

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

CREDIT MUTUEL REAL ESTATE LEASE
Société anonyme à directoire et conseil de surveillance
au capital 64.399.232 EUR
Siège social : 4, rue Gaillon - 75002 PARIS
332 778 224 RCS Paris

Comptes annuels au 31 décembre 2025 approuvés par l'assemblée générale mixte ordinaire et extraordinaire du 29 avril 2026

I. - Bilan social publiable au 31 décembre 2025

(En milliers d'euros)

<u>Actif</u>	Notes	31/12/2025	31/12/2024
Caisse, banques centrales			
Effets publics et valeurs assimilées			
Créances sur les établissements de crédit	2_7	243 496	199 454
Opérations avec la clientèle	2_7	50 807	48 516
Obligations et autres titres à revenu fixe			
Actions et autres titres à revenu variable			
Participations et autres titres détenus à long terme		0	0
Parts dans les entreprises liées			
Crédit bail et location avec option d'achat	2_8	5 933 124	6 017 823
Location simple	2_9	0	1 198
Immobilisations incorporelles	2_12	0	0
Immobilisations corporelles	2_11	101	77
Capital souscrit non versé			
Actions propres			
Comptes de négociation et de règlement			
Autres actifs	2_13	33 252	68 756
Comptes de régularisation	2_14	65 485	55 450
Total de l'actif		6 326 265	6 391 275

<u>Passif</u>	Notes	31/12/2025	31/12/2024
Caisse, banques centrales			
Dettes envers les établissements de crédit	2_7	5 430 686	5 462 228
Opérations avec la clientèle	2_7	11	1
Dettes représentées par un titre		1 006	25 067
Autres passifs	2_13	678 278	688 814
Comptes de régularisation	2_14	59 998	58 757
Comptes de négociation et de règlement			
Provisions	2_15	1 912	2 641
Dettes subordonnées		33 166	33 183
Fonds pour risques bancaires généraux (FRBG)		829	829
Capitaux propres hors FRBG	2_16	120 381	119 756
- Capital souscrit		64 399	64 399
- Primes d'émission		4 176	4 176
- Réserves		40 720	40 720
- Ecart de réévaluation			
- Provisions réglementées et subventions d'investissement		9 377	9 119
- Report à nouveau (+ / -)		1 342	60
- Résultat de l'exercice (+ / -)		367	1 282
Total du passif		6 326 265	6 391 275

<u>Hors bilan (en milliers d'euros)</u>	Notes	31/12/2025	31/12/2024
Engagements donnés			
Engagements de financement	2_18	517 729	382 336
Engagements de garantie			
Engagements sur titres			
Engagements reçus			
Engagements de financement			
Engagements de garantie	2_18	4 016 340	3 996 167
Engagements sur titres		0	0

II. - Compte de résultat social publiable au 31 décembre 2025

Compte de résultat (en milliers d'euros)	Notes	31/12/2025	31/12/2024
Intérêts et produits assimilés		72 583	121 337
Intérêts et charges assimilées		-232 688	-305 317
Produits sur opérations de crédit-bail et assimilées	3_2	786 266	812 401
Charges sur opérations de crédit-bail et assimilées	3_3	-594 020	-594 141
Produits sur opérations de location simple	3_4	21	112
Charges sur opérations de location simple	3_5	-34	-28
Revenus des titres à revenu variable			
Commissions (produits)		3 470	3 591
Commissions (charges)	3_6	-19 287	-19 803
Gains ou pertes sur opérations des portefeuilles de négociation			
Gains ou pertes sur opérations des portefeuilles de placement et assimilés			
Autres produits d'exploitation bancaire	3_7	99 871	95 841
Autres charges d'exploitation bancaire	3_8	-97 309	-92 613
Produit net bancaire	3_1	18 873	21 381
Charges générales d'exploitation	3_9	-16 346	-15 427
Dotations aux amortissements et aux dépréciations sur immobilisations incorporelles et corporelles		-12	-3
Résultat brut d'exploitation		2 515	5 951
Coût du risque	3_10	-817	-2 646
Résultat d'exploitation		1 697	3 305
Gains ou pertes sur actifs immobilisés		0	0
Résultat courant avant impôt		1 697	3 305
Résultat exceptionnel			
Impôt sur les bénéfices		-1 331	-2 023
Dotations/reprises de FRBG et provisions réglementées			
Résultat net		367	1 282

III. — Annexe aux comptes annuels au 31 décembre 2025 de CM-RE LEASE**1) Faits caractéristiques de la période**

Il n'y a pas d'évènement marquant sur l'exercice clos au 31 Décembre 2025.

2) Principes, règles et méthodes comptables

Les comptes sociaux sont établis conformément aux règlements ANC 2014-03 relatif au plan général comptable et 2014-07 relatif aux comptes des entreprises du secteur bancaire.

Depuis le 1er janvier 2025, le règlement ANC 2022-06 relatif à la modernisation des états financiers a modifié le règlement ANC 2014-03 relatif au plan comptable général. Sa première application n'engendre aucune conséquence sur les comptes antérieurs.

Principes comptables

Les comptes de CMRE LEASE ont été établis conformément aux principes comptables et méthodes d'évaluation applicables aux Sociétés Financières et plus particulièrement aux ex-Sicomi.

Les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2025 ont été établis et présentés conformément aux dispositions :

- du règlement de l'ANC 2014-07 modifié, relatif aux comptes des entreprises du secteur bancaire et,
- du règlement de l'ANC 2014-03 puis modifié par le règlement ANC 2022-06 relatif à la modernisation des états financiers

Au 1^{er} janvier 2005, en application du règlement CRC 2002-10 relatif à l'amortissement et à la dépréciation des actifs et du CRC 2004-06 relatif à la définition, à la comptabilisation et à l'évaluation des actifs, les sociétés sont dans l'obligation de reconstituer leurs immobilisations selon l'approche par composants.

Les sociétés réalisant des opérations de crédit-bail, des opérations de location avec option d'achat ou assimilées au sens de l'article 313-1 du code monétaire et financier ne sont pas tenues d'appliquer ce règlement en vertu de l'avis du CNC n° 2004-15 du 23 juin 2004 rappelé dans le communiqué CNC du 6 décembre 2005 et confirmé par l'avis du comité d'urgence du 4 octobre 2006, « excluant du champ d'application du règlement n° 2004-06 précité, tous les contrats de location au sens d'IAS 17 ainsi que les contrats de louage de marque et de brevet ».

C'est pourquoi, CMRE LEASE n'applique pas ce règlement au titre de ses opérations de crédit-bail.

Compte tenu du montant non significatif des immeubles exploités en location simple ou temporairement non loués, l'application du règlement CRC 2002-10 à ces immeubles est sans incidence significative sur les états financiers.

A partir du 1^{er} Janvier 2025, le changement de réglementation comptable ANC 2022-06 constitue un changement de méthode comptable. Les dispositions du règlement ANC N°2022-06 s'appliquent à compter de l'exercice de première application sans emporter de conséquences sur les comptes antérieurs, autres que les reclassements nécessaires pour se conformer aux nouveaux modèles de bilan et de compte de résultat lors du premier exercice d'application. Cette application est sans incidence sur la présentation des comptes de Crédit Mutuel Real Estate.

Changement de méthode comptable :

Les principes généraux comptables ont été appliqués en respectant la règle de prudence et conformément aux hypothèses de base :

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

Les montants sont indiqués en milliers d'euros (K€).

Règles et méthodes comptables**A – Immobilisations****Crédit-bail et location avec option d'achat**

Ce poste comprend le prix d'achat des terrains, le coût des constructions et la valeur des frais d'acquisition des immobilisations données en crédit-bail ainsi que les créances rattachées.

Les amortissements sont calculés comme suit :

1) Contrats de crédit-bail signés avant le 1/1/1996**Constructions :**

Selon le mode linéaire, progressif ou dégressif qui est celui du plan d'amortissements financiers du crédit-bail sous-jacent

- sur une durée de 20 ans pour les immeubles à caractère industriel et financier
- sur une durée de 25 ans pour les immeubles de bureaux

Une provision « article 64 » ou « article 57 » est constituée à hauteur de l'insuffisance d'amortissement social par rapport à l'amortissement financier. Pour le portefeuille de l'ex. Baticentre, une correction est apportée au plan d'amortissement afin d'aboutir à un amortissement financier.

Frais d'acquisition :

Selon le mode linéaire sur 3 ans ou 5 ans.

2) Contrats de crédit-bail signés après le 1/1/1996

CMRE LEASE a opté pour amortir les immobilisations en crédit-bail selon le mode financier pour les contrats signés par l'ex FINANCIERE GAILLON à compter du 1^{er} janvier 1996 et à compter du 1^{er} janvier 2000 pour les contrats apportés par l'ex CICAMUR et pour tous les contrats mis enoyer à compter de cette date.

Compte tenu de la non-option à l'amortissement financier des sociétés absorbées et de la date d'effet des différentes fusions fixée au 01/01/04, les plans d'amortissement appliqués aux dossiers de crédit-bail apportés dans le cadre des fusions sont les suivants :

- | | |
|---|--|
| ▪ Contrats signés avant le 01/01/04 | => Poursuite du plan d'amortissement initial |
| ▪ Contrats signés à compter du 01/01/04 | => Application du régime de l'amortissement financier. |

Immeubles en location simple

Les immeubles en location simple sont amortis linéairement sur la durée normale d'utilisation du bien.

Immobilisations incorporelles

Les logiciels informatiques sont amortis linéairement sur 3 ou 5 ans.

Immobilisations corporelles

Ce poste comprend :

- des agencements et installations amortis linéairement sur 10 ans
- un véhicule de transport amorti linéairement sur 4 ans
- du matériel, mobilier de bureau amortis linéairement sur 3 à 10 ans.

B - Dépréciations

CMRE LEASE applique les règles édictées par le CRC 2002-03 relatif au traitement comptable du risque de crédit en terme de méthodes d'évaluation appliquées aux créances douteuses (identification des encours douteux, méthode retenue pour le déclassement vers le douteux compromis, règles de passage en perte, règles d'enregistrement des intérêts sur créances douteuses).

Les créances douteuses non couvertes par des garanties font individuellement l'objet d'une dépréciation destinée à couvrir la perte probable pouvant résulter de l'absence de recouvrement total ou partiel. Ces provisions sont portées en déduction des actifs correspondants.

Conformément à la réglementation applicable aux sociétés financières, Crédit Mutuel Real Estate transfère au poste créances douteuses celles pour lesquelles soit :

- il existe au moins une échéance impayée depuis plus de trois mois,
- lorsque la créance présente un caractère contentieux judiciaire (procédures de surendettement, de redressement, de liquidation judiciaire, faillite, etc...),
- lorsque la créance indépendamment de l'existence de tout impayé, présente d'autres risques de non recouvrement total ou partiel.

Les créances sont classées en douteux compromis dès lorsqu'elles sont douteuses depuis plus de 12 mois ou qu'elles présentent un caractère contentieux. Le principe de contagion intra-groupe est appliqué. Les pertes probables des créances douteuses font l'objet de dépréciations. La dépréciation est égale à la différence entre la valeur comptable et la valeur actualisée au taux d'intérêt d'origine du prêt des flux futurs estimés.

Les intérêts échus impayés depuis plus de 3 mois portés en produits bancaires sont dépréciés à 100%. Les dotations et reprises de dépréciations relatives au capital des créances douteuses sont comptabilisées dans le poste coût du risque. Les dotations et reprises de dépréciations relatives aux intérêts des créances douteuses sont classées en moins du poste des intérêts reçus.

Par ailleurs, lorsque la valeur probable de recommercialisation des matériels des contrats résiliés ou litigieux est inférieure à l'encours financier de ces contrats, la différence fait l'objet d'une dépréciation financière.

Cette dépréciation n'est pas apparente au bilan social qui fait état des seuls amortissements fiscaux.

Compte tenu du faible montant de l'encours de créances non déprécié, l'impact de l'actualisation des flux prévisionnels, conformément au règlement CRC 2002-03, est non significatif.

A compter du 01/01/2001, les dossiers de crédit-bail apportés par les banques du groupe CIC sont contre-garantis à hauteur de 50% par la banque apporteuse. Cette garantie est consentie sous forme de participation en risques. La garantie porte sur toutes sommes que CMRE LEASE est amenée à décaisser à quelque titre que ce soit. En cas de sinistre, seule la part des dépenses non couverte par la contre-garantie fait l'objet d'une dépréciation.

Les dossiers apportés dans le cadre des opérations de fusions font l'objet des contre-garanties suivantes :

- Contre-garanties de la Lyonnaise de Banque (taux de couverture variable) pour les dossiers Solybail,
- Contre-garanties de la Société Nancéienne Varin Bernier (taux de couverture généralement équivalent à 100%) pour les dossiers Lorbaïl,
- Contre-garanties du Crédit Industriel d'Alsace et de Lorraine (taux de couverture équivalent à 100% à l'exception de 7 dossiers non couverts) pour les dossiers apportés par Cial Finance.

C – Engagement de retraite et assimilés

Régimes de retraite des employés

Les pensions de retraite sont prises en charge par diverses institutions auxquelles la banque et ses salariés versent périodiquement des cotisations. Ces dernières sont comptabilisées en charges de l'exercice au cours duquel elles sont dues.

D'autre part, les salariés bénéficient de régimes de retraite supplémentaire financé par l'employeur, au travers d'un contrat d'assurance. Ce contrat relève d'un régime à cotisations définies, entièrement couvert par les réserves constituées chez l'assureur. En conséquence, aucun engagement résiduel n'en résulte pour l'employeur.

Indemnités de fin de carrière et primes de médaille du travail

Les futures indemnités de fin de carrière et primes conventionnelles à verser lors de l'attribution de médailles de travail sont intégralement couvertes par provisions ou contrats d'assurance.

Les engagements sont calculés annuellement suivant la méthode des unités de crédits projetés conformément aux normes IFRS. Sont notamment pris en compte, l'espérance de vie, le taux de rotation du personnel, le taux d'évolution des salaires, le taux de charges sociales dans les cas prévus et le taux d'actualisation financière.

Les engagements correspondants aux droits acquis par les salariés au 31 décembre de chaque exercice sont intégralement couverts par les réserves constituées auprès de la compagnie d'assurances ou par des provisions. Les indemnités de fin de carrière et primes médailles du travail arrivées à échéance et versées aux salariés au cours de l'année font l'objet de remboursements par l'assureur.

Les engagements d'indemnité de fin de carrière sont déterminés sur la base de l'indemnité conventionnelle de départ à la retraite à l'initiative du salarié à son 64^{ème} anniversaire.

D – Opérations de trésorerie et de crédit-bail

Les produits et les charges sur opérations de trésorerie et de crédit-bail sont comptabilisés au compte de résultat prorata temporis.

E – Réserve latente

L'excédent de l'encours financier sur la valeur nette des immobilisations en crédit-bail s'élève au 31 décembre 2025 à 886 K€.

CMRE LEASE a opté pour le maintien de l'exonération de l'IS pour les contrats de crédit-bail qui ont été signés jusqu'au 31 décembre 1995, et relevant du régime SICOMI.

F – Affectation des résultats

Conformément à la réglementation propre aux SICOMI, la société distribue 85% du bénéfice fiscal.

G- Incidences du conflit entre l'Ukraine et la Russie.

Le Crédit Mutuel Alliance Fédérale, Groupe dont notre établissement est l'une des composantes, n'est pas implanté en Ukraine et en Russie ; notre établissement n'a pas d'exposition directe dans ces deux pays ou en Biélorussie et ne détient aucun actif à la Banque centrale de Russie.

Le Groupe a mis en œuvre les mesures restrictives et les sanctions décidées par l'Union Européenne en réponse à l'agression militaire de l'Ukraine par la Russie. En particulier, il possède un dispositif d'une gouvernance et de pilotage des risques lui permettant d'assurer un suivi des flux opérés par ses clients avec la Russie et de lutter contre le blanchiment, la fraude fiscale ou le financement du terrorisme. Le Groupe a également fait preuve d'une vigilance accrue en matière de cybersécurité.

Crédit Mutuel Alliance Fédérale reste totalement impliqué pour accompagner les entreprises, les professionnels et ses clients particuliers qui seraient en difficulté dans ce contexte, comme il l'avait déjà fait lors de la crise sanitaire liée au Covid 19.

H – Événements postérieurs à la clôture

Crédit Mutuel Real Estate est totalement mobilisé pour faire face au contexte d'incertitudes macro-économiques et politiques accrues liés au conflit au Moyen-Orient, entraînant une hausse du prix des matières premières notamment énergétique, une volatilité des marchés financiers et potentiellement une menace de stagflation et de resserrement monétaire. Dans ce contexte, la société suit de manière constante la qualité de ses engagements de crédit et la valorisation de ses portefeuilles. Elle possède un dispositif de gouvernance et de pilotage des risques robuste. Les impacts comptables et prudentiels de cette situation ne pourront être évalués qu'ultérieurement.

La société conserve sa politique de provisionnement prudente en tenant compte du contexte d'incertitudes macroéconomiques et géopolitiques persistant qui pourrait entraîner une dégradation de la qualité du portefeuille de crédits.

La persistance des tensions sur les marchés financiers pourrait entraîner une moindre valorisation de ses portefeuilles d'instruments financiers (obligations, actions et dérivés).

I – Implantation dans les Etats ou territoires non coopératifs en matière de lutte contre la fraude et l'évasion fiscales

La banque ne possède pas d'implantation directe ou indirecte dans les Etats ou territoires visés par l'article L511-45 du Code monétaire et financier et figurant sur la liste fixée par l'arrêté du 12 février 2010.

Commentaires sur les comptes au 31 décembre 2025**2 - Notes sur le bilan**

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

Note 2_1 - Ventilation des encours globaux (hors dépréciations)

	2025	2024
Encours sains	5 747 234	5 139 210
Encours douteux	78 347	146 759
Encours douteux compromis	88 051	9 755
Encours contentieux	19 492	177 739
Total des encours globaux	5 933 124	5 473 463

Note 2_2 - Ventilation des encours par secteurs géographiques

	2025	2024
Centre	200 517	178 217
Ile de France	1 397 232	1 328 608
Nord	718 658	648 746
Nord Est	391 007	359 996
Nord Ouest	343 455	360 090
Ouest	888 602	772 744
Est	186 212	165 475
Sud Est	663 844	571 784
Sud	859 835	810 655
Sud Ouest	277 413	255 023
Non ventilé	6 349	22 125
Total des encours par secteurs géographiques	5 933 124	5 473 463

Note 2_3 - Ventilation des encours par secteurs d'activités économiques

	2025	2024
Activités de services administratifs	20 571	19 051
Activités financières et d'assurance	127 355	143 363
Activités immobilières	3 967 680	3 572 633
Activités spécialisées, scientifiques et techniques	536 928	583 755
Agriculture, sylviculture et pêche	113	257
Arts, spectacles et activités récréatives	77 367	41 590
Autres activités de services	8 536	8 807
Commerce	179 104	181 797
Construction	161 411	129 370
Enseignement	28 128	28 012
Hébergement et restauration	255 749	228 180
Industrie manufacturière	233 643	175 465
Industries extractives	47 145	47 937
Information et communication	121 407	124 821
Production et distribution d'eau	3 781	3 646
Production et distribution d'électricité, de gaz	8 876	7 723
Santé humaine et action sociale	38 557	35 418
Transports et entreposage	70 939	74 072
Divers	45 834	67 566
Total des encours par secteur d'activités	5 933 124	5 473 463

Note 2_4 - Ventilation des encours par grands types de contreparties

	2025	2024
Entreprises	5 865 412	5 383 877
Grandes Entreprises	6 848	8 026
Secteur Public	25 324	25 163
Non ventilés et divers	35 540	56 397
Total des encours par grands types de contreparties	5 933 124	5 473 463

Note 2_5 - Ventilation des créances douteuses

	2025		2024		Variation des créances H.T.
	Hors taxe	T.T.C.	Hors taxe	T.T.C.	
Créances douteuses	8 507	10 208	12 306	14 767	68%
Créances douteuses compromises	23 313	27 976	18 756	22 508	-24%
Créances contentieuses	33 397	40 077	15 098	18 117	4%
Total des créances douteuses	65 217	78 260	46 160	55 392	1%

Note 2_6 - Ventilation des encours déclassés

	2025	2024	Variation des encours
Encours douteux	78 347	146 759	0,00%
Encours douteux compromis	88 051	9 755	0,00%
Encours contentieux	19 492	177 739	ns
Total des encours douteux	185 890	334 253	0,00%

Note 2_7 - Ventilation des créances et dettes selon leur durée résiduelle

Actif	Inférieur ou égale à 3 mois	De 3 mois à 1 an	De 1 an à 5 ans	Plus de 5 ans et à durée indéterminée	Intérêts ou produits courus	Total
Caisse, banques centrales						
Créances sur les établissements de crédit	16 883	0	0	0	0	16 883
- A vue	16 883					16 883
- A terme	0	0	0	0		0
- Créances douteuses						
- (-) Dépréciation des créances douteuses						
- Créances rattachées						0
Opérations avec la clientèle	1 292	3 335	18 958	25 550		49 135
- Créances clientèles	1 292	3 335	18 958	25 550		49 135
- Créances douteuses						
- (-) Dépréciation des créances douteuses						
- Créances rattachées						
Crédit bail et location avec option d'achat	277 775	533 254	2 247 257	2 785 724	4 922	5 848 932
- Immobilisations en location (encours financiers)	291 763	533 254	2 247 257	2 764 742		5 837 015
- Créances douteuses				0	0	0
- (-) Dépréciation des créances douteuses				0	0	0
- Créances rattachées	-13 988			20 982	4 922	11 916
Location simple	0	0	0			0
- Immobilisations en location simple (encours financiers)						0
- Créances douteuses						0
- (-) Dépréciation des créances douteuses						0
- Créances rattachées						0
Totaux	295 950	536 589	2 266 215	2 811 274	4 922	5 914 949

Les créances douteuses sont considérées comme étant remboursables dans le délai le plus éloigné.

PASSIF	Inférieur ou égale à 3 mois	De 3 mois à 1 an	De 1 an à 5 ans	Plus de 5 ans et à durée indéterminée	Intérêts ou produits courus	Total
Dettes envers les établissements de crédit	146 394	202 828	2 270 653	2 787 474	23 337	5 430 686
- A vue						0
- A terme	146 394	202 828	2 270 653	2 787 474		5 407 349
- Dettes rattachées					23 337	23 337
Comptes créditeurs de la clientèle	11					11
- A vue	11					11
- A terme						0
- Dettes rattachées						
Totaux	146 394	202 828	2 270 653	2 787 474	23 337	5 430 686

Note 2_8 - Crédit bail et location avec option d'achat

	Début de l'exercice	Achats Dotations	Cessions Reprises	Autres	Fin de l'exercice
- Immobilier	8 738 186	48 341	(529 624)	646 187	8 903 089
- Actifs incorporels	189 135	509	(7 802)	14 554	196 396
- Immo. en cours et acomptes fournisseurs	392 605	544 059		(660 741)	275 923

- Immobilisations non louées après résiliation	4 072		34 726		38 797
Immobilisations en fin d'exercice	9 323 998	592 908	(502 701)	0	9 414 205
- Immobilier	-3 251 309	-544 344	29	408 275	-3 387 349
- Actifs incorporels	-175 533	-15 740	0	7 799	-183 473
- Immobilisations non louées après résiliation	-2 156	-1 565	0	-12 196	-15 917
- Provision pour dépréciation	-7 749	-3 306	1 729	248	-9 076
Amortissements en fin d'exercice	-3 436 746	-564 954	1 758	404 127	-3 595 815
Immobilisations nettes	5 887 251	27 954	-500 943	404 127	5 818 390
Créances douteuses & compromises	24 056	5 939	-6 476	0	23 519
- Créances douteuses	14 767	6 465	-4 320	-6 705	10 208
- Créances douteuses compromises	22 508	24 479	-25 716	6 705	27 976
- Indemnités de résiliation	18 117		21 959		40 077
- Dépréciation des créances douteuses & compromises	-13 219	-25 005	23 559		-14 665
- Dépréciation des indemnités de résiliation	-18 117		-21 959		-40 076
Créances rattachées	106 515	0	-15 200	0	91 314
- Locataires débiteurs	80 266		-14 856		65 410
- Loyers courus	3 805		1 117		4 922
- Etalement des commissions	22 444		-1 461		20 982
- Autres					
Total crédit bail et location avec option d'achat	6 017 823	33 893	-522 620	404 127	5 933 225

Note 2_9 - Location simple et location longue durée

	Début de l'exercice	Achats Dotations	Cessions Reprises	Autres	Fin de l'exercice
- Immobilier	2 033		-2 033		0
- Actifs incorporels	16		-16		-0
Immobilisations en fin d'exercice	2 049	0	-2 049	0	-0
- Immobilier	-485		485		-0
- Actifs incorporels	-15		15		0
- Provision pour dépréciation	-351		351		0
Amortissements en fin d'exercice	-850	0	851	0	0
Immobilisations nettes	1 199	0	-1 199	0	0
Créances douteuses & compromises	0	0	0	0	0
- Créances douteuses	0				0
- Créances douteuses compromises	0				0
- Indemnités de résiliation	0				0
- Dépréciation des créances douteuses & compromises	0				0
- Dépréciation des indemnités de résiliation	0				0
Créances rattachées	0	0	0	0	0
- Locataires débiteurs					
- Loyers courus	0		0		0
Total location simple et location longue durée	1 199	0	-1 199	0	0

Note 2_10 - Intérêts courus à recevoir ou à payer

	Intérêts courus à recevoir	Intérêts courus à payer
Actif		
- Créances sur les établissements de crédit	0	
- Créances sur la clientèle	1 351	0
- Crédit bail & location avec option d'achat	4 922	0
- Location simple & location longue durée	0	0
Passif		
- Dettes envers les établissements de crédit		
A vue	0	0
A terme	0	23 337
Total	6 273	23 337

Note 2_11 - Immobilisations corporelles

	2025	2024
- Immobilisations au début de l'exercice	307	235
- Acquisitions de l'exercice	36	72
- Sorties de l'exercice	0	0
- Autres		
Immobilisations en fin d'exercice	343	307

Amortissements et dépréciations		
- Début de l'exercice	-229	-226
- Dotation de l'exercice	-12	-3
- Reprise de l'exercice		
- Autres		
Amortissements et dépréciations en fin d'exercice	-241	-229
Immobilisations nettes	102	78

Note 2_12 - Immobilisations incorporelles

	2025	2024
- Immobilisations au début de l'exercice	1 099	1 099
- Acquisitions de l'exercice		
- Sorties de l'exercice		
- Autres		
Immobilisations en fin d'exercice	1 099	1 099
Amortissements et dépréciations		
- Début de l'exercice	-1 099	-1 099
- Dotation de l'exercice		
- Reprise de l'exercice		
- Autres		
Amortissements et dépréciations en fin d'exercice	-1 099	-1 099
Immobilisations nettes	0	0

Note 2_13 - Postes "Autres actifs & autres passifs"

	2025	2024
Autres actifs		
- Etat - TVA à récupérer	3 624	11 731
- Débiteurs divers	26 979	22 402
- Autres	2 649	34 623
Total	33 252	68 756
La ligne "Autres" intègre le montant des dépôts de garantie reçus sur swap pour 0M€ en 2025 contre 33M€ en 2024		
Autres passifs		
- Etat - Divers impôts et taxes (dont TVA)	19 374	18 616
- Fournisseurs et effets à payer	58 020	50 409
- Organismes sociaux & comptes liés aux salaires	262	461
- Avances preneurs	488 494	475 071
- Crédoeurs divers	5 357	4 372
- Autres	106 771	139 886
Total	678 278	688 814

La ligne "Autres" intègre le montant des dépôts de garantie reçus sur swap pour 107M€ en 2025 contre 140M€ en 2024.

Note 2_14 - Comptes de régularisations

	2025	2024
Comptes de régularisation actif		
- Charges constatées d'avance	1 748	2 014
- Produits à recevoir	12 830	20 485
- Autres comptes de régularisation	50 906	32 952
Total	65 485	55 450
Les produits à recevoir sont composés des intérêts reçus sur swap 10M€ à fin 2025 contre 16,7M€ à fin 2024.		
Les autres comptes de régularisation sont composés du solde des opérations en instance 47,7 M€ à fin 2024 contre 29M€ à fin 2024		
Comptes de régularisation passif		
- Charges à payer	12 241	12 078
- Produits constatés d'avance	47 744	46 572
- Autres comptes de régularisation	13	107
Total	59 998	58 757

Les produits constatés d'avance sont composés des loyers perçus d'avance à hauteur de 47,7 M€ à fin 2025 contre 46,6M€ à fin 2024

Note 2_15 - Provisions

	Prov. chges participat. bancaires	Provisions pour impôts	Prov. retraite personnel en activité	Prov. médailles du travail	Prov. Abondement	Prov. pour risques divers	Total
Solde au 31/12/2024	0	0	541	350	190	1 559	2 640
- Dotations			0	8	132	82	222
- Reprises			-541	0	-190	-219	-951
- Autres							0
Solde au 31/12/2025	0	0	-0	358	131	1 422	1 911

Les provisions retraite ont été reprises sur 2025 - ces engagements sont désormais couverts pour la totalité par le versement de cotisation sur un contrat d'assurance ACM.

Note 2_16 - Variation des capitaux propres

	Solde au 31/12/2024	Affectation du résultat	Résultat de l'exercice	Autres	Solde au 31/12/2025
- Capital	64 399				64 399
- Prime de fusion	4 176				4 176
- Réserves	40 720				40 720
- Réserve légale	6 440				6 440
- Autres réserves	34 280				34 280
- Provisions réglementées et subventions d'investissement	9 119			258	9 377
- Fond pour risques bancaires généraux	829				829
- Ecart de réévaluation	0				0
- Report à nouveau	60	1 282			1 342
- Acomptes et dividendes versés	0				0
- Résultat de l'exercice	1 282	-1 282	367		367
Total des capitaux propres	120 585	0	367	258	121 210

Note 2_17 - Tableau des engagements

Catégories d'engagements	Total	Dirigeants	Filiales	Participations	Autres entreprises liées	Autres
Engagements donnés						
- Autres ouvertures de crédit						
- Douteux						
- Garanties en faveur des Ets de crédit						
- Engagements en faveur de la clientèle	517 729					517 729
Engagements reçus						
- Concours irrévocables mis à la disposition d'Ets de crédit						
- Garanties reçues d'Ets de crédit	3 527 846					3 527 846
- Engagements reçus d'établissements de crédit						
- Engagements reçus de la clientèle	488 494					488 494
Engagements sur instruments financiers à terme						
- Swaps	2 781 027				2 781 027	0

3 - Notes sur le compte de résultat**Note 3_1 - Produit Net Bancaire**

	2025	2024
- regroupés par nature, ils ont évolué de la manière suivante :		
- Loyers de crédit-bail	786 266	812 401
- Loyers de location	21	112
- Dotations aux amortissements et divers sur opérations de crédit-bail	-594 020	-594 141
- Dotations aux amortissements et divers sur opérations de location	-34	-28
- Frais financiers nets	-160 105	-183 980
- Commissions nettes	-15 817	-16 212
- Revenus des titres à revenu variable		
- Gain ou perte sur opérations de portefeuilles		
- Négociation		
- Placement		
- Autres produits d'exploitation bancaire	99 871	95 841
- Commission de gestion déléguée		
- Charges refacturées	96 745	92 390
- Reprises de provisions	219	415

- Autres produits	1 784	1 649
- QP Subvention virées au résultat	1 123	1 387
- Autres charges d'exploitation bancaire	-97 309	-92 613
- Produits rétrocédés	-97 226	-92 383
- Provisions	-82	-229
- Autres charges	0	0
Solde du produit net bancaire	18 873	21 381

Note 3_2 - Produits sur opérations de crédit bail et assimilées

	2025	2024
- Loyers	756 499	776 668
- Reprises de provisions spéciales	21 092	28 765
- Autres produits	25 079	3 192
- Dotations/reprises des dépréciations	2 462	902
- Plus values sur cessions des immobilisations de crédit bail	3 757	4 169
- Solde net des dépréciations sur créances (hors coût du risque)	-22 618	4 214
- Pertes sur créances	-4	-5 510
Total	786 266	812 401

Note 3_3 - Charges sur opérations de crédit bail et assimilées

	2025	2024
- Dotations aux amortissements	535 163	528 668
- Dotations aux provisions spéciales	27 467	25 663
- Dotations liées aux dépréciations	3 306	4 789
- Moins values sur cessions	21 555	28 792
- Charges refacturées	0	0
- Commissions d'apport nettes	6 529	6 229
Total	594 020	594 141

Note 3_4 - Produits sur opérations de location simple

	2025	2024
- Loyers	21	112
- Quote part de subvention virée au résultat	0	0
- Autres produits	0	0
- Indemnités de résiliation (Factures et abandons de créance)	0	0
- Dotations/reprises des dépréciations	0	0
- Plus values sur cessions des immobilisations de crédit bail	0	0
- Solde net des dépréciations sur créances LS (hors coût du risque)	0	0
- Pertes sur créances LS (hors coût du risque)	0	0
Total	21	112

Note 3_5 - Charges sur opérations de location simple & location longue durée

	2025	2024
- Dotations aux amortissements LS	5	28
- Dotations liées aux dépréciations LS	0	0
- Moins values sur cessions LS	29	0
- Autres charges	0	0
Total	34	28

Note 3_6 - Commissions (Charges)

	2025	2024
- Commissions de partage de risques	19 229	19 748
- Commissions d'apport	13	13
- Frais de mise en place	-3 425	-3 587
- Autres commissions	0	38
Total	15 817	16 212

Note 3_7 - Autres produits d'exploitation bancaire

	2025	2024
- Autres produits sur prestations de maintenance	0	0
- Autres produits	99 871	95 841
- Ventes gestion de stock	0	0
Total	99 871	95 841

Note 3_8 - Autres charges d'exploitation bancaire

	2025	2024
- Autres charges sur prestations de maintenance	0	0
- Autres charges	97 309	92 613
- Achats gestion de stock	0	0
Total	97 309	92 613

Note 3_9 - Charges générales d'exploitation

	2025	2024
- Frais de personnel	9 339	9 271
- Impôts et taxes	1 894	1 403
- Services fournis par sociétés du groupe	830	1 139
- Services extérieurs	2 550	2 262
- Autres service extérieurs	1 734	1 352
Total	16 346	15 427

Ventilation des frais de personnel	2025	2024
- Salaires et traitements	4 658	4 596
- Charges de retraite	275	393
- Participation des salariés	134	116
- Intéressement des salariés	738	646
- Impôts et taxes sur rémunérations	240	221
- Autres charges sociales	2 302	2 256
- Refacturation à des sociétés du groupe	992	1 042
Total	9 339	9 271

Effectifs moyen	2025	2024
- Cadre	48	49
- Non cadre	29	29
Total	77	74

Droits individuels de formation	Heures consommées	Heures acquises
- Techniciens	0	
- Cadres	0	
Total	0	0

Indemnités de fin de carrière

CMRE Lease enregistre à son bilan les provisions pour médailles du travail et verse des cotisations aux assurances ACM pour les engagements retraites. Ces avantages à long terme sont calculés par le groupe CIC pour sa filiale CMRE Lease.

Les principales hypothèses retenues pour le calcul de ces engagements sont les suivantes :

- Le taux d'actualisation est désormais obtenu par référence à l'IBOXX Corporate AA10+ augmenté d'un spread.

Ce taux est revu à chaque exercice, il est de 3,60% en 2025 contre 3,50 % en 2024

- Le taux d'augmentation des salaires est évalué à partir d'une estimation sur le long terme de l'inflation et de la progression du salaire réel.

- Les taux de mobilités des salariés sont mis à jour annuellement et déterminé par tranche d'âge.

- L'âge de départ en retraite est estimé globalement à 64 ans sur la base des lois en vigueur.

- La table de mortalité INSEE TH/TF 00-02.

Note 3_10 - Coût du risque

	2025	2024
- Dotations pour dépréciations des créances douteuses	-2 125	-2 563
- Reprises des dépréciations pour créances douteuses utilisées	1 338	1 889
- Reprises des dépréciations pour créances douteuses disponibles	0	0
- Créances irrécouvrables	-40	-2 034
- Récupérations sur créances amorties	10	61
- Autres	0	0

- Provision sur risques spéciaux contentieux	0	0
- Provision pour participations bancaires	0	0
- Provision sur risques ITNL et divers	0	0
Total coût du risque	-817	-2 646

IV. — Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2025

À l'assemblée générale de la société Crédit Mutuel Real Estate Lease,

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 Real Estate Lease 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 2 - Principes, règles et méthodes comptables de l'annexe des comptes annuels qui expose le changement de méthode comptable résultant de l'application du règlement ANC n° 2022-06.

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.

- Identification des encours de crédit-bail immobilier faisant l'objet d'un risque de crédit avéré et évaluation des dépréciations correspondantes

Risque identifié	Notre réponse
<p>Votre société constitue, dans le cadre de ses activités de crédit-bail immobilier, des dépréciations destinées à couvrir des risques avérés de pertes résultant de l'incapacité de certains clients à honorer leurs engagements financiers.</p> <p>Ces dépréciations sont constituées sur une base individuelle, sous la forme de dépréciations des créances et des immobilisations financées, dès la survenance d'un événement de défaut, notamment en cas d'impayé d'une antériorité supérieure à 90 jours (30 jours pour les restructurés), susceptible de se traduire par une perte, ou par contagion au niveau du groupe.</p> <p>L'estimation des dépréciations afférentes à ces risques repose sur l'exercice du jugement de la direction, en particulier pour apprécier les hypothèses et données retenues au titre des perspectives de recouvrement et du montant recouvrable des expositions concernées.</p> <p>Une erreur de jugement étant susceptible d'avoir un effet significatif sur les montants des dépréciations, nous avons considéré que le risque de crédit constituait un point clé de l'audit. Les principes suivis en matière de dépréciation des créances douteuses sont</p>	<p>Nous avons pris connaissance du dispositif de contrôle interne et des processus mis en place par votre société, en particulier ceux associés à l'identification et au déclassement en douteux des contreparties, ainsi qu'à l'estimation des dépréciations correspondantes.</p> <p>Nous avons également :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Apprécié, avec l'assistance de nos spécialistes en systèmes d'information, les contrôles applicatifs clés relatifs à l'alimentation des données nécessaires à l'identification des encours douteux et à l'estimation des dépréciations associées ; • Testé les contrôles mis en place par votre société, que nous avons jugés clés, de l'identification des encours douteux jusqu'à la comptabilisation des dépréciations ; • Examiné les éléments de gouvernance relatifs aux décisions de comptabilisation des dépréciations au 31 décembre 2025 ; • Apprécié, par sondage, le classement des encours entre encours sains et douteux ; • Apprécié, sur la base d'un échantillon de dossiers de crédit-bail dépréciés, les hypothèses et les données retenues par

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 directoire 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.

Rapport sur le gouvernement d'entreprise

Nous attestons de l'existence, dans le rapport du conseil de surveillance sur le 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 Crédit Mutuel Real Estate Lease par votre assemblée générale du 11 mai 2021 pour le cabinet KPMG SA et du 15 mai 2003 pour le cabinet ERNST & YOUNG et Autres.

Au 31 décembre 2025, le cabinet KPMG SA était dans la cinquième année de sa mission sans interruption et le cabinet ERNST & YOUNG et Autres dans la vingt-troisième année.

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 directoire.

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.

Les Commissaires aux comptes :
Paris La Défense, le 14 avril 2026,

Sophie SOTIL FORGUES
Associée

KPMG S.A.

Yann MASSET
Associé

ERNST & YOUNG et Autres
Vanessa JOLIVALT
Associée

V. — Rapport de gestion

Le rapport de gestion est tenu à la disposition du public au siège social de la société.