	0.24 %	307	0.21 %	2.79 %	9.63
Unknown						
Total	12,075,798,706.59	100.00 %	148,134	100.00 %	2.02 %	15.56



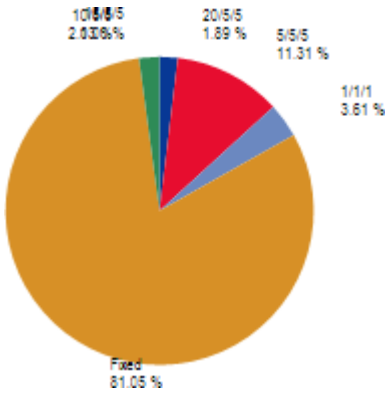
Defaults

	Outstanding Amount	% of Total	Nr of Loans	% of Total	W/A Coupon	W/A Maturity
Performing	12,045,471,906.83	99.75 %	147,687	99.70 %	2.02 %	15.57
Default	30,326,799.76	0.25 %	447	0.30 %	2.85 %	9.37
Total	12,075,798,706.59	100.00 %	148,134	100.00 %	2.02 %	15.56



Interest Type

Description	Outstanding Amount	% of Total	Nr of Loans	% of Total	W/A Coupon	W/A Maturity
20/5/2005	228,756,237.04	1.89 %	1,815	1.23 %	2.11 %	19.40
5/5/2005	1,366,271,674.10	11.31 %	14,692	9.92 %	2.35 %	16.03
1/1/2001	436,327,987.56	3.61 %	7,559	5.10 %	3.86 %	14.33
Fixed	9,787,149,763.46	81.05 %	121,705	82.16 %	1.87 %	15.36
10/5/2005	256,777,405.27	2.13 %	2,347	1.58 %	2.56 %	19.28
15/5/2005	515,639.16	0.00 %	16	0.01 %	3.16 %	6.77
Total	12,075,798,706.59	100.00 %	148,134	100.00 %	2.02 %	15.56



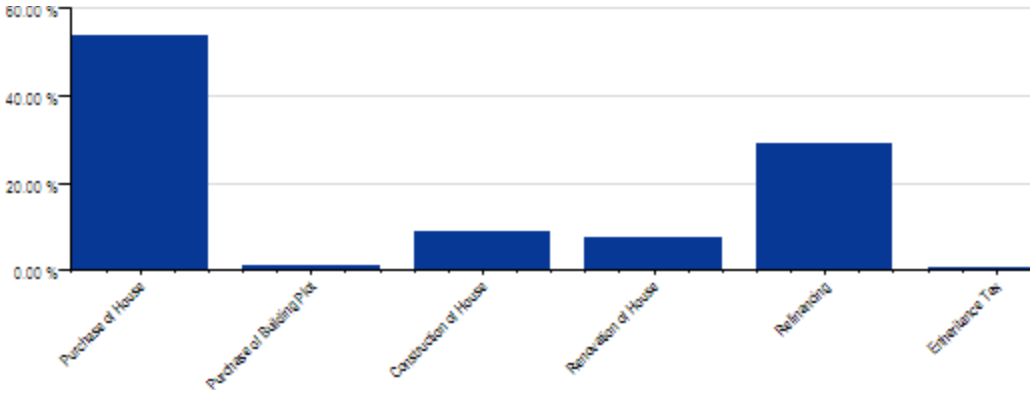
Redemption Type

Description	Outstanding Amount	% of Total	Nr of Loans	% of Total	W/A Coupon	W/A Maturity
Mensualiteiten (Annuity)	12,075,798,706.59	100.00 %	148,134	100.00 %	2.02 %	15.56
Total	12,075,798,706.59	100.00 %	148,134	100.00 %	2.02 %	15.56



Loan Purpose

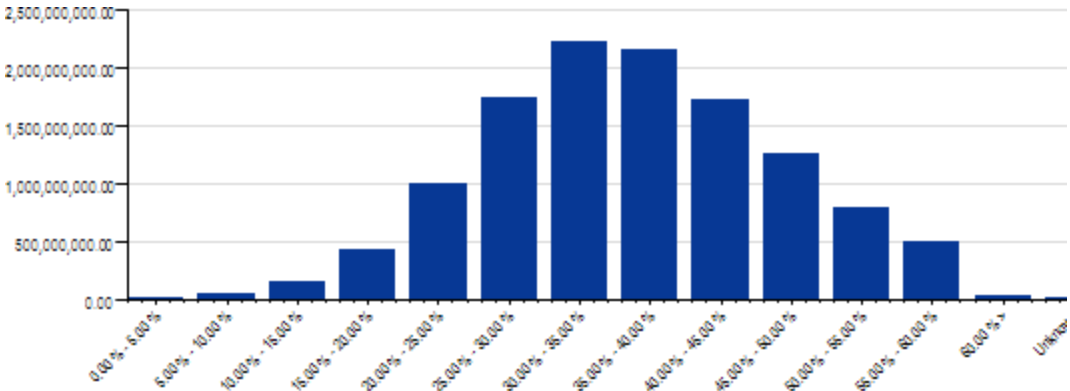
Description	Outstanding Amount	% of Total	Nr of Loans	% of Total	W/A Coupon	W/A Maturity
Purchase of House	6,466,617,563.42	53.55 %	55,297	37.33 %	2.04 %	16.76
Purchase of Building Plot	118,821,753.14	0.98 %	2,152	1.45 %	1.97 %	15.42
Construction of House	1,047,380,876.67	8.67 %	9,039	6.10 %	2.03 %	16.91
Renovation of House	923,016,582.88	7.64 %	28,923	19.52 %	2.00 %	15.46
Refinancing	3,513,816,200.09	29.10 %	52,547	35.47 %	1.97 %	12.99
Enheritance Tax	6,145,730.39	0.05 %	176	0.12 %	2.05 %	12.90
Total	12,075,798,706.59	100.00 %	148,134	100.00 %	2.02 %	15.56



Debt to Income (DTI)

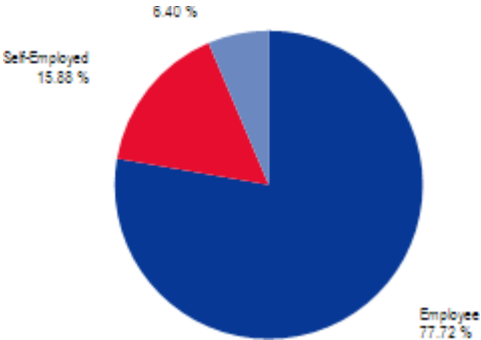
From ( > ) Until ( <= )	Outstanding Amount	% of Total	Nr of Loans	% of Total	W/A Coupon	W/A Maturity
0.00 % - 5.00 %	7,772,031.99	0.06 %	479	0.32 %	2.13 %	7.52
5.00 % - 10.00 %	46,940,107.90	0.39 %	2,158	1.46 %	1.90 %	9.59
10.00 % - 15.00 %	159,757,752.23	1.32 %	4,639	3.13 %	1.91 %	10.96

15.00 % - 20.00 %	427,013,774.48	3.54 %	8,994	6.07 %	1.92 %	12.34
20.00 % - 25.00 %	1,001,948,425.77	8.30 %	16,011	10.81 %	1.91 %	13.72
25.00 % - 30.00 %	1,739,399,669.52	14.40 %	22,847	15.42 %	1.93 %	14.95
30.00 % - 35.00 %	2,236,008,279.33	18.52 %	26,117	17.63 %	1.96 %	15.76
35.00 % - 40.00 %	2,151,010,042.96	17.81 %	23,569	15.91 %	2.02 %	16.28
40.00 % - 45.00 %	1,724,877,800.06	14.28 %	17,797	12.01 %	2.08 %	16.49
45.00 % - 50.00 %	1,264,347,531.51	10.47 %	12,701	8.57 %	2.11 %	16.51
50.00 % - 55.00 %	784,951,367.26	6.50 %	7,698	5.20 %	2.15 %	16.17
55.00 % - 60.00 %	496,870,657.32	4.11 %	4,756	3.21 %	2.21 %	15.84
60.00 % > Unknown	27,080,939.06 7,820,327.20	0.22 % 0.06 %	254 114	0.17 % 0.08 %	2.62 % 2.81 %	16.22 1.47
Total	12,075,798,706.59	100.00 %	148,134	100.00 %	2.02 %	15.56



Employment

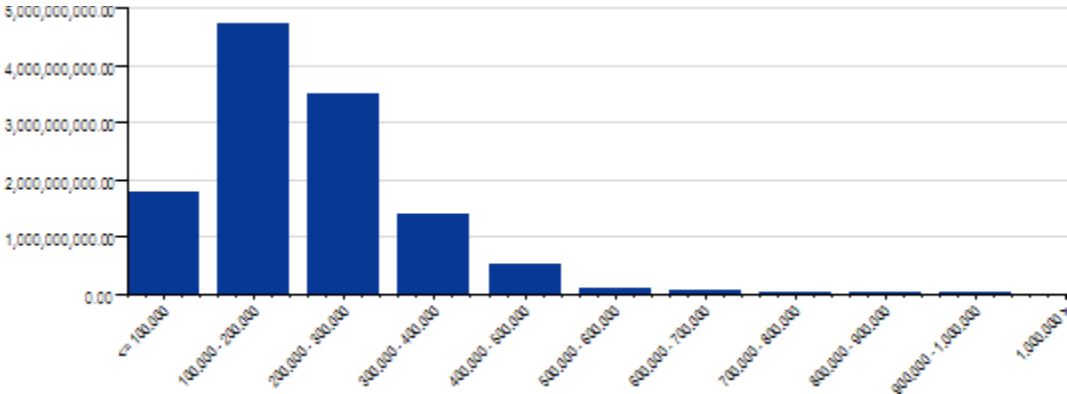
	Outstanding Amount	% of Total	Nr of Loans	% of Total	W/A Coupon	W/A Maturity
Employee	9,384,973,395.73	77.72 %	114,244	77.12 %	2.00 %	15.78
Manual worker	189,045,994.03	1.57 %	2,977	2.01 %	2.76 %	14.82
Retired	126,762,172.36	1.05 %	3,464	2.34 %	2.07 %	9.39
Other	200,128,340.77	1.66 %	2,938	1.98 %	2.38 %	14.70
Student	5,555,657.60	0.05 %	57	0.04 %	1.74 %	16.04
Unemployed	5,272,577.62	0.04 %	72	0.05 %	2.14 %	16.40
Free Profession	232,911,898.35	1.93 %	2,524	1.70 %	1.86 %	13.78
Self-Employed	1,918,025,811.12	15.88 %	21,660	14.62 %	2.00 %	15.26
Unknown	8,903,324.81	0.07 %	144	0.10 %	2.33 %	15.02
Empty or Unmatched	4,219,534.20	0.03 %	54	0.04 %	1.95 %	15.26
Total	12,075,798,706.59	100.00 %	148,134	100.00 %	2.02 %	15.56



Mortgage Loan Size per Borrower

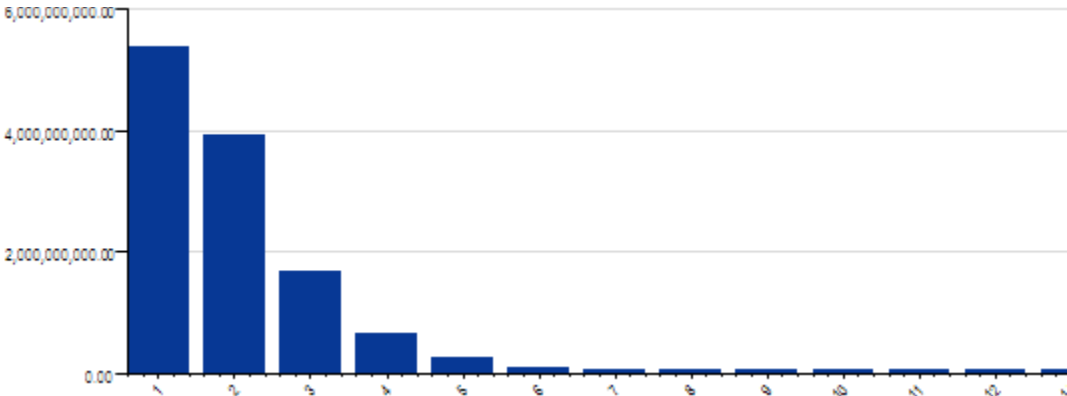
From ( > ) Until ( <= )	Outstanding Amount	% of Total	Nr of borrowers	% of Total	W/A Coupon	W/A Maturity
<= 100,000	1,766,664,041.03	14.63 %	35,195	40.18 %	2.33 %	9.43
100,000 - 200,000	4,713,001,158.66	39.03 %	32,292	36.86 %	2.04 %	15.04

200,000 - 300,000	3,484,419,827.74	28.85 %	14,483	16.53 %	1.90 %	17.63
300,000 - 400,000	1,406,182,562.15	11.64 %	4,148	4.73 %	1.88 %	18.50
400,000 - 500,000	512,709,517.64	4.25 %	1,176	1.34 %	1.88 %	18.24
500,000 - 600,000	85,699,645.54	0.71 %	158	0.18 %	1.98 %	18.03
600,000 - 700,000	58,831,032.52	0.49 %	91	0.10 %	2.08 %	18.20
700,000 - 800,000	25,984,894.15	0.22 %	35	0.04 %	2.06 %	18.62
800,000 - 900,000	12,938,125.24	0.11 %	15	0.02 %	2.05 %	18.97
900,000 - 1,000,000	9,367,901.92	0.08 %	10	0.01 %	2.27 %	20.05
1,000,000 >						
Total	12,075,798,706.59	100.00 %	87,603	100.00 %	2.02 %	15.56



Number of Loans per Borrower

	Outstanding Amount	% of Total	Nr of borrowers	% of Total	W/A Coupon	W/A Maturity
1	5,391,836,978.62	44.65 %	47,913	54.69 %	2.02 %	15.62
2	3,937,407,866.11	32.61 %	25,962	29.64 %	2.03 %	15.57
3	1,684,698,847.84	13.95 %	9,125	10.42 %	2.01 %	15.39
4	647,253,795.00	5.36 %	3,004	3.43 %	1.94 %	15.44
5	260,800,757.25	2.16 %	1,059	1.21 %	1.95 %	15.61
6	84,693,868.59	0.70 %	320	0.37 %	1.93 %	15.43
7	39,939,191.52	0.33 %	137	0.16 %	1.90 %	15.15
8	15,219,877.25	0.13 %	46	0.05 %	1.88 %	15.24
9	7,421,967.52	0.06 %	20	0.02 %	1.88 %	17.05
10	1,364,482.54	0.01 %	5	0.01 %	1.93 %	13.93
11	4,856,681.05	0.04 %	10	0.01 %	1.97 %	16.21
12	100,843.07	0.00 %	1	0.00 %	1.14 %	6.57
14	203,550.23	0.00 %	1	0.00 %	1.17 %	7.16
Total	12,075,798,706.59	100.00 %	87,603	100.00 %	2.02 %	15.56



VIII. — Rapport des commissaires aux comptes sur l'information financière annuelle au 31 décembre 2024  
Exercice clos le 31 décembre 2024

A l'Assemblée Générale de la sociétéCrelan Home Loan SCF,

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la sociétéCrelan Home Loan SCF relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2024, tels qu'ils sont joints au présent rapport.  
Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.  
L'opinion formulée ci-dessus est cohérente avec le contenu de notre rapport au comité des comptes.

Fondement de l'opinion

- Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.  
Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités des commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels » du présent rapport.

- Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le Code de commerce et par le Code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes sur la période du 1<sup>er</sup> janvier 2024 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par l'article 5, paragraphe 1, du règlement (UE) n° 537/2014.

Justification des appréciations - Points clés de l'audit

En application des dispositions des articles L. 821-53 et R. 821-180 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les points clés de l'audit relatifs aux risques d'anomalies significatives qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importants pour l'audit des comptes annuels de l'exercice, ainsi que les réponses que nous avons apportées face à ces risques.  
Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

- Evaluation des dépréciations et provisions individuelles ou collectives des créances pour risque de crédit

Risque identifié	Notre réponse
<p>Dans le cadre de ses activités, votre société est exposée au risque de crédit qui résulte de l'incapacité de ses clients à faire face à leurs engagements financiers. A ce titre, votre société constitue, d'une part, des dépréciations individuelles à l'actif de son bilan et, d'autre part, des provisions collectives au passif. Comme indiqué dans la note 1 « Principes et méthodes comptables » de l'annexe aux comptes annuels, les modalités d'estimation des provisions collectives pour les encours sains dégradés sont alignées avec celles de la norme IFRS 9 appliquée par la maison mère Crelan pour l'établissement de ses comptes consolidés. Ces dépréciations individuelles et ces provisions collectives constituent des estimations significatives pour l'établissement des comptes annuels et font appel au jugement de la direction. Pour l'évaluation comptable des risques de crédit, les méthodes de la banque reposent sur une classification des actifs en catégories (ou « strates ») distinctes selon l'évolution attendue, dès l'origine, du risque de crédit attaché à l'actif :</p> <p>► encours sains dégradés : le risque de crédit portant sur les encours sains dégradés est évalué sur la base des pertes de crédit attendues sur leurs durées de vie résiduelles. Au bilan, ce risque de crédit est comptabilisé sous forme de provision au passif ;</p> <p>► encours douteux : les créances ainsi identifiées font l'objet d'une dépréciation soit à dire d'expert soit sur la base d'un modèle statistique en ce qui concerne les prêts et créances sur la clientèle. Les créances sont dépréciées lorsqu'il existe, après la mise en place du prêt, un ou plusieurs indices objectifs de dépréciation, dont l'impact sur les flux de trésorerie futurs peut être mesuré de manière fiable.</p> <p>Au 31 décembre 2024, le montant total des encours de prêts à la clientèle exposés au risque de crédit s'élève à M€ 12 090 ; le montant total des dépréciations individuelles s'élève à M€ 3,3 et celui des provisions collectives s'élève à M€ 5,6. Nous avons considéré l'évaluation des dépréciations et provisions individuelles ou collectives des créances pour risque de crédit comme un point clé de l'audit en raison :</p> <p>► du risque d'incidence significative sur les résultats de votre société ;</p> <p>► de la complexité de l'estimation des probabilités de défaut, des pertes en cas de défaut et de la valeur des garanties ;</p> <p>► de la sensibilité des paramètres de calcul aux hypothèses retenues par la direction.</p>	<p>Dans le cadre de notre appréciation des estimations significatives retenues pour l'arrêté des comptes, nous avons examiné le dispositif de gouvernance et de contrôle interne relatif à l'appréciation du risque de crédit et à l'évaluation des pertes attendues.</p> <p>Nous avons testé la conception et l'efficacité opérationnelle des contrôles clés manuels et informatisés relatifs à ce dispositif. Nous avons réalisé des entretiens avec la Direction des Risques, la Direction juridique et le Contrôle Comptable et mené des procédures analytiques portant notamment sur le coût du risque. S'agissant des encours sains dégradés et des encours douteux provisionnés sur une base statistique, nous avons :</p> <p>► pris connaissance, des conclusions des travaux réalisés par les auditeurs de la maison mère Crelan avec le concours de leurs experts en risque de crédit, sur les modèles de provision et de dépréciation. Ces travaux couvrent en particulier les aspects suivants :</p> <p>► une analyse de la documentation mise à disposition pour justifier la méthodologie utilisée ;</p> <p>► l'appréciation du caractère raisonnable des principaux paramètres et scénarios macroéconomiques retenus ;</p> <p>► le correct déversement des dépréciations dans le système d'information comptable.</p> <p>S'agissant des encours douteux provisionnés sur une base individuelle, nous avons procédé à une analyse ciblée de dossiers de crédit et de la valorisation des garanties éventuelles en appréciant l'adéquation entre la dépréciation comptabilisée et les prévisions de flux de trésorerie futurs estimés par votre société. Nous avons apprécié le caractère raisonnable des estimations réalisées et rapproché les données de gestion et les données comptables. Nous avons par ailleurs apprécié le caractère approprié des informations qualitatives et quantitatives présentées dans les notes 1, 5.1, 13 et 26 de l'annexe aux comptes annuels, relatives au risque de crédit.</p>

## Vérifications spécifiques

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

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

La sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement mentionnées à l'article D. 441-6 du Code de commerce appellent de notre part l'observation suivante : comme indiqué dans le rapport de gestion, ces informations n'incluent pas les opérations bancaires et les opérations connexes, votre société considérant qu'elles n'entrent pas dans le périmètre des informations à produire.

**- Informations relatives au gouvernement d'entreprise**

Nous attestons de l'existence, dans la section du rapport de gestion du conseil d'administration consacrée au gouvernement d'entreprise, des informations requises par l'article L. 225-37-4 du Code de commerce.

## Autres vérifications ou informations prévues par les textes légaux et réglementaires

**- Désignation des commissaires aux comptes**

Nous avons été nommés commissaires aux comptes de la société Crelan Home Loan SCF par votre assemblée générale du 21 avril 2022.  
Au 31 décembre 2024, nos cabinets étaient dans la troisième année de leur mission sans interruption.

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

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

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

Il incombe au comité des comptes de suivre le processus d'élaboration de l'information financière et de suivre l'efficacité des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques, ainsi que le cas échéant de l'audit interne, en ce qui concerne les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière. Les comptes annuels ont été arrêtés par le conseil d'administration.

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

**- Objectif et démarche d'audit**

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L. 821-55 du Code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit. En outre :

► il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;

► il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;

► il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;

► il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;

► il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

**- Rapport au comité des comptes**

Nous remettons au comité des comptes un rapport qui présente notamment l'étendue des travaux d'audit et le programme de travail mis en œuvre, ainsi que les conclusions découlant de nos travaux. Nous portons également à sa connaissance, le cas échéant, les faiblesses significatives du contrôle interne que nous avons identifiées pour ce qui concerne les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière. Parmi les éléments communiqués dans le rapport au comité des comptes figurent les risques d'anomalies significatives, que nous jugeons avoir été les plus importants pour l'audit des comptes annuels de l'exercice et qui constituent de ce fait les points clés de l'audit, qu'il nous appartient de décrire dans le présent rapport. Nous fournissons également au comité des comptes la déclaration prévue par l'article 6 du règlement (UE) n° 537/2014 confirmant notre indépendance, au sens des règles applicables en France telles qu'elles sont fixées notamment par les articles L. 821-27 à L. 821-34 du Code de commerce et dans le Code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes. Le cas échéant, nous nous entretenons avec le comité des comptes des risques pesant sur notre indépendance et des mesures de sauvegarde appliquées.

Paris et Paris-La Défense, le 3 avril 2025  
Les Commissaires aux Comptes

DENJEAN & ASSOCIES AUDIT  
Clarence Vergote

ERNST & YOUNG et Autres  
Vanessa Jolival

**IV. — Rapport de gestion**

Le rapport de gestion relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2024 est disponible sur simple demande adressée à Crelan Home Loan SCF à l'adresse suivante :

CRELAN HOME LOAN SCF  
26, rue Cambacérès  
75008 PARIS