

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

www.journal-officiel.gouv.fr

Publications périodiques

Comptes annuels

Crédit Mutuel Home Loan SFH

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

Comptes annuels au 31 décembre 2025 approuvés par l'Assemblée Générale Ordinaire du 23 avril 2026

I. – Bilan (en millions d'euros)

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

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

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

Hors-bilan	2025 31 décembre	2024 31 décembre
Engagements donnés		
Engagements de financement		
Engagements en faveur d'établissements de crédit		
Engagements en faveur de la clientèle		
Engagements de garantie		

Engagements d'ordre d'établissements de crédit		
Engagements d'ordre de la clientèle		
Engagements sur titres		
Titres acquis avec faculté de reprise		
Autres engagements donnés		

II. — Compte de résultat

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

III. – Annexes**Informations sur les postes de bilan, du hors-bilan et du compte de résultat**

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

Faits marquants de l'exercice

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

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

Note 1 : Principes comptables, méthodes d'évaluation et de présentation

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

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

Crédits

Les crédits sont inscrits au bilan pour leur valeur nominale.

Actifs et passifs libellés en devises

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

Intérêts et commissions

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

Note 2 - Créances sur les établissements de crédit

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

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

Note 3 - Autres actifs et passifs

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

Note 4 - Comptes de régularisation

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

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

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

Note 5 - Dettes représentées par un titre

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

Les emprunts sont en EUR

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

Note 6 - Dettes subordonnées

	31 décembre 2024	Emissions	Remboursements	Autres variations	31 décembre 2025
Dettes subordonnées					
Emprunts participatifs					
Dettes subordonnées à durée indéterminée	60,0				60,0
Dettes rattachées	0,7			-0,2	0,5
Total	60,7			-0,2	60,5

Principales dettes subordonnées :

	Encours	Taux d'intérêt	Echéance
Emprunt subordonné à durée indéterminée 2007	60,0	Euribor 3 mois + 1,41	**
Total	60,0		

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

Note 7 - Capitaux propres et FRBG

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

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

Le capital est constitué au 31 décembre 2025 de 22 000 000 actions d'une valeur nominale de 10 euros,
La BFCM détient 99,99 % du capital de CREDIT MUTUEL HOMELOANSFH au 31 décembre 2025.

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

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

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

Note 8 - Ventilation de certains actifs / passifs selon leur durée résiduelle

	< 3 mois et à vue	> 3 mois < 1 an	> 1 an < 5 ans	> 5 ans	A durée indéterminée	Créances Dettes rattachées	Total au 31 décembre 2025
Actifs							
Créances sur les établissements de crédit	1 289,6	1 007,1	21 431,6	20 654,5			44 382,8
Créances sur la clientèle							
Obligations et autres titres à revenu fixe							
Passifs							
Dettes envers les établissements de crédit							
Comptes créditeurs de la clientèle							
Dettes représentées par un titre							
- Bons de caisse							
- Titres du marché interbancaire et TCN							
- Emprunts obligataires	1 000,0	1 000,0	21 250,0	20 250,0		587,3	44 087,3
- Autres							
Dettes subordonnées					60,0	0,5	60,5

Note 9 - Engagements de garantie

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

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

Note 10 - Produits et charges sur intérêts

	31.12.2025		31.12.2024	
	Produits	Charges	Produits	Charges
Etablissements de crédit	1 018,8	-0,0	771,5	-40,7
Clientèle				
Crédit-bail et location simple				
Obligations et autres titres à revenu fixe	0,1	-997,7		
Autres			1,5	-709,8
Total	1 019	-997,7	773,0	-750,5
dont charges sur dettes subordonnées				

Note 11 - Impôt sur les sociétés

	31.12.2025	31.12.2024
Impôt courant - Montant au titre de l'exercice	-4,9	-5,4
Impôt courant - Régularisation sur exercices antérieurs		
Impôt courant - Effet de l'intégration fiscale		
Total	-4,9	-5,4
Sur activités courantes	-4,9	-5,4
Sur éléments exceptionnels		
Total	-4,9	-5,4

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

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

Au titre de l'exercice 2025, le Groupe d'Intégration Fiscale dont la mère est la CAISSE FEDERALE DE CREDIT MUTUEL, SIREN 588 505 354 est composée de 1.386 entités :

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

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

La rubrique « Impôts sur les bénéfices » comprend :

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

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

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

Déficits reportables :

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

Note 12 - Honoraires des commissaires aux comptes de l'exercice 2025

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

Note 13 - Evénements post-clôture

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

Tableau des flux de trésorerie nette

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

Résultats financiers sur les 5 derniers exercices (en euros)

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

IV. — Rapport général des commissaires aux comptes sur les comptes annuels (Exercice clos le 31 décembre 2025)

A l'Assemblée Générale de la société Crédit Mutuel Home Loan SFH,

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société Crédit Mutuel Home Loan SFH relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2025, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

Fondement de l'opinion Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités des commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels » du présent rapport.

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes sur la période du 1^{er} janvier 2025 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par l'article 5, paragraphe 1, du règlement (UE) n° 537/2014.

Observation

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur la note 1 « Principes comptables, méthodes d'évaluation et de présentation » de l'annexe aux comptes annuels qui expose le changement de méthode comptable résultant de l'application des règlements ANC 2023-03 et 2022-06 à compter du 1^{er} janvier 2025.

Justification des appréciations – Points clés de l'audit

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

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

Vérifications spécifiques

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

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

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

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

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

Rapport sur le gouvernement d'entreprise

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

Autres vérifications ou informations prévues par les textes légaux et réglementaires

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

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

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

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

Désignation des commissaires aux comptes

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

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

Les commissaires aux comptes

PricewaterhouseCoopers Audit
Jean-Baptiste Deschryver

ERNST & YOUNG et Autres
Vanessa Jolival

V - Rapport de gestion

Le rapport de gestion est tenu à la disposition du public au siège social de la société, 6 avenue de Provence - 75452 PARIS Cedex 9.

RAPPORT SUR L'ÉVALUATION DES BIENS IMMOBILIERS AU 31 DÉCEMBRE 2025

Crédit Mutuel Home Loan SFH est une société de financement de l'habitat régie par les articles L. 513-28 et suivants du Code monétaire et financier qui a pour mission principale de contribuer au refinancement à moyen et long terme des prêts à l'habitat du **Crédit Mutuel Alliance Fédérale**.

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 et aux sociétés de financement de l'habitat.

Ce rapport est établi à partir des données disponibles au **31 décembre 2025**.

I. Rappel de la réglementation : mode d'évaluation et méthode de réévaluation

L'évaluation des biens immobiliers financés ou apportés en garantie au sens des articles L. 513-3 et L. 513-29 du Code monétaire et financier est régie par les articles 1 à 5 du Chapitre 1 du règlement n° 99-10 du 9 juillet 1999 relatif aux sociétés de crédit foncier et aux sociétés de financement de l'habitat modifié par l'arrêté du 7 juillet 2021 entré en vigueur le 8 juillet 2022.

1. Évaluation des biens immobiliers

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. »

2. Réévaluation des biens immobiliers

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 terme 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. »

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 par Crédit Mutuel Home Loan SFH

1. Évaluation des biens immobiliers

Les biens immobiliers financés font l'objet d'une évaluation initiale prudente, sur la base d'éléments concrets et justifiés. L'estimation exclut tout élément spéculatif, repose sur les conditions de marché normales et locales et se base sur l'usage actuel du bien immobilier. Cette valeur est basée sur le coût total de l'opération ou déterminée par CMH ÉVALUATION.

1.1. Coût total de l'opération

Comme prévu par la réglementation, pour les financements de prêts à l'habitat dont le coût total de l'opération est inférieur à 600 000 € ou pour les prêts dont l'encours est inférieur à 480 000 €, l'évaluation est basée sur le coût total de l'opération initiale.

L'article 2 du règlement CBRF 99-10 définit le coût total de l'opération comme étant « la somme du montant du projet financé et de l'apport personnel, après déduction des droits, des frais de notaire et de négociation ».

En outre, l'annexe 2 à l'Instruction 2022-I-03 précise que « Pour les opérations de rachat de prêt pour les biens immobiliers à usage d'habitation dont l'évaluation peut être fondée sur le coût total de l'opération initiale, le coût total de l'opération initiale peut être fondé sur le montant retenu à l'origine du projet financé et de l'apport personnel, après déduction des droits, des frais de notaire et de négociation, ou à défaut, sur le montant financé au moment du rachat. ».

Le coût total de l'opération, qui a été déterminé pour les biens concernés, est conforme à la réglementation et correspond à la valeur du bien inscrite à l'acte de vente, hors droits et frais.

Le nombre de biens concernés par cette méthode, soit 590 194 biens, représente 116 316 M € de valeur initiale, soit 93,03% du total de la valeur des biens mobilisés auprès de Crédit Mutuel Home Loan SFH.

Les spécificités qui ont été retenues, se limitent aux financements de travaux seuls et aux achats de logements par règlement de soule pour lesquels nous retenons la valeur globale du bien financé si l'information est disponible (valeur vénale totale du bien). Si cela n'est pas le cas, nous retenons le montant du prêt octroyé.

1.2. Évaluation par CMH ÉVALUATION

Pour les financements de prêts à l'habitat dépassant les seuils de 480 000 € au titre du capital restant dû et 600 000 € au titre du coût de l'opération, (ainsi que pour quelques financements ne dépassant pas les seuils ci-dessus), le bien immobilier fait l'objet d'une évaluation par avis de valeur réalisée par un expert indépendant du processus d'octroi du crédit et autonome dans son appréciation. Cette évaluation est réalisée par CMH (*Cautionnement Mutuel de l'Habitat*), où un service spécialisé a été créé sous l'appellation CMH ÉVALUATION. Cet expert est autonome dans son appréciation et dispose d'une longue expérience en matière d'évaluation de biens.

Le nombre de biens concernés par cette méthode, soit 9 712 biens, représente 8 713 M € de valeur initiale, soit 6,97 % du total de la valeur des biens mobilisés auprès de Crédit Mutuel Home Loan SFH.

2. Réévaluation des biens immobiliers

Après leur apport en garantie, la valeur des biens immobiliers est réexaminée mensuellement en utilisant les derniers indices trimestriels disponibles, selon une méthode statistique en application de l'article 3 du règlement n° 99-10 du Comité de la réglementation bancaire et financière relatif aux sociétés de crédit foncier et aux sociétés de financement de l'habitat.

La valeur des biens immobiliers est actualisée via l'indexation sur les indices des prix des logements anciens en Ile-de-France et en province.

2.1. Les indices

2.1.1. Sources des indices de prix des logements anciens

- Les indices de prix des logements anciens de l'Ile-de-France sont calculés par la société Paris Notaires Services (PNS) et l'Insee à partir des données de transactions immobilières contenues dans la base BIEN (Base d'Informations Économiques Notariales) appartenant à et gérée par PNS et alimentée par les notaires d'Ile-de-France.
- Les indices de prix des logements anciens de la province sont calculés par la société ADNOV et l'Insee à partir des données de transactions immobilières contenues dans la base Pervale et alimentée par les notaires de province.
- Les indices de prix des logements anciens relatifs à l'ensemble de la France métropolitaine sont calculés par la société ADNOV et l'Insee à partir des données de transactions immobilières contenues dans les bases gérées par ADNOV et PNS.

2.1.2. Définition et calcul des indices de prix des logements anciens

Les indices Notaires-Insee des prix des logements anciens fournissent une mesure des évolutions de prix des logements anciens à qualité constante. Le prix retenu est le prix net vendeur, hors droits de mutation, frais de notaire et commission d'agence.

Les indices portent uniquement sur les maisons et les appartements anciens au sens fiscal, c'est-à-dire de plus de 5 ans ou faisant l'objet d'une deuxième mutation. Afin d'éviter les transactions atypiques, les biens non standards tels que les chambres, lofts, ateliers ou châteaux et les acquisitions effectuées par des professionnels de l'immobilier sont exclus des calculs. De plus, on ne retient que les biens :

- libres d'occupation au moment de la vente (ou occupés par le vendeur) ;
- acquis en pleine propriété par une vente de gré à gré ;
- destinés à un usage strict d'habitation.

Les indices Notaires-Insee ont évolué en septembre 2018 et une nouvelle base 100 a été définie comme la moyenne des trimestres de l'année 2015.

2.1.3. Réception des indices

Les mises à jour des indices de prix définitifs par strate sont reçues trimestriellement de Paris Notaire Service et de ADNOV.

Les indices bruts sont fournis au niveau « Maison », « Appartement » et « Logement » (pour les cas où le type de logement ne peut être défini) et à la commune ou au quartier administratif selon la localisation du bien :

- Fichiers de Paris Notaire Service :

- Pour Paris intra-muros (département 75), les indices au niveau quartier administratif (code IRIS), aux niveaux arrondissements et département (pour les cas où le code IRIS ne peut être défini) ;
- Pour la région parisienne (hors département 75), les indices au niveau commune (code INSEE) et au niveau département (pour les cas où la commune ne peut être définie).

- Fichiers d'ADNOV :

- Les indices au niveau commune (code INSEE) et au niveau département (pour les cas où la commune ne peut être définie).
- Pour les DOM-TOM, les indices sont au niveau Province.

2.2. Le traitement de revalorisation

Le traitement de revalorisation s'effectue en 5 étapes successives :

- Étape 1 : pondération de la valeur saisie par les déblocages ;
- Étape 2 : application des indices PERVAL/ BIEN ;
- Étape 3 : application de la valeur prudente ;
- Étape 4 : pondération par le DPE ;
- Étape 5 : pondération par les risques physiques.

2.2.1. Pondération de la valeur saisie par les déblocages du prêt

Depuis 2009, une règle de gestion a été définie pour le calcul de la valeur estimée du bien, afin de tenir compte de l'état d'avancement d'une construction et/ou de travaux. Une valorisation proportionnelle au déblocage et une décote pour intégrer une marge de sécurité sont appliquées lorsque le bien financé est le bien garanti.

2.2.2. Application des indices PERVAL/ BIEN

L'actualisation est faite par comparaison entre la valeur de l'indice lors de la mise en place du financement et sa valeur la plus récente.

Par ailleurs, une décote de prudence est appliquée en cas de hausse de l'indice (80% de la hausse est prise en compte), et de puis février 2012, une surcote en cas de baisse de l'indice (106% de la baisse).

La réévaluation statistique de la valeur des biens immobiliers à usage d'habitation retenue au 31 décembre 2025 a été réalisée le 30 novembre en utilisant les indices définitifs connus et disponibles du 1^{er} trimestre 2025, correspondant aux ventes réalisées au cours de ce même trimestre.

Les biens financés après le 1^{er} trimestre 2025 ne sont pas réévalués, la valeur réexaminée correspond alors à la valeur initiale du bien, telle que définie ci-avant.

Le nombre de biens dont le type de logement ne peut être défini (application de l'indice « Logement » dans ce cas) s'élève à 49 796 biens, représentant 10 294 M€uros de valeur initiale, soit 8,23% du total de la valeur des biens mobilisés auprès de Crédit Mutuel Home Loan SFH.

2.2.3. Application de la valeur prudente

L'article 229 du règlement (UE) n° 575/2013 stipule au point 1.e) que « lorsque le bien est réévalué, la valeur du bien n'excède pas la valeur moyenne mesurée pour ce bien, ou pour un bien comparable, au cours des six dernières années pour un bien immobilier résidentiel ou des huit dernières années pour un bien immobilier commercial ou la valeur au moment où le prêt a été contracté, le montant le plus élevé étant retenu ».

Cette exigence est applicable depuis le 1er janvier 2025.

Les développements informatiques ont été mis en production le 30 juin 2025. Depuis cette date, une nouvelle valeur estimée, dite « CRR 229 », a été calculée en appliquant la règle :

$$\text{Valeur CRR 229} = \text{Min (Valeur actualisée via indices notariés, Max (Valeur d'origine, Moyenne à 6 ans))}$$

La valeur « Moyenne à 6 ans » est déterminée par comparaison entre la valeur de l'indice lors de la mise en place du financement et sa valeur moyenne calculée sur les 24 indices trimestriels les plus récents.

À cette nouvelle valeur, sont ensuite appliqués le DPE et le risque climatique.

2.2.4. Prise en compte du DPE

Depuis le 30 juin 2024, le Diagnostic de Performance Énergétique (DPE) du bien est pris en compte dans le calcul de la valeur réexaminée des biens.

Le principe est d'appliquer une décote/surcote (= taux d'impact repris dans la formule ci-après) basée sur les DPE connus dans notre système d'information.

Le groupe Crédit Mutuel a retenu comme indice la « valeur verte » des Notaires-Insee pour actualiser la valeur de ses garanties immobilières sur base du DPE. La donnée « valeur verte » est issue des bases Notaires-Insee et indique, par année, la variation de valeur engendrée par une meilleure ou moins bonne performance énergétique et environnementale d'un bien immobilier. L'écart de prix imputable à la variation de l'étiquette énergie est calculé par rapport à un bien d'étiquette énergie D. Cet indice est acquis auprès des sociétés ADNOV et PNS.

Cet indice est disponible depuis 2017 et il est décliné en deux axes :

- Géographique : 11 régions administratives (Indisponible dans les DOM et regroupement de la Corse avec la région PACA) et Région Paris (Paris / Petite Couronne / Grande Couronne) ;
 - Catégoriel : Indices mixtes « appartements et maisons », Indices « appartement », Indices « maison ».
- L'indice est calculé annuellement et publié environ 5 mois après la fin de l'année servant de base au calcul. Pour les DPE collectés en année N, ce sont donc les indices suivants qui s'appliquent : indices N-2 pour les DPE collectés entre janvier et juin de l'année N, indices N-1 pour les DPE collectés entre juillet et décembre de l'année N.

Le calcul est automatique et s'applique à la valeur des biens calculée après application de l'index défini ci-avant avec la même fréquence.

La formule appliquée est la suivante :

$$\text{Valeur actualisée du bien avec impact DPE actuel} \\ = \text{Valeur du bien après indices de prix} \times \frac{(1 + \text{taux d'impact DPE actuel})}{(1 + \text{taux d'impact DPE initial})}$$

Le DPE est collecté lors du financement de l'acquisition ou de la construction du bien immobilier. Lorsque le financement ne concerne pas l'acquisition ou la construction du bien immobilier (cas de DPE obligatoire), le DPE est collecté autant que possible.

Les biens financés après le 1^{er} trimestre 2025 ne tiennent pas compte du DPE.

2.2.5. Prise en compte des risques physiques

Depuis le 30 juin 2024, les risques physiques sont pris en compte dans le calcul de la valeur réexaminée des biens.

En 2022, une méthodologie de notation des risques physiques a été élaborée par le groupe Crédit Mutuel, permettant d'attribuer un score d'exposition aux risques physiques (risque aigu et risque chronique) par code postal pour la France Métropolitaine (donnée indisponible pour les DOM COM).

Le risque aigu est étudié à partir des 6 aléas climatiques suivants :

- Inondation (source GASPARE – recensement des arrêtés de catastrophe naturelle) ;
- Sécheresse (source GASPARE – recensement des arrêtés de catastrophe naturelle) ;
- Tempête/grêle/neige (source ONRN – Géorisques) ;
- Vagues de froid ;
- Vagues de gel ;
- Vagues de chaleur.

-

Le risque chronique est quant à lui étudié à partir des 6 aléas climatiques suivants :

- Variation des températures (source DRIAS – projection entre 2021 et 2050) ;
- Variation des précipitations (source DRIAS – projection entre 2021 et 2050) ;
- Hausse du niveau de la mer (source PREP DATA – scénario RCP 8.5 à horizon 2050) ;
- Érosion du trait de côte ;
- Évolution des tendances du vent ;
- Stress hydrique.

En sortie de modèle, chaque code postal se voit affecter une notation de 0 (pas de risque) à 4 (risque élevé) pour chacun des deux risques, en combinant l'exposition aux six aléas évoqués ci-dessus.

Afin de prendre en compte les risques physiques dans la valorisation de la garantie, une décote est appliquée à la valeur réexaminée du bien selon l'exposition au risque physique issu de la méthodologie nationale. Son niveau est défini annuellement.

Une décote de 2 % est ainsi appliquée à la valeur réexaminée des biens si l'un des scores (risque aigu ou risque chronique) est égal à 4.

La formule appliquée est la suivante :

$$\text{Valeur du bien actualisée (avec impact DPE actuel et risque climatique)} \\ = \text{Valeur du bien après indice des prix et après impact DPE actuel} \times (1 - 0.02)$$

Les biens financés après le 1^{er} trimestre 2025 prennent en compte les risques physiques.

3. Back-testing sur la valeur des biens financés

L'exigence réglementaire dite de « back-testing », prévue à l'article 3 du CRBF 99-10, consiste à s'assurer que la valeur réévaluée est inférieure ou égale à la valeur de marché des biens à la date de réévaluation.

Un échantillon de 300 biens, sélectionnés à partir des créances auditées par le Contrôleur Spécifique dans le cadre de son *Data Audit 2025*, a fait l'objet d'un « back-testing » en début d'année 2026 via l'outil JESTIM, outil d'évaluation spécialisé développé par Euro-Information, filiale informatique du groupe Crédit Mutuel Alliance Fédérale.

L'outil JESTIM, toujours en qualification à ce jour, permet d'obtenir une estimation de valeur en fonction des caractéristiques du bien (maison/appartement, neuf/ancien, superficie du bien, nombre de pièces...), de l'état du bien, du DPE, de facteurs spécifiques et des prix au m² acquis auprès des notaires.

Ces 300 biens ont une valeur initiale de 106 M€ et une valeur actualisée au 31/12/2025 de 104 M€ dans notre système d'information. Via l'outil JESTIM, ces biens ressortent avec une valeur actualisée de 110 M€, soit un écart de +5,22%. Cet écart est jugé peu significatif et reste prudent puisque la valeur calculée dans notre système d'information apparaît inférieure à la valeur donnée par l'outil JESTIM.

Sur la base du résultat de ces tests, nous pouvons donc considérer que « notre valeur réévaluée est inférieure ou égale à la valeur de marché ou à la valeur hypothécaire à la date de réévaluation », conformément à l'article 3 du CRBF n° 99-10.

III. Résultats

Informations relatives au pool mobilisé à fin décembre 2025 :

Évaluation des biens immobiliers financés apportés en garantie			
Localisation géographique du bien (numéro de département)	Nombre de bien	Valeur initiale (en millions d'euros)	Valeur réexaminée (statistique) ⁽¹⁾ (en millions d'euros)
01	9 241	2 271	2 517
02	3 135	444	437
03	1 291	182	190
04	1 120	195	214
05	1 619	308	335
06	11 591	2 834	3 057
07	3 807	684	741
08	2 881	384	394
09	1 041	144	156
10	2 579	387	399
11	2 840	447	489
12	1 029	162	178
13	20 801	4 793	5 293
14	8 896	1 749	1 989
15	431	64	68
16	1 437	234	265
17	4 060	955	1 094
18	1 740	224	226
19	853	124	130
20	2 457	565	629
21	6 581	1 152	1 258
22	2 032	390	461
23	408	43	43
24	1 477	244	268
25	6 602	1 179	1 262
26	5 880	1 143	1 244
27	5 589	989	1 051
28	5 408	905	936
29	3 772	715	866
30	5 683	1 165	1 282
31	9 650	1 998	2 200
32	932	167	182
33	10 407	2 636	2 987
34	10 303	2 122	2 362
35	4 222	907	1 069
36	1 255	147	152
37	4 624	883	964
38	12 722	2 679	2 910
39	2 972	477	503
40	2 884	616	719
41	3 985	619	650
42	8 946	1 498	1 630
43	2 789	450	476
44	21 446	4 290	5 004
45	7 808	1 346	1 389
46	498	82	89
47	1 208	183	204
48	453	66	72
49	11 103	1 903	2 198
50	2 427	438	501
51	4 870	853	902
52	2 261	270	269
53	718	114	126
54	12 133	2 017	2 164
55	2 294	299	311
56	3 471	770	930
57	21 157	3 731	4 109
58	913	109	107
59	30 423	5 695	6 150

60	5 673	1 148	1 162
61	1 523	215	239
62	14 325	2 388	2 578
63	2 300	401	422
64	5 107	1 141	1 351
65	1 115	173	187
66	3 940	675	741
67	27 302	5 714	6 389
68	18 832	3 875	4 250
69	21 534	5 508	5 959
70	3 180	451	480
71	5 254	760	814
72	2 470	391	437
73	4 735	1 059	1 203
74	9 168	2 570	2 869
75	11 172	4 566	4 588
76	11 166	2 022	2 187
77	18 553	4 256	4 293
78	9 125	2 724	2 733
79	1 977	285	314
80	3 846	611	631
81	1 668	281	313
82	1 406	240	265
83	12 481	3 099	3 382
84	4 563	976	1 065
85	4 117	818	960
86	3 674	554	620
87	1 892	268	285
88	5 199	735	778
89	2 124	295	291
90	2 470	411	439
91	9 191	2 184	2 190
92	8 889	3 340	3 343
93	11 069	2 496	2 555
94	9 486	2 719	2 764
95	9 293	2 269	2 295
97	4 932	971	1 098
TOTAL	599 906	125 029	135 269

⁽¹⁾ valeur déclarée à l'Autorité de contrôle prudentiel et de résolution dans l'état « Élément de calcul du ratio de couverture et de contrôles des limites » prévu par l'instruction n° 2022-I-03 de l'Autorité de contrôle prudentiel et de résolution.

Fait à Paris, le 2 avril 2026

Eric CUZZUCOLI
Directeur Général

**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 2025**

Au Conseil d'administration de Crédit Mutuel Home Loan SFH,

En notre qualité de Contrôleur Spécifique de Crédit Mutuel Home Loan SFH 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 2025 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 2025.

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 2025 ;

- 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.

Les travaux que nous avons effectués appellent de notre part les commentaires et observations suivants :

- Les modes et résultats d'évaluation des biens immobiliers et les méthodes de réexamen périodique de leur valeur, publiés simultanément aux comptes annuels au 31 décembre 2025, respectent globalement les articles 2 à 4 du règlement 99-10 du CRBF.

- Il convient néanmoins de préciser que, sur la base des tests effectués par nos soins, l'application opérationnelle de la procédure de détermination de la valeur initiale des biens immobiliers nous paraît perfectible.

Fait à Paris, le 2 avril 2026

Le Contrôleur Spécifique
CAILLIAU DEDOUT ET ASSOCIES
Laurent BRUN