

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

Crelan Home Loan SCF
Société anonyme au capital de 171 095 200 euros
Siège social : 5-7 rue des Italiens 75009 Paris
525 010 880 RCS Paris
(la « Société »)

Comptes annuels au 31 décembre 2025 approuvés par l'assemblée générale ordinaire annuelle du 22 avril 2026

I. – Bilan
(En milliers d'euros)

<i>(En milliers d'euros)</i>	31/12/2025	31/12/2024
Caisse, Banques Centrales	699.258	420.114
Effets publics et valeurs assimilées	-	-
Créances sur les établissements de crédit	654.974	610.156
<i>A vue</i>	204.245	159.019
<i>A terme</i>	450.729	451.137
Créances sur la clientèle	12.277.736	12.086.613
<i>Créances commerciales</i>	-	-
<i>Autres concours à la clientèle</i>	12.275.057	12.085.978
<i>Valeurs non imputées</i>	2.679	635
Obligations et autres titres à revenu fixe	-	-
Actions et autres titres à revenu variable	-	-
Prêts Subordonnés	-	-
Participations et autres titres détenus à long terme	-	-
Parts dans les entreprises liées	-	-
Crédit-bail et location avec option d'achat	-	-
Location simple	-	-
Immobilisations incorporelles	-	-
Immobilisations corporelles	-	-
Capital souscrit non versé	-	-
Actions propres	-	-
Comptes de négociation et de règlement	-	-
Autres actifs	12.312	11.624
Comptes de régularisation	174.455	174.024
Total de l'actif	13.818.736	13.302.532

Passif

<i>(En milliers d'euros)</i>	31/12/2025	31/12/2024
Banques Centrales, CCP	-	-
Dettes envers les établissements de crédit	1.985.655	2.129.987
<i>A vue</i>	-	-
<i>A terme</i>	1.985.655	2.129.987
Comptes créditeurs de la clientèle	-	-
Autres sommes dues à la clientèle	917	1.038
Dettes représentées par un titre	10.442.493	10.082.658
<i>Obligations</i>	10.085.817	10.082.658
<i>Autres dettes</i>	356.676	-
Autres passifs	667.924	401.823
Comptes de régularisation	36.683	40.500
Comptes de négociation et de règlement	-	-
Provisions pour risques et charges	7.001	7.435
Dettes subordonnées	277.393	277.797
Fonds pour risques bancaires généraux	-	-
Capitaux propres	-	-
Capital souscrit	171.095	171.095
Primes d'émission, de fusion	-	-
Réserves	10.210	7.990
Report à nouveau (+/-)	179.989	137.801
Résultat de l'exercice (+/-)	39.375	44.409
Résultat en instance d'affectation (+/-)	-	-
Total du passif	13.818.736	13.302.532

Hors-bilan

Engagements donnés (en milliers d'euros)	31/12/2025	31/12/2024
---	-------------------	-------------------

Engagements de financement	-	-
Engagements en faveur d'établissement de crédit	450.000	0
Engagements en faveur de la clientèle	-	-
Engagements de garantie	-	-
Cautions, avals et autres garanties	-	-
Garanties d'ordre de la clientèle	-	-
Engagements sur titres	-	-
Titres à recevoir	-	-

Engagements reçus (en milliers d'euros)	31/12/2025	31/12/2024
Engagements de financement	-	-
Engagements reçus d'établissement de crédit	750.000	750.000
Engagements reçus de la clientèle	-	-
Engagements de garantie	-	-
Cautions, avals et autres garanties reçues d'ets de crédit	655.400	388.700
Garanties reçues de la clientèle	12.388.782	12.178.661
Engagements sur titres	-	-
Titres à livrer	-	-

Engagements sur instruments financiers à terme (en milliers d'euros)	31/12/2025	31/12/2024
Engagements sur instruments financiers à terme	-	-
Opérations sur instruments de taux d'intérêt ⁽¹⁾	250.000	12.352.500
Opérations sur instruments de cours de change	-	-
Opérations sur autres instruments	12.312.500	-
Autres engagements	-	-
Engagements donnés	-	-
Engagements reçus	-	-
Engagements douteux	-	-

(1) A date, il existe uniquement un contrat de swap IRS (interest return swap) pour un montant de 250.000.000€, les autres contrats de swap étant des TRS (total return swap). En 2024, la part des swap IRS était de 250.000.000€ et la la part des TRS était de 12.102.500.000€.

II. – Compte de résultat

(En milliers d'euros)	31/12/2025	31/12/2024
Intérêts et produits assimilés	654.899	689.086
Intérêts et charges assimilées	-585.982	-614.057
Revenus des titres à revenu variable	-	-
Commissions (produits)	-	208
Commissions (charges)	-963	-3.170
Gains ou pertes sur opérations des portefeuilles de négociation	-	-
Gains ou pertes sur opérations des portefeuilles de placement et assimilées	-	-
Autres produits d'exploitation bancaire	-	-
Autres charges d'exploitation bancaire	-1	-9
Produit net bancaire	67.954	72.058
Produits et charges d'exploitation	-14.965	-14.510
Dotations aux amortissements et aux provisions sur immobilisations corporelles et incorporelles	-	-
Résultat brut d'exploitation	52.988	57.548
Coût du risque	-118	2.402
Résultat d'exploitation	52.870	59.950
Gains ou pertes sur actifs immobilisés	-	-
Résultat courant avant d'impôt	52.870	59.950
Résultat exceptionnel	-	-1.116
Impôt sur les bénéfices	-13.495	-14.424
Dotations/Reprises de FRBG et provisions réglementées	-	-
Résultat net	39.375	44.409

III. – Annexes sociales au 31 décembre 2025

Note 1. Faits marquants, principes et méthodes comptables

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

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

L'Autorité des Normes Comptables (ANC) a publié le 7 juillet 2023 le règlement n° 2023-03 modifiant divers règlements de l'ANC en coordination avec le règlement ANC n° 2022-06 du 22 novembre 2022 relatif à la modernisation des états financiers. Ce règlement modifie le règlement ANC n° 2014-07 du 26 novembre 2014 relatif aux comptes des entreprises du secteur bancaire, en supprimant la notion de transfert de charge au poste « Autres produits d'exploitation bancaire ». La présentation des

comptes individuels de Crelan Home Loan SCF n'est pas affectée par l'entrée en vigueur de ce règlement. Les autres modifications introduites par ces règlements n'ont pas d'impact sur les comptes des entreprises du secteur bancaire appliquant le règlement ANC 2014-07.

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

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

Faits marquants

Au cours de l'exercice 2025, la société a émis six séries d'Obligations Foncières souscrites par Crelan SA à l'exception de la série n°50 d'un montant nominal de 500.000 K€, émise sur les marchés publics. Deux des six séries émises en 2025 ont été remboursées par anticipation.

L'émission d'un nouveau type de passif, constitué de deux dettes senior non préférées souscrites par la maison mère, est intervenue le 6 juin 2025, se décomposant en 175.000 K€ à un taux fixe de 3,187% à échéance du 6 juin 2029 et en 175.000 K€ à un taux fixe de 3,370% à échéance du 6 juin 2030.

Eléments de l'actif

Créances sur les établissements de crédit et sur la clientèle

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

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

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

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

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

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

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

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

Crédits restructurés

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

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

Provisionnement des encours de la clientèle

Les créances sur la clientèle sont déclassées en créances douteuses s'il existe des arriérés de paiement depuis plus de 90 jours ou si Crelan estime peu probable que le créancier soit en mesure de s'acquitter de la totalité de ses obligations de crédit, ou s'il existe des procédures contentieuses.

Les créances douteuses font l'objet d'une dépréciation, soit à dire d'expert, soit sur la base d'un modèle statistique.

Les modalités d'évaluation des encours sains présentant une augmentation significative du risque de crédit depuis leur comptabilisation initiale sont alignées avec celles de la norme IFR9 en strate 2 (S2) retenue pour les comptes consolidés de Crelan SA.

Ce risque de crédit est évalué sur la base des pertes de crédit attendues sur leurs durées de vie résiduelles. Au bilan, ce risque de crédit est comptabilisé sous forme de provision au passif.

Immobilisations incorporelles

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

Comptes de régularisation

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

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

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

Eléments Du Passif

Dettes envers les établissements de crédit

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

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

Dettes représentées par un titre

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

Les émissions sont enregistrées pour leur valeur nominale.

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

Instruments financiers à terme de taux

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

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

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

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

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

Impôts sur les Sociétés

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

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

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

Engagements sociaux

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

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

Evènements postérieurs à la clôture

Néant.

Note 2. Effets publics et assimilés

Néant.

Note 3. Caisses et banques centrales

(En milliers d’euros)	31/12/2025	31/12/2024
Caisse	-	-
Banque de France	699.219	420.114
Créances rattachées ⁽¹⁾	39	-
Total	699.258	420.114
(1) Reclassement des créances rattachées envers les banques centrales dans la rubrique « Caisses et banques centrales » du bilan alors qu’elles étaient comprises dans les créances rattachées de la rubrique du bilan « créances sur les établissements de crédit » en 2024.		

Au 31 décembre 2025, les créances rattachées envers les banques centrales s’élèvent pour 39 K€ contre 35 K€ au 31 décembre 2024.

Note 4. Créances sur les établissements de crédit

(En milliers d’euros)	31/12/2025	31/12/2024
A vue	204.245	159.019
Comptes ordinaires débiteurs	204.245	159.019
Créances rattachées	-	-
A terme	450.729	451.137
Prêts JJ	-	-
Comptes et prêts	450.000	450.000
Titres reçus en pension livrée	-	-
Dettes rattachées sur titres reçus en PL	-	-
Créances rattachées ⁽¹⁾	729	1.137
Total	654.974	610.156
(1) Reclassement des créances rattachées envers les banques centrales dans la rubrique « Caisses et banques centrales » du bilan alors qu’elles étaient comprises dans les créances rattachées de la rubrique du bilan « créances sur les établissements de crédit » en 2024.		

Note 5. Créances sur la clientèle

Note 5.1. Portefeuille de créances sur la clientèle

(En milliers d’euros)	31/12/2025	31/12/2024
Crédits à l’habitat	12.200.881	12.009.807
Prêts immobiliers	12.187.883	11.996.737
Créances rattachées sur prêts immobiliers	12.998	13.070
Créances douteuses	74.176	76.172
Créances douteuses sur prêts hypothécaires	77.846	79.479
Provisions sur créances douteuses sur prêts hypothécaires	-3.670	-3.307
Créances rattachées sur créances douteuses	-	-
Valeurs non imputées	2.679	635
Autres sommes dues	2.679	635
Total	12.277.736	12.086.613

Note 5.2. Crédits à l’habitat ventilés par échéance

(En milliers d’euros)	Échéance < 3 mois	Échéance de 3 mois à 1 an	Échéance de 1 à 5 ans	Échéance de plus de 5 ans	Créances rattachées	31/12/2025	31/12/2024
-----------------------	-------------------	---------------------------	-----------------------	---------------------------	---------------------	------------	------------

Crédits à l'habitat	1.117	19.464	514.102	11.653.200	12.998	12.200.881	12.009.807
Total crédits à l'habitat	1.117	19.464	514.102	11.653.200	12.998	12.200.881	12.009.807

Note 6. Obligations et autres titres à revenu fixe

Néant.

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

Néant.

Note 7.2. Parts dans les entreprises liées

Néant.

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

<i>(En milliers d'euros)</i>	Opérations avec les entreprises liées	Autres opérations	31/12/2025
Créances			
Caisse, Banques Centrales	-	699.258	699.258
Créances sur les établissements de crédit	654.878	96	654.974
A vue	204.149	96	204.245
A terme	450.729		450.729
Créances sur la clientèle	-	12.277.736	12.277.736
Billet à ordre	-	-	-
Total des emplois	654.878	12.977.090	13.631.968
Dettes			
Dettes sur les établissements de crédit	1.985.655	-	1.985.655
A vue	-	-	-
A terme	1.985.655	-	1.985.655
Dettes sur la clientèle	-	917	917
Dettes représentées par un titre	6.166.052	4.276.441	10.442.493
Dettes subordonnées	277.393	-	277.393
Total des ressources	8.429.099	4.277.358	12.706.457

Hors-Bilan

<i>(En milliers d'euros)</i>	Opérations avec les entreprises liées	Autres opérations	31/12/2025
Engagements donnés			
Engagement de financement			450.000
En faveur d'établissements de crédit	450.000		450.000
En faveur de la clientèle			-
Engagement de garantie			
En faveur d'établissements de crédit			
En faveur de la clientèle			
Engagement sur titres			
Total des engagements donnés	450.000		450.000
Engagements reçus			
Engagement de financement	750.000	-	750.000
Reçus d'établissements de crédit	750.000	-	750.000
Reçus de la clientèle	-	-	-
Engagement de garantie	655.400	12.388.782	13.044.182
Reçus d'établissements de crédit	655.400	-	655.400
Reçus de la clientèle	-	12.388.782	12.388.782
Engagement sur titres			
Total des engagements reçus	1.405.400	12.388.782	13.794.182
Engagements sur instruments financiers à terme			
Opérations sur instruments de taux d'intérêt	250.000	-	250.000
Opérations sur autres instruments à terme	12.312.500		12.312.500
Total engagements sur instruments financiers à terme	12.562.500	-	12.562.500

Crelan Home Loan SCF n'a conclu aucune transaction significative avec des parties liées à des conditions anormales de marché pour l'exercice arrêté au 31/12/2025.

Note 7.4. Participations et autres titres détenus à long terme

Néant.

Note 7.5. Appartenance à un groupe

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

Note 8. Immobilisations

(En milliers d'euros)	Valeur brute au 31/12/2024	Acquisitions	Cessions et mises au rebut	Transfert	Valeur brute au 31/12/2025	Amortissements et dépréciations	Valeur nette au 31/12/2025	Valeur nette au 31/12/2024
Immobilisations incorporelles	449				449	449	-	-
Immobilisations corporelles	-				-	-	-	-
Total de l'actif immobilisé	449	-	-	-	449	449	-	-

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

(en milliers d'euros)	31/12/2025	31/12/2024
Comptes de négociation	-	-
Comptes de règlement relatifs aux opérations sur titres ouverts chez les établissements de crédit	-	-
Comptes des règlements relatifs aux opérations sur titres ouverts chez les sociétés de Bourse	-	-
Autres actifs	12.312	11.624
Dépôts de garantie versés pour le compte propre	-	-
Autres débiteurs divers	12.312	11.624
Créances rattachées	-	-
Comptes de régularisation actif	174.455	174.024
Comptes d'ajustement sur instruments financiers à terme	-	-
Comptes d'ajustement hors bilan sur titres de transaction	-	-
Pertes à étaler	-	-
Charges constatées d'avance	-	-
Charges à répartir	5.751	5.891
Autres Produits à recevoir	-	-
Produits à recevoir sur swap	168.705	168.133
Comptes de régularisation divers	-	-
Total	186.768	185.648

Note 10. Banques centrales, dettes envers les établissements de crédit, comptes créditeurs de la clientèle**Note 10.1. Banques centrales**

Néant.

Note 10.2. Dettes envers les établissements de crédit

(en milliers d'euros)	31/12/2025	31/12/2024
A vue	-	-
Comptes ordinaires Créditeurs	-	-
Dettes rattachées	-	-
Emprunts	-	-
A terme	1.985.655	2.129.987
Emprunts à terme	1.962.500	2.102.500
Dettes rattachées	23.155	27.487
Autres sommes dues	-	-
Total	1.985.655	2.129.987

Note 10.3. Comptes créditeurs à la clientèle

(en milliers d'euros)	31/12/2025	31/12/2024
Valeurs non imputées	917	1.038
Autres sommes dues à la clientèle	917	1.038
Total	917	1.038

Note 11. Dettes représentées par un titre

Note 11.1. Dettes représentées par un titre

<i>(En milliers d'euros)</i>	31/12/2025	31/12/2024
Obligations foncières	10.442.493	10.082.658
Obligations	10.000.000	10.000.000
Senior non preferred	350.000	-
Dettes rattachées	92.493	82.658
Autres dettes	-	-
Opérations sur titres	-	-
Total	10.442.493	10.082.658

Note 11.2. Durée résiduelle des dettes

<i>(En milliers d'euros)</i>	Échéance < 3 mois	Échéance entre 3 mois et 1 an	Échéance entre 1 et 5 ans	Échéance > 5 ans	Dettes rattachées	31/12/2025	31/12/2024
Emprunts Obligataires							
Covered bonds	-	750.000	4.750.000	4.500.000	85.817	10.085.817	10.082.658
Autres dettes représentées par un titre							
Opérations sur titres	-	-	350.000	-	6.676	356.676	-
Total	-	750.000	5.100.000	4.500.000	92.493	10.442.493	10.082.658

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

<i>(En milliers d'euros)</i>	31/12/2025	31/12/2024
Comptes de négociation	-	-
Comptes de règlement relatifs aux opérations sur titres ouverts chez les établissements de crédit	-	-
Comptes de règlement relatifs aux opérations sur titres ouvert chez les sociétés de Bourse	-	-
Autres passifs	667.986	401.823
Primes sur instruments conditionnels vendus	-	-
Dettes sur titres de transaction empruntés	-	-
Dettes rattachées sur les intérêts de prêts et emprunts	-	-
Fournisseurs	13.180	12.496
Dettes sociales & fiscales	445	400
Impôts sur les sociétés	-1.039	227
Autres dépôts de garantie reçus	655.400	388.700
Autres créiteurs	-	-
Comptes de régularisation passif	36.621	40.500
Comptes d'ajustement sur instruments financiers à terme	-	-
Comptes d'ajustement sur autres éléments de hors bilan	-	-
Gains à étaler - primes d'émissions	22.081	25.087
Produits constatés d'avance	-	-
Charges à payer divers	270	502
Charges à payer dettes fiscales	528	675
Charges à payer swap	13.742	14.236
Autres comptes de régularisation	-	-
Total	704.607	442.323

Note 13. Provisions pour risques et charges

<i>(En milliers d'euros)</i>	31/12/2024	Dotations	Reprises	Transfert	31/12/2025
Risques sur la clientèle	5.622	-	-433		5.189
Risques et charges IPC (FRU)	1.812				1.812
Total	7.435	-	-433	-	7.001

Note 14. Dettes subordonnées

<i>(En milliers d'euros)</i>	31/12/2025	31/12/2024
A durée déterminée	-	-
A durée indéterminée	275.000	275.000
Dettes rattachées	2.393	2.797
Total	277.393	277.797

Note 15. Capitaux propres**Note 15.1. Capitaux propres**

<i>(en milliers d'euros)</i>	31/12/2025	31/12/2024
------------------------------	------------	------------

Capital social	171.095	171.095
Prime d'émission	-	-
Réserve légale	10.210	7.990
Autres réserves	-	-
Report à nouveau	179.989	137.801
Résultat de l'exercice	39.375	44.409
Résultat en instance d'approbation	-	-
Total	400.670	361.295

Note 15.2. Décomposition du capital social

<i>(En milliers d'euros)</i>	31/12/2025	31/12/2024
Capital social	171.095	171.095
Nombres d'actions :		
- totalement libérées	17.109.520	17.109.520
- non libérées		
Valeur nominale de l'action en euros	10	10

Note 15.3. Variation des capitaux propres

<i>(en milliers d'euros)</i>	Capital social	Primes	Réserve légale	Autres réserves	Report à nouveau	Résultat	Total
A l'ouverture	171.095	-	7.990	-	137.801	44.409	361.295
Dividendes versés au cours de l'exercice							-
Augmentation de capital							-
Affectation du résultat de l'exercice antérieur			2.220		42.189	-44.409	-
Autres mouvements							-
Résultat de l'exercice						39.375	39.375
A la clôture	171.095	-	10.210	-	179.989	39.375	400.670

Note 16. Instruments financiers à terme

<i>(En milliers d'euros)</i>	Etablissements de crédit		Montant notiomel gré à gré selon durée résiduelle		
	Montant notiomel gré à gré	Créances rattachées	< à 1 an	de 1 à 5 ans	plus de 5 ans
Swaps taux d'intérêt macro couverture	250.000	2.910	-	-	250.000
Swaps taux yield	12.312.500	165.794	937.500	5.875.000	5.500.000
Total opérations fermes	12.562.500	168.704	937.500	5.875.000	5.750.000

Note 17. Intérêts et produits assimilés

<i>(En milliers d'euros)</i>	31/12/2025	31/12/2024
Opérations avec les établissements de crédit	403.273	426.120
Banques centrales ⁽¹⁾	12.434	-
Comptes ordinaires débiteurs	3.983	16.052
Comptes et prêts à terme ⁽¹⁾	11.107	-
Produits divers d'intérêts	375.748	410.069
Swap micro couverture	-	-
Prêts subordonnés à terme	-	-
Opérations avec la clientèle	251.626	236.871
Intérêts sur les comptes courants	-	-
Intérêts sur crédits à l'habitat	251.626	236.871
Opérations sur titres	-	-
Obligations et autres titres à revenu fixe	-	26.095
Titres de placement	-	-
Titres d'investissement	-	26.095
Produits sur dettes constituées par des titres	-	-
Autres produits sur dettes constituées par des titres	-	-
Total	654.899	689.086

(1) Reclassement du poste des intérêts sur 'titres d'investissement' entre les postes 'Banques centrales' et 'comptes et prêts à terme'

Note 18. Revenus des titres à revenu variable

Néant.

Note 19. Intérêts et charges assimilées

<i>(En milliers d'euros)</i>	31/12/2025	31/12/2024
------------------------------	-------------------	-------------------

Opérations avec les établissements de crédit	-362.005	-362.514
Comptes ordinaires créditeurs	-11.161	-17.495
Comptes et emprunts à terme	-60.799	-69.881
Charges diverses d'intérêts	-267.565	-248.603
Pensions livrées	-	-
Emprunts subordonnés	-22.480	-26.534
Commissions	-	-
Opérations avec la clientèle	-	-
Intérêts sur les comptes courants	-	-
Intérêts sur prêts et emprunts à terme	-	-
Opérations sur titres	-	-
Obligations et autres titres à revenu fixe	-223.977	-251.544
Titres de placement	-	-
Titres d'investissement	-	-
Charges sur dettes constituées par des titres	-215.461	-249.641
Autres charges sur dettes constituées par des titres	-8.517	-1.903
Commissions	-	-
Autres intérêts et charges assimilées	-	-
Charges sur engagements de financement	-	-
Total	-585.982	-614.057

Note 20. Commissions

<i>(En milliers d'euros)</i>	31/12/2025	31/12/2024
Produits de commission	-	208
Commissions	-	208
Charges de commission	-963	-3.170
Commissions de réservation ligne de crédit	-963	-3.170
Commissions Royal Street	-	-
Commissions interbancaires	-	-
Commissions titres/cash nantis	-	-
Commissions nettes	-963	-2.963

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

Néant.

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

Néant.

Note 22. Autres produits et charges d'exploitation bancaire

<i>(en milliers d'euros)</i>	31/12/2025	31/12/2024
Autres produits d'exploitation bancaire	-	-
Produits divers d'exploitation bancaire	-	-
Autres charges d'exploitation bancaire	-1	-9
Charges diverses d'exploitation bancaire	-1	-9
Total	-1	-9

Note 23. Produits et charges d'exploitation

<i>(en milliers d'euros)</i>	31/12/2025	31/12/2024
Impôts et taxes	-772	-856
Contribution sociale de Solidarité des sociétés (C3S)	-657	-675
Contribution Economique Territoriale (CET = CVAE + CFE)	-114	-181
Fonds de résolution unique (FRU)	-	-
Services extérieurs	-14.576	-13.830
Autres services extérieurs	-14.576	-13.830
Autres Produits	382	176
Total	-14.965	-14.510

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

<i>(En milliers d'euros)</i>	31/12/2025	31/12/2024
Dotations aux amortissements et aux provisions	-	-
Immobilisations corporelles	-	-
Dotations aux amortissements et aux provisions	-	-

Immobilisations incorporelles	-	-
Total	-	-

Note 25. Honoraires des Commissaires aux comptes

Les honoraires HT de la lettre de mission de nos commissaires aux comptes, au titre de l'exercice 2025 s'élèvent à :

Ernst & Young et Autres : 36.105 €

Denjean & Associés Audit : 33 400 €

Les services autres que la certification des comptes réalisés par nos commissaires aux comptes, au titre de l'exercice 2025 s'élèvent à :

Ernst & Young et Autres : 8.800 €

Denjean & Associés Audit : 2.200 €

Note 26. Coût du risque

<i>(en milliers d'euros)</i>	31/12/2025	31/12/2024
Dotations aux provisions pour créances douteuses	-2.049	-251
Reprises aux provisions pour créances douteuses	1.686	1.573
Pertes couvertes par des provisions	-	-
Pertes non couvertes par des provisions	-189	-326
Récupération sur créances amorties	-	-
Dotations aux dépréciations des titres	-	-
Reprises aux dépréciations des titres	-	-
Dotations aux provisions pour risques et charges	-	-914
Reprises aux provisions pour risques et charges	433	2.320
Total	-118	2.402

Note 27. Gains ou pertes sur actifs immobilisés

Néant.

Note 28. Résultat exceptionnel

<i>(en milliers d'euros)</i>	31/12/2025	31/12/2024
Produits exceptionnels	-	-
Charges exceptionnelles	-	-1.116
Total	-	-1.116

Note 29. Impôts sur les bénéfices

<i>(en milliers d'euros)</i>	31/12/2025	31/12/2024
Impôts	-13.495	-14.424
Total	-13.495	-14.424

Note 30. Résultat par action

Le résultat par actions s'élève à 2,30 € au 31 décembre 2025.

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

Note 31. Tableaux de flux de trésorerie

Flux de trésorerie nets provenant des activités opérationnelles	31/12/2025	31/12/2024
Résultat courant avant Impôts	52.870	59.950
<i>Dotations nettes aux amortissements</i>	<i>1.841</i>	<i>1.903</i>
<i>Variation des provisions sur écarts d'acquisition et autres immobilisations incorporelles</i>		
<i>Dotations / (Reprises) nettes des provisions sur placements et actifs corporels</i>	<i>363</i>	<i>-1.322</i>
<i>Variation de la juste valeur des placements et instruments financiers comptabilisés à la juste valeur par résultat</i>		
<i>Dotations / (Reprises) nettes des autres provisions</i>	<i>-433</i>	<i>-1.406</i>
<i>Résultat des entreprises consolidées par mise en équivalence</i>		
Réintégration / Déduction des montants inclus dans le résultat courant avant impôt mais sans impact sur les flux de trésorerie	1.770	-825
<i>Plus ou moins-values nettes réalisées</i>		
<i>Charges liées aux dettes de financement</i>	<i>29.156</i>	<i>26.534</i>
Réintégration / Déduction des montants inclus dans le résultat courant avant impôt pour reclassement en tant qu'opération d'investissement ou de financement	29.156	26.534
<i>Dividendes comptabilisés en résultat sur l'exercice</i>		
<i>Revenus financiers comptabilisés en résultat sur l'exercice</i>	<i>-654.899</i>	<i>-689.294</i>
<i>Charges financières comptabilisées en résultat sur l'exercice</i>	<i>555.949</i>	<i>588.799</i>
Réintégration / Déduction des montants comptabilisés sur une base accrétive et devant être pris en compte sur la base des flux de trésorerie	-98.950	-100.495
<i>Dividendes et acomptes sur dividendes encaissés</i>		
<i>Revenus financiers encaissés</i>	<i>654.768</i>	<i>697.748</i>
<i>Charge d'intérêts payés (hors intérêts sur la dette de financement, dettes à durée indéterminée, appels de marges et autres dettes)</i>	<i>-550.940</i>	<i>-588.776</i>

<i>Variation nette des activités opérationnelles bancaires</i>	279.936	63.629
<i>Variation des créances et dettes courantes</i>		
<i>Impact sur la trésorerie relatif aux autres actifs et passifs</i>	40	15.780
<i>Impôts décaissés</i>	-14.760	-15.640
Autres transactions relatives aux opérations courantes avec impact sur la trésorerie et autres ajustements de transactions sans impact sur la trésorerie		
Flux de trésorerie relatifs aux activités opérationnelles non inclus dans le résultat courant avant impôt	369.045	172.740
Flux de trésorerie nets provenant des activités opérationnelles	353.890	157.904

Flux de trésorerie nets provenant des activités d'investissement	31/12/2025	31/12/2024
Flux de trésorerie liés aux variations de périmètre		
Flux de trésorerie liés aux cessions et remboursements de placements Flux de trésorerie liés aux achats et émissions de placements		
Flux de trésorerie liés aux acquisitions et cessions d'immobilisations corporelles et incorporelles		
Flux de trésorerie liés aux dettes et créances collatérales relatives aux opérations de prêts de titres et assimilés		
Flux de trésorerie nets provenant des activités d'investissement	-	-

Flux de trésorerie nets provenant des activités de financement	31/12/2025	31/12/2024
<i>Emissions d'instruments de capital</i>		
<i>Remboursements d'instruments de capital</i>		
<i>Opérations sur titres d'autocontrôle</i>		
<i>Dividendes payés</i>		
<i>Intérêts payés sur dettes subordonnées à durée indéterminée</i>		
<i>Gains et pertes de contrôle</i>		
Flux de trésorerie liés aux transactions avec les actionnaires		
<i>Trésorerie générée par les émissions de dettes financières</i>		
<i>Trésorerie affectée aux remboursements de dettes financières</i>		
<i>Intérêts payés sur dettes de financement</i>	-29.560	-26.869
<i>Impact net des dérivés relatifs aux dettes de financement</i>		
Flux de trésorerie liés au financement du Groupe	-29.560	-26.869
Flux de trésorerie nets provenant des activités de financement	-29.560	-26.869
Flux de trésorerie nets provenant des abandons d'activités		
Flux de trésorerie nets provenant des abandons d'activités	-	-
Trésorerie et équivalent de trésorerie au 01 Janvier	579.134	448.099
Flux de trésorerie nets provenant des activités opérationnelles	353.890	157.904
Flux de trésorerie nets provenant des activités d'investissement	0	0
Flux de trésorerie nets provenant des activités de financement	-29.560	-26.869
Flux de trésorerie nets provenant des abandons d'activités	0	0
Interco et comptes de liaison	0	0
Effet des variations de change sur la trésorerie et les équivalents de trésorerie	0	0
Effet des changements de méthode de consolidation	0	0
Effet net des variations de change et des reclassements sur la trésorerie et les équivalents de trésorerie	0	0
Trésorerie et équivalent de trésorerie au 31 décembre	903.464	579.134

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

J'atteste, à ma connaissance, que les comptes condensés pour l'année écoulée sont établis conformément aux normes comptables applicables et donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et du résultat de la société et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation, et que le rapport d'activité figurant en page une présente un tableau fidèle des événements importants survenus pendant l'exercice, de leur incidence sur les comptes, des principales transactions entre parties liées et qu'il décrit les principaux risques et les principales incertitudes pour l'exercice 2025.

Fait à Paris, le 4 avril 2026.

Philippe Colpin
Directeur Général.

Crelan Home Loan SCF
Société de Crédit Foncier

IV. – Affectation du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2025

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du conseil d'administration, décide d'affecter le bénéfice distribuable de 219 364 558,74 EUR de la façon suivante : 1. 1 968 758,40 EUR au titre de la réserve légale obligatoire (fixée à 5% du bénéfice de l'exercice, à hauteur maximum de 10% du capital social) qui est ainsi portée à 12 179 192,76 EUR, 2. 11 976 664,00 EUR à la distribution d'un dividende de 0,70 EUR par action, 3. 205 419 136,34 EUR au report à nouveau. L'assemblée générale prend acte, conformément à l'article 243 bis du Code Général des Impôts, qu'il n'a été distribué aucun dividende au cours des trois derniers exercices clos soit le 31/12/2022, le 31/12/2023 et le 31/12/2024. Cette résolution, mise aux voix, est adoptée à l'unanimité des associés présents ou représentés.

V. – Rapport sur l'évaluation des biens immobiliers au 31 décembre 2025

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

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

Ce rapport est établi à partir des données disponibles au 31 décembre 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. 513-6 du Code monétaire et financier est régie par les articles 1 à 5 du Chapitre 1 du règlement CRBF n°99-10 du 9 juillet 1999 relatif aux sociétés de crédit foncier et aux sociétés de financement de l'habitat.

A. Evaluation des biens immobiliers

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

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

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

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

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

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

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

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

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

B. Réévaluation des biens immobiliers

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

Article 3. – Après leur acquisition ou apport en garantie, l'évaluation des biens immobiliers est réexaminée dans le cadre du système de mesure des risques auquel sont assujetties les sociétés de crédit foncier et les sociétés de financement de l'habitat au titre de l'arrêté du 3 novembre 2014 relatif au contrôle interne des entreprises du secteur de la banque, des services de paiement et des services d'investissement soumises au contrôle de l'Autorité de contrôle prudentiel et de résolution.

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

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

c) Pour les biens immobiliers à usage professionnel dont le coût d'achat ou la dernière valeur estimée est inférieur à 600 000 euros et lors que 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.

C. Présentation des résultats d'évaluation

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

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

II. Méthode et procédure utilisées pour les prêts acquis auprès de Creilan SA.

A. Evaluation des biens immobiliers

La valeur initiale du bien immobilier financé est égale

⇒ au coût total de l'opération initiale (CTO), celui-ci étant défini comme la valeur du bien inscrite dans le compromis de vente, hors droits et frais, ou

⇒ à la valeur du bien augmentée de la valeur des travaux dans le cas de financement d'aménagements, ou

⇒ à la valeur déterminée par expertise indépendante (y inclus valeur pro-fisco par notaire), le cas échéant.

Pour les prêts acquis par Creilan Home Loan SCF, lors de l'octroi du prêt par Creilan, depuis début 2025, il y a lieu de faire une expertise par un expert immobilier indépendant *dans tous les cas sauf si le bien immobilier vaut moins que 50.000€ ou que la LTV* (Dans ce cas, LTV est défini comme montant de la demande de crédit (+ solde d'éventuels crédits existants pour le même bien) / valeur du bien à financer (même dans le cas où plusieurs biens immobiliers sont mis en garantie) *du dossier est < à 50%.* Pour les expertises, l'outil utilisé est FINC qui suivant les cas fait appel à des évaluations à distance (desktop valuation) ou des visites.

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

Type d'évaluation	Type d'opération	Evaluation
-------------------	------------------	------------

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

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

Au 31.12.2025, il existe 903 dossiers, représentant 535,68 millions € de capital restant dû et 407,54 millions € de montant refinançable pour lesquels le capital restant par le client est supérieur ou égal à 480K€. Parmi ces cas, les biens apportés en garantie dont la valeur initiale est supérieure ou égale à 600K€, au nombre de 748, ont tous une évaluation par un expert indépendant externe.

B. Réévaluation des biens immobiliers

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

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

Définition et calcul des indices de prix des logements anciens :

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

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

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

Réception et prise en compte des indices:

Crelan Home Loan SCF reçoit deux fois par an (situation au 31/12 et 30/06) des mises à jour des indices annuels bruts des prix des logements par commune. La dernière mise à jour a eu lieu en décembre 2025 et les indices utilisés au 31/12/2025 sont ceux datés du 30/06/2025. Depuis le 01 janvier 2025, Crelan Home Loan SCF applique une moyenne des valeurs indexées des 6 dernières années conformément à l'article 229 de CRR3. Vu l'évolution des indices des dernières années, cette application diminue mécaniquement la valeur des biens par rapport aux exercices précédents. Si le bien a été apporté en garantie au cours des 6 dernières années, Crelan Home Loan SCF applique la moyenne des valeurs indexées depuis l'année d'apport du bien en garantie.

Au 31 décembre 2025, une anomalie dans les traitements informatiques a conduit à majorer les valeurs réévaluées pour un montant total de 532 M€, soit une survalorisation de +1,3% des valeurs réévaluées, sans impact significatif sur le calcul du ratio de couverture réglementaire.

Un back-testing de ces valeurs réévaluées a été réalisé en début 2026. Une société externe a procédé aux évaluations de 237 biens, sélectionnés aléatoirement. Nous avons ensuite comparé ces évaluations avec les valeurs indexées telles qu'enregistrées dans nos systèmes au 31/12/2025. Nous pouvons conclure qu'en moyenne les valeurs enregistrées dans nos systèmes sont conservatrices car elles sont, en moyenne, inférieures à la valeur de marché déterminée par les évaluations réalisées début 2026.

III. Résultats de la réévaluation

Informations relatives aux prêts hypothécaires acquis auprès de Crelan SA Belgium à fin décembre 2025.

	Evaluation des immeubles financés apportés en garantie (En milliers d'euros)	
	Valeur initiale	Valeur réévaluée (statistique)
Prêts hypothécaires	K€ 30,424,753.55	K€ 40,386,500.37

Crelan Home Loan SCF
Philippe Colpin
Directeur Général
19/06/2026

VI. – Attestation du contrôleur spécifique sur les modes et résultats d'évaluation et les méthodes de réexamen périodique de la valeur des biens immobiliers au 31 décembre 2025

Au Conseil d'Administration de Crelan Home Loan SCF,

En notre qualité de Contrôleur Spécifique de Crelan Home Loan SCF et en application des dispositions prévues par l'article 5 du règlement 99-10 du Comité de la Réglementation Bancaire et Financière, nous avons procédé à la vérification de la validité, au regard de la réglementation en vigueur, des modes et résultats d'évaluation des biens immobiliers sous-jacents aux prêts et des méthodes de réexamen périodique de leur valeur, tels que publiés simultanément aux comptes annuels au 31 décembre 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 réévaluation nous paraît perfectible concernant la détermination du montant global de la valeur réévaluée des biens immobiliers.
- La section II.B. de la procédure jointe à la présente attestation décrit la façon dont Crelan Home Loan SCF a intégré, au 31 décembre 2025, les dispositions de l'article 229 1.e) du règlement (UE) n° 575/2013, tel que modifié par le règlement (UE) 2024/1623, applicables depuis le 1^{er} janvier 2025.

Fait à Paris, le 19 juin 2026

Le Contrôleur Spécifique
CAILLIAU DEDOUT ET ASSOCIES
Laurent BRUN

VII. – Rapport annuel sur la qualité des actifs au 31 décembre 2025

Le présent rapport relatif à la qualité des actifs de Crelan Home Loan SCF. (la «Société») est établi en application des dispositions de l'instruction n° 2022-I-04 de l'Autorité de Contrôle Prudentiel. Il est basé sur les données disponibles à la date du 31 décembre 2025.

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

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

A la date du présent rapport, le ratio de surcollatéralisation légale (au sens de l'instruction 2022-I-03 c'est à dire actifs éligibles versus passifs privilégiés) est de 112,05 % (vs 112,71% en date du 30 septembre 2025), supérieur au minimum légal de 105%. Le ratio de surcollatéralisation tel que calculé selon la méthode de l'agence de notation est estimé à 136,20% (vs 135,20 % au 30 septembre 2025), supérieur au minimum contractuel de 112%.

I. - Prêts hypothécaires

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

Les prêts cédés à Crelan Home Loan SCF sont actuellement gérés par Crelan SA conformément aux termes d'un contrat de gestion (*Servicing Agreement*).

Les prêts cédés par Crelan SA sont choisis sur base de critères de sélection garantissant :

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

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

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

A fin décembre 2025, le portefeuille de créances hypothécaires propriété de Crelan Home Loan SCF a les caractéristiques suivantes :

Synthèse du portefeuille détenu au 31 décembre 2025

Solde restant dû (k€) - Capital	12.265.359
Nombre de clients	94.850
Nombre de prêts	159.049
Prêt moyen par client	129.313
Taux d'intérêt moyen	2,08%
Maturité restante moyenne (en année)	14,97
Age moyen (seasoning, en année)	6,32
Quotité initiale moyenne (ILTV)	73,05%
Quotité courante moyenne (CLTV)	45,86%

Quotité couverte par une inscription hypothécaire (CLTM)	106,77%
Taux d'endettement moyen (Debt to Income, DTI)	36,16%

Sur le portefeuille décrit ci-dessus :

- 96,04% des crédits n'ont pas de retard de paiement et 99,31% des crédits ont moins de 30 jours de retard de paiement.
- 828 crédits sont actuellement en défaut au sens de la CRR (mais ne sont pas en recouvrement judiciaire / contentieux) y inclus les crédits qui n'ont pas actuellement plus de 90 jours de retard. Ils représentent un capital restant dû de 64.398 K€ soit 0,53% du portefeuille.
- Il y a aussi 138 crédits pour un capital restant dû de 13.817 K€ sont en recouvrement judiciaire soit 0,11% du portefeuille.
- De plus, 221 crédits pour un montant restant dû total de 29.126 K€ sont en 'forbearance'.

Le montant des provisions inscrites au bilan pour le risque de crédit est de 8.859 K€. L'impact sur les résultats de l'exercice 2025 liées aux variations de provisions et aux amortissements de crédits est perte de 118 K€ soit 0,001% du nominal du portefeuille.

Sur les 12 derniers mois, basé sur l'encours fin de mois, un taux moyen annualisé de remboursements anticipés de 2,50% a été observé sur le portefeuille de la Société.

Pour le calcul du ratio de couverture réglementaire, une pondération de 86,37% a été appliquée à ce portefeuille.

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

II. - Prêts garantis.

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

III. - Expositions sur des personnes publiques.

Crelan Home Loan SCF possède des dépôts à la Banque de France pour un montant de 654.245 K€

IV. - Valeurs de remplacement.

Les titres et valeurs suffisamment sûrs et liquides détenus par Crelan Home Loan SCF sont constitués de comptes bancaires (hors Banque de France) pour un montant de 204.245 K€ et des prêts pour 450.000 K€ à sa maison-mère en 'rollover evergreen' d'une durée de 32 jours.

Basé sur les différentes notations existantes, les contreparties bancaires de la Société relèvent au maximum du 2^{ème} échelon de qualité de crédit court terme.

Conformément aux dispositions de l'article R.513-6 du Code, le conseil d'Administration de Crelan Home Loan SCF s'est assuré, sur ce trimestre que le montant des valeurs de remplacement n'a pas excédé les limites autorisées.

V. — Risque de change.

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

VI. — Risque de taux.

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

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

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

Type de choc		31/03/2025	30/06/2025	30/09/2025	31/12/2025
Baisse de 100 points de base	Impact en valeur (Mio €)	-0.52	-0.91	-0,40	-0,34
	Impact sur les fonds propres (%)	-0.08%	-0.14%	-0,06%	-0,05%
Hausse de 100 points de base	Impact en valeur (Mio €)	0.52	0.91	0,40	0,34
	Impact sur les fonds propres (%)	0.08%	0.14%	0,06%	0,05%
Baisse de 200 points de base	Impact en valeur (Mio €)	-1.11	-1.83	-0,84	-0,68
	Impact sur les fonds propres (%)	-0.17%	-0.28%	-0,12%	-0,10%
Hausse de 200 points de base	Impact en valeur (Mio €)	1.11	1.81	0,84	0,68
	Impact sur les fonds propres (%)	0.17%	0.27%	0,12%	0,10%

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

VII. — Couverture du besoin de liquidité

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

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

(En K€)	31/03/2025	30/06/2025	30/09/2025	31/12/2025
Intérêts à payer	216.426	212.035	227.036	319.197
Intérêts à recevoir	793.929	802.936	853.606	958.479
Sortie de Principale	750.000	Néant	Néant	Néant
Utilisation maturité prorogeable	Oui	Non	Non	Non

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

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

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

Si vous avez des questions sur ce rapport, n'hésitez pas envoyer un message à philippe.colpin@crelan.be ou chlsf@crelan.be.

Le 09 avril 2025.
Philippe Colpin
Directeur Général

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

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

- Tous les prêts octroyés l'ont été en regard d'une garantie située en Belgique uniquement.
- Aucun prêt n'a été octroyé avant le 1er janvier 1995.
- Lors de l'octroi, le preneur résidait en Belgique.
- Chaque prêt a été octroyé par AXA Bank Belgium, en tant que prêt garanti par un bien immobilier résidentiel. Aucun prêt n'est garanti par un gage sur fonds de commerce ou par un privilège agricole.
- Chaque prêt, ainsi que chaque hypothèque associée, est régi par la loi Belge.
- Il n'a plus d'obligation de libérer des fonds y compris pour les prêts qui initialement étaient des prêts à tranche libérables en fonction de l'avancement de la construction correspondante (« Prêts à la construction » / « Construction Loans »).
- Tous les prêts sont des prêts en amortissements et en remboursements mensuels.
- Aucun prêt n'est garanti par des instruments financiers, ni remboursé par reconstitution de capital par un fonds d'assurance (par exemple Branches 21 ou 23).
- Lors de l'octroi de chaque prêt, AXA Bank Belgium a signifié l'emprunteur de son obligation à contracter une assurance
 - Dommage et incendies (afin de couvrir les risques sur le bien mis en garantie)
 - Décès (afin de couvrir le remboursement du prêt).
- Préalablement à l'octroi de tout crédit, l'originateur s'est assuré qu'un notaire a effectué une recherche sur le titre de propriété de l'emprunteur sur le bien, sur la validité du titre, et a constaté que les résultats de la dite recherche n'ont pas conduit à refuser l'octroi du prêt (pas de litige sur le droit de propriété, ni sur tout autre aspect juridique lié à la sécurité sociale ou à la réserve de propriété ou à l'usufruit ou à tout autre raison hypothéquant le droit de toucher la revente éventuelle du bien en cas de défaut de l'emprunteur).
- Aucun crédit ne peut avoir plus de 30 jours de retard au moment de la cession.
- Tous les prêts ont une maturité restante au moins supérieure à un mois.
- Tous les prêts ont une fréquence de changement de taux au moins supérieure ou égale à un an.
- La somme du solde restant dû (CRD) de tous les prêts garantis par un seul bien immobilier respecte les critères de la loi.
- Pour chaque prêt :
 - La quotité actualisée (la valeur du bien est obtenue en appliquant l'indexation valable pour la commune où est située le bien) est égale ou inférieure à 100% ; et
 - Le rapport « CRD/ inscription hypothécaire » ou « Loan to Mortgage » (LTM) est égale ou inférieure à 200%.

Annexe 2 : Liste des obligations foncières émises au 31 décembre 2025 par Crelan Home Loan SCF

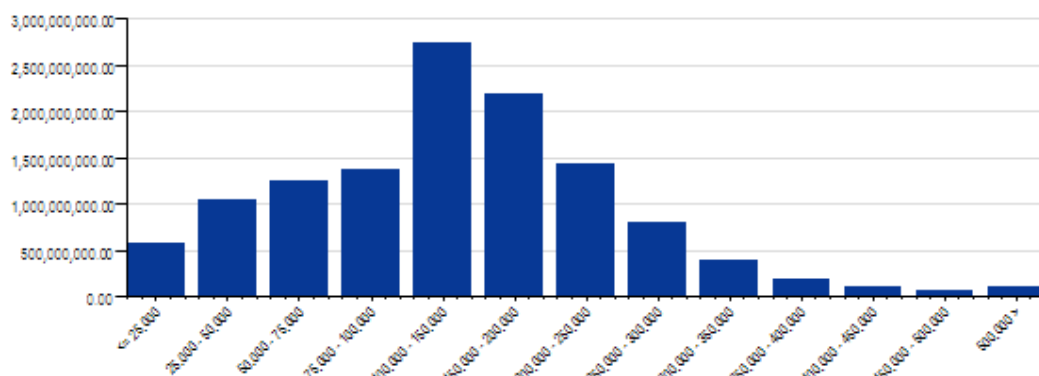
ISIN	Series	Description	Notionnel	Date d'émission	Date de maturité	Soft Bullet	Date maturité étendue	Type de coupon	Coupon /Spread	Investisseurs Crelan	Durée résiduelle
FR0013233236	CB_13	AXASA 1 1/4 01/26/32	250,000,000	26/01/17	26/01/32	Y	26/01/33	FIXED	1.25		6.07
FR0013329216	CB_22	AXASA 1 3/8 04/18/33	750,000,000	18/04/18	18/04/33	Y	18/04/34	FIXED	1.375		7.30
FR0013406154	CB_23	AXASA 0 3/4 03/06/29	500,000,000	06/03/19	06/03/29	Y	06/03/30	FIXED	0.75		3.18
FR0013448222	CB_24	AXASA Float 09/20/29	500,000,000	20/09/19	20/09/29	Y	20/09/30	FLOATING	32	Y	3.72
FR0013454642	CB_27	AXASA Float 10/21/32	250,000,000	21/10/19	21/10/32	Y	21/10/33	FLOATING	34	Y	6.81
FR0013478047	CB_28	AXASA 0.01 01/22/27	500,000,000	22/01/20	22/01/27	Y	22/01/28	FIXED	0.01		1.06
FR0013516176	CB_30	AXASA 0 1/4 06/09/40	500,000,000	09/06/20	09/06/40	Y	09/06/41	FIXED	0.25		14.44
FR0014000G87	CB_33	AXASA Float 11/05/27	250,000,000	05/11/20	05/11/27	Y	05/11/28	FLOATING	22	Y	1.85
FR0014000G95	CB_34	AXASA Float 11/05/28	250,000,000	05/11/20	05/11/28	Y	05/11/29	FLOATING	22	Y	2.85

FR0014000G79	CB_35	AXASA Float 11/05/30	250,000,000	05/11/20	05/11/30	Y	05/11/31	FLOATING	23	Y	4.85
FR0014000GC7	CB_36	AXASA Float 11/05/32	250,000,000	05/11/20	05/11/32	Y	05/11/33	FLOATING	24	Y	6.85
FR0014004J07	CB_37	AXASA Float 07/13/28	500,000,000	13/07/21	13/07/28	Y	13/07/29	FLOATING	23	Y	2.53
FR0014008E08	CB_38	AXASA0 5/8 02/16/28	500,000,000	16/02/22	16/02/28	Y	16/02/29	FIXED	0.625		2.13
FR0014008S77	CB_39	AXASA Float 14/03/32	500,000,000	14/03/22	14/03/32	Y	14/03/33	FLOATING	27.8	Y	6.20
FR0014008S85	CB_40	AXASA Float 14/03/34	500,000,000	14/03/22	14/03/34	Y	14/03/35	FLOATING	29.7	Y	8.20
FR001400DNT6	CB_41	AXASA3 03/11/26	750,000,000	03/11/22	03/11/26	Y	03/11/27	FIXED	3		0.84
FR001400H5V1	CB_43	AXASA 3.577 14/04/33	750,000,000	14/04/23	14/04/33	Y	14/04/34	FIXED	3.577	Y	7.29
FR001400YNX4	CB_47	CRLNCB 3.053 04/22/31	750,000,000	22/04/25	22/04/31	Y	22/04/32	FIXED	3.053	Y	5.31
FR00140109U8	CB_48	CRLNCB 2.773 06/06/29	500,000,000	06/06/25	06/06/29	Y	06/06/30	FIXED	2.773	Y	3.43
FR00140109T0	CB_49	CRLNCB 2.636 06/06/30	500,000,000	06/06/25	06/06/30	Y	06/06/31	FIXED	2.636	Y	4.43
FR0014011243	CB_50	CRLNCB 2.5 09/07/30	500,000,000	09/07/25	09/07/30	Y	09/07/31	FIXED	2.5		4.52

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

Mortgage Loan Size

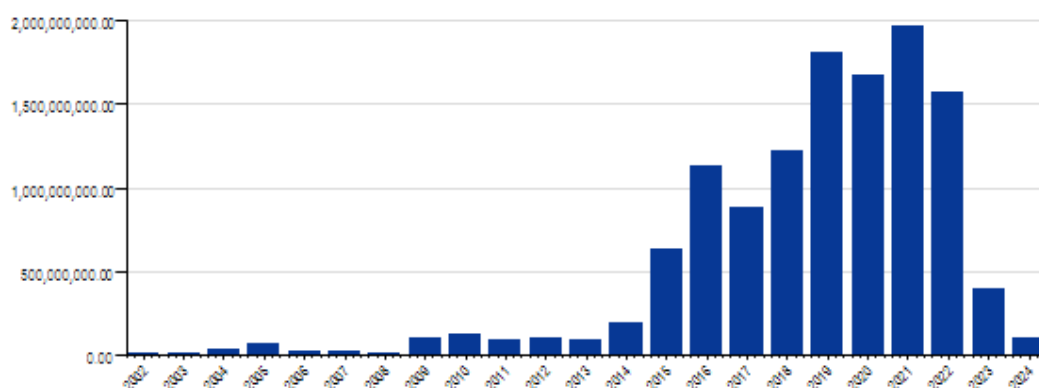
From (>) Until (<=)	Outstanding Amount	% of Total	Nr of Loans	% of Total	W/A Coupon	W/A Maturity
<= 25,000	569,165,303.58	4.64 %	47,898	30.12 %	2.26 %	8.60
25,000 - 50,000	1,044,828,680.12	8.52 %	28,561	17.96 %	2.21 %	10.35
50,000 - 75,000	1,251,092,581.24	10.20 %	20,206	12.70 %	2.16 %	11.73
75,000 - 100,000	1,365,393,422.70	11.13 %	15,708	9.88 %	2.14 %	13.25
100,000 - 150,000	2,735,753,554.89	22.30 %	22,234	13.98 %	2.07 %	15.00
150,000 - 200,000	2,193,516,480.36	17.88 %	12,711	7.99 %	2.01 %	16.67
200,000 - 250,000	1,434,246,160.33	11.69 %	6,456	4.06 %	1.99 %	17.99
250,000 - 300,000	796,191,061.19	6.49 %	2,926	1.84 %	2.04 %	18.95
300,000 - 350,000	401,265,588.00	3.27 %	1,246	0.78 %	2.05 %	19.19
350,000 - 400,000	193,484,595.26	1.58 %	520	0.33 %	2.04 %	18.85
400,000 - 450,000	112,392,046.10	0.92 %	265	0.17 %	1.95 %	19.34
450,000 - 500,000	71,526,129.02	0.58 %	151	0.09 %	2.02 %	19.07
500,000 >	96,503,828.70	0.79 %	167	0.10 %	2.06 %	19.08
Total	12,265,359,431.49	100.00 %	159,049	100.00 %	2.08 %	14.98



Year of Origination

Origination Date	Outstanding Amount	% of Total	Nr of borrowers	% of Total	W/A Coupon	W/A Maturity
------------------	--------------------	------------	-----------------	------------	------------	--------------

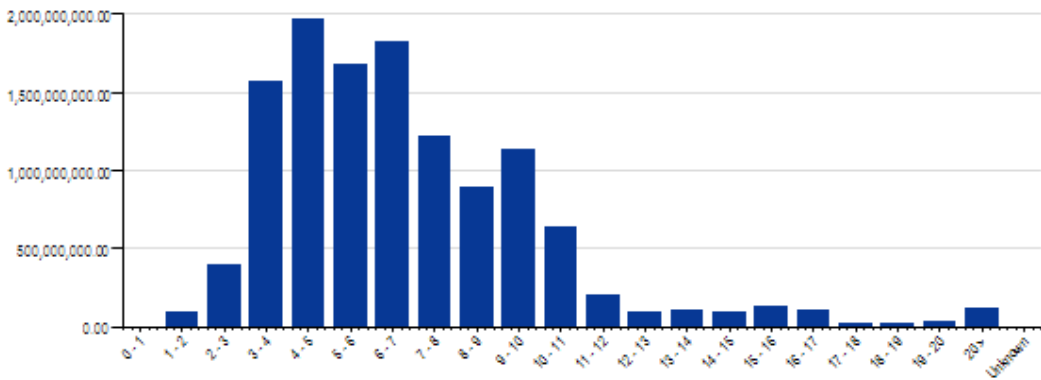
2002	334,453.13	0.00 %	21	0.02 %	3.48 %	4.31
2003	15,515,512.19	0.13 %	649	0.56 %	3.18 %	5.58
2004	36,897,332.98	0.30 %	1,442	1.23 %	2.98 %	5.76
2005	63,406,329.90	0.52 %	2,097	1.79 %	2.75 %	6.83
2006	24,564,767.36	0.20 %	1,028	0.88 %	3.46 %	7.60
2007	19,026,643.03	0.16 %	624	0.53 %	4.00 %	8.07
2008	8,221,663.83	0.07 %	284	0.24 %	4.58 %	8.32
2009	103,157,711.76	0.84 %	1,998	1.71 %	3.60 %	9.39
2010	125,452,773.42	1.02 %	2,201	1.88 %	4.02 %	10.26
2011	92,477,029.20	0.75 %	1,583	1.35 %	1.69 %	11.87
2012	104,855,303.73	0.85 %	1,717	1.47 %	2.94 %	12.31
2013	90,023,672.45	0.73 %	1,510	1.29 %	4.47 %	11.65
2014	196,786,222.18	1.60 %	3,276	2.80 %	3.59 %	10.28
2015	637,093,227.06	5.19 %	8,862	7.58 %	2.86 %	10.36
2016	1,127,353,176.76	9.19 %	14,620	12.51 %	1.94 %	11.35
2017	884,821,146.37	7.21 %	9,528	8.15 %	2.11 %	13.18
2018	1,220,331,709.06	9.95 %	10,861	9.29 %	2.01 %	14.71
2019	1,816,177,163.04	14.81 %	14,669	12.55 %	1.96 %	15.21
2020	1,670,657,296.18	13.62 %	12,729	10.89 %	1.65 %	15.39
2021	1,966,613,209.95	16.03 %	13,540	11.59 %	1.52 %	16.83
2022	1,567,834,825.39	12.78 %	9,393	8.04 %	2.09 %	19.01
2023	396,775,477.91	3.23 %	3,190	2.73 %	3.37 %	19.47
2024	96,982,784.61	0.79 %	1,029	0.88 %	3.38 %	18.94
Total	12,265,359,431.49	100.00 %	116,851	100.00 %	2.08 %	14.98



Seasoning (in years)

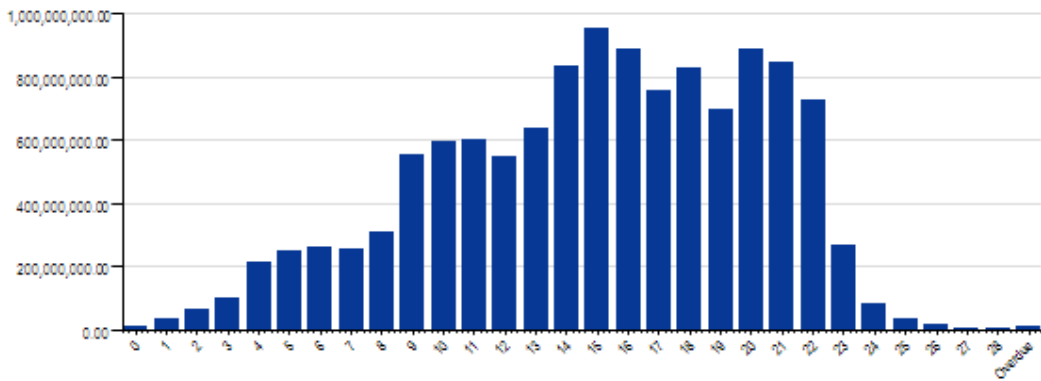
From (>) Until (<=)	Outstanding Amount	% of Total	Nr of Loans	% of Total	W/A Coupon	W/A Maturity
0 - 1						
1 - 2	96,982,784.61	0.79 %	1,112	0.70 %	3.38 %	18.94
2 - 3	396,775,477.91	3.23 %	3,630	2.28 %	3.37 %	19.47
3 - 4	1,567,834,825.39	12.78 %	12,488	7.85 %	2.09 %	19.01
4 - 5	1,966,613,209.95	16.03 %	20,233	12.72 %	1.52 %	16.83
5 - 6	1,670,657,296.18	13.62 %	19,113	12.02 %	1.65 %	15.39
6 - 7	1,816,177,163.04	14.81 %	20,864	13.12 %	1.96 %	15.21
7 - 8	1,220,331,709.06	9.95 %	15,040	9.46 %	2.01 %	14.71
8 - 9	884,821,146.37	7.21 %	13,192	8.29 %	2.11 %	13.18
9 - 10	1,127,353,176.76	9.19 %	19,706	12.39 %	1.94 %	11.35
10 - 11	637,093,227.06	5.19 %	11,460	7.21 %	2.86 %	10.36
11 - 12	196,786,222.18	1.60 %	3,991	2.51 %	3.59 %	10.28
12 - 13	90,023,672.45	0.73 %	1,851	1.16 %	4.47 %	11.65
13 - 14	104,855,303.73	0.85 %	2,097	1.32 %	2.94 %	12.31
14 - 15	92,477,029.20	0.75 %	1,892	1.19 %	1.69 %	11.87
15 - 16	125,452,773.42	1.02 %	2,694	1.69 %	4.02 %	10.26
16 - 17	103,157,711.76	0.84 %	2,434	1.53 %	3.60 %	9.39
17 - 18	8,221,663.83	0.07 %	332	0.21 %	4.58 %	8.32
18 - 19	19,026,643.03	0.16 %	755	0.47 %	4.00 %	8.07
19 - 20	24,564,767.36	0.20 %	1,272	0.80 %	3.46 %	7.60
20 >	116,153,628.20	0.95 %	4,893	3.08 %	2.88 %	6.32
Unknown						

Total	12,265,359,431.49	100.00 %	159,049	100.00 %	2.08 %	14.98
-------	-------------------	----------	---------	----------	--------	-------



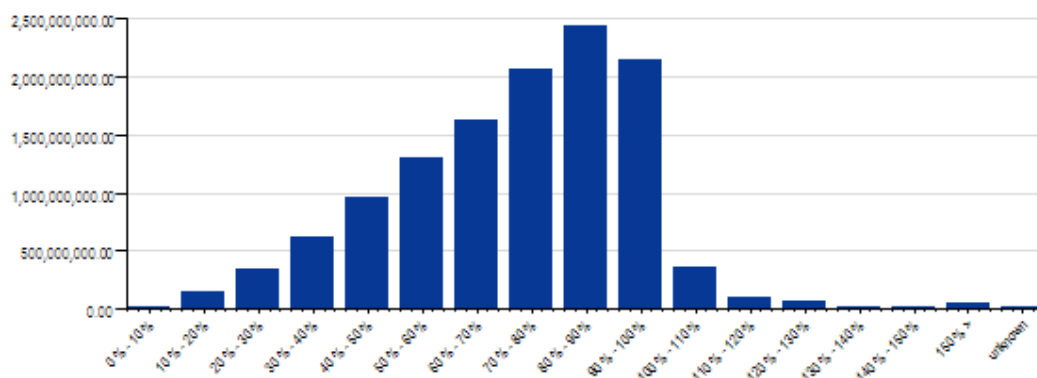
Remaining Maturity

Years to maturity	Outstanding Amount	% of Total	Nr of Loans	% of Total	W/A Coupon	W/A Maturity
0	10,500,404.10	0.09 %	2,809	1.77 %	2.44 %	0.16
1	33,917,918.88	0.28 %	5,339	3.36 %	2.22 %	1.11
2	63,059,754.46	0.51 %	4,903	3.08 %	2.26 %	2.09
3	98,746,052.17	0.81 %	5,231	3.29 %	2.24 %	3.10
4	216,698,179.22	1.77 %	8,051	5.06 %	2.14 %	4.09
5	251,692,260.54	2.05 %	7,616	4.79 %	1.99 %	5.08
6	259,239,891.19	2.11 %	6,669	4.19 %	1.95 %	6.03
7	256,777,510.40	2.09 %	5,677	3.57 %	2.19 %	7.06
8	306,718,650.50	2.50 %	5,818	3.66 %	2.21 %	8.07
9	550,975,268.24	4.49 %	8,849	5.56 %	2.17 %	9.09
10	595,449,056.03	4.85 %	8,912	5.60 %	2.04 %	10.06
11	602,064,924.67	4.91 %	8,272	5.20 %	1.93 %	11.03
12	550,871,711.24	4.49 %	6,801	4.28 %	2.11 %	12.05
13	636,334,493.01	5.19 %	7,289	4.58 %	2.08 %	13.07
14	832,613,692.32	6.79 %	9,138	5.75 %	2.07 %	14.05
15	952,797,797.16	7.77 %	9,837	6.18 %	1.79 %	15.06
16	885,901,730.21	7.22 %	8,661	5.45 %	1.79 %	16.05
17	759,325,040.48	6.19 %	6,968	4.38 %	2.32 %	17.03
18	826,862,859.97	6.74 %	6,991	4.40 %	2.23 %	18.06
19	695,517,661.79	5.67 %	5,683	3.57 %	2.24 %	19.02
20	887,765,962.39	7.24 %	6,549	4.12 %	1.88 %	20.07
21	846,604,238.68	6.90 %	5,758	3.62 %	1.83 %	21.06
22	728,841,591.97	5.94 %	4,396	2.76 %	2.48 %	21.97
23	266,549,972.62	2.17 %	1,850	1.16 %	2.64 %	23.01
24	80,251,210.08	0.65 %	535	0.34 %	2.75 %	24.00
25	33,283,045.02	0.27 %	197	0.12 %	2.69 %	24.98
26	18,578,114.53	0.15 %	94	0.06 %	2.69 %	25.97
27	4,989,734.21	0.04 %	27	0.02 %	3.79 %	26.96
28	2,513,785.69	0.02 %	16	0.01 %	3.84 %	27.96
Overdue	9,916,919.72	0.08 %	113	0.07 %	2.80 %	-1.84
Total	12,265,359,431.49	100.00 %	159,049	100.00 %	2.08 %	14.98



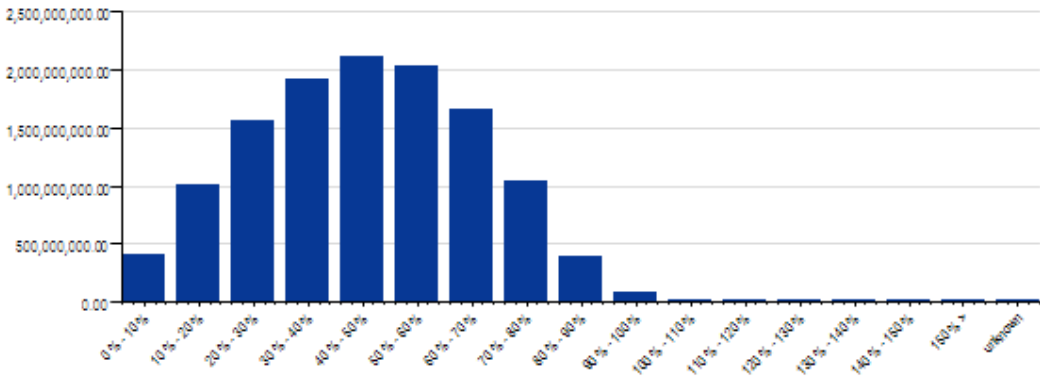
Initial Loan to Initial Value (ILTIV)

From (>) Until (<=)	Outstanding Amount	% of Total	Nr of Loans	% of Total	W/A Coupon	W/A Maturity
0 % - 10 %	25,452,442.28	0.21 %	2,196	1.38 %	1.84 %	6.24
10 % - 20 %	143,445,621.48	1.17 %	6,406	4.03 %	1.94 %	7.83
20 % - 30 %	337,934,549.87	2.76 %	9,340	5.87 %	1.95 %	9.61
30 % - 40 %	622,666,604.95	5.08 %	12,661	7.96 %	1.97 %	11.23
40 % - 50 %	956,449,418.40	7.80 %	15,772	9.92 %	1.99 %	12.45
50 % - 60 %	1,303,085,128.67	10.62 %	18,829	11.84 %	2.00 %	13.50
60 % - 70 %	1,629,085,409.04	13.28 %	20,935	13.16 %	1.98 %	14.36
70 % - 80 %	2,069,837,054.92	16.88 %	22,812	14.34 %	2.01 %	15.67
80 % - 90 %	2,431,756,168.74	19.83 %	22,862	14.37 %	2.02 %	16.92
90 % - 100 %	2,143,750,154.97	17.48 %	19,841	12.47 %	2.36 %	16.99
100 % - 110 %	351,398,427.25	2.86 %	4,056	2.55 %	2.35 %	16.00
110 % - 120 %	98,015,260.78	0.80 %	1,232	0.77 %	2.50 %	15.27
120 % - 130 %	69,179,592.81	0.56 %	923	0.58 %	2.95 %	14.53
130 % - 140 %	23,444,877.21	0.19 %	295	0.19 %	2.40 %	14.58
140 % - 150 %	12,893,743.33	0.11 %	186	0.12 %	2.24 %	13.78
150 % >	45,544,577.85	0.37 %	676	0.43 %	2.38 %	13.29
unknown	1,420,398.94	0.01 %	27	0.02 %	2.52 %	5.01
Total	12,265,359,431.49	100.00 %	159,049	100.00 %	2.08 %	14.98



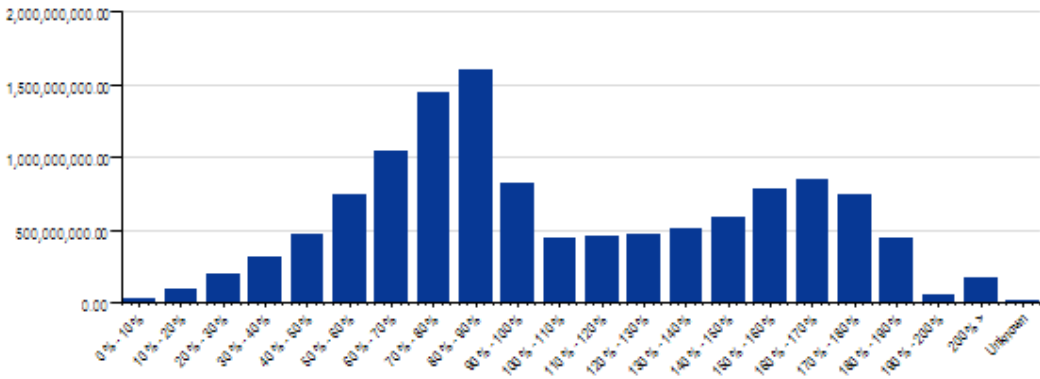
Current Loan to Current Value (CLTCV)

From (>) Until (<=)	Outstanding Amount	% of Total	Nr of Loans	% of Total	W/A Coupon	W/A Maturity
0 % - 10 %	413,032,292.52	3.37 %	23,702	14.90 %	2.26 %	5.21
10 % - 20 %	1,008,480,594.58	8.22 %	22,911	14.40 %	2.18 %	8.68
20 % - 30 %	1,560,587,221.63	12.72 %	23,825	14.98 %	2.10 %	11.40
30 % - 40 %	1,921,605,276.00	15.67 %	23,640	14.86 %	2.06 %	13.54
40 % - 50 %	2,110,792,455.25	17.21 %	22,360	14.06 %	2.02 %	15.33
50 % - 60 %	2,037,110,489.56	16.61 %	18,661	11.73 %	1.97 %	16.98
60 % - 70 %	1,664,388,930.39	13.57 %	13,161	8.27 %	2.00 %	18.63
70 % - 80 %	1,037,877,200.76	8.46 %	7,238	4.55 %	2.22 %	19.93
80 % - 90 %	393,139,413.91	3.21 %	2,587	1.63 %	2.50 %	20.54
90 % - 100 %	80,333,671.42	0.65 %	576	0.36 %	2.64 %	20.28
100 % - 110 %	12,648,840.73	0.10 %	119	0.07 %	2.27 %	17.14
110 % - 120 %	6,485,484.16	0.05 %	59	0.04 %	2.16 %	17.85
120 % - 130 %	5,278,230.62	0.04 %	53	0.03 %	2.18 %	17.48
130 % - 140 %	2,797,827.24	0.02 %	29	0.02 %	2.04 %	15.91
140 % - 150 %	2,034,760.29	0.02 %	16	0.01 %	2.22 %	15.27
150 % >	7,237,060.01	0.06 %	84	0.05 %	1.99 %	16.04
unknown	1,529,682.42	0.01 %	28	0.02 %	2.46 %	7.30
Total	12,265,359,431.49	100.00 %	159,049	100.00 %	2.08 %	14.98



Current Loan to Mortgage(CLTM)

From (>) Until (<=)	Outstanding Amount	% of Total	Nr of Loans	% of Total	W/A Coupon	W/A Maturity
0 % - 10 %	30,371,409.98	0.25 %	5,775	3.63 %	2.47 %	2.11
10 % - 20 %	97,588,844.48	0.80 %	6,758	4.25 %	2.54 %	4.04
20 % - 30 %	201,532,946.52	1.64 %	8,065	5.07 %	2.50 %	5.69
30 % - 40 %	311,750,419.64	2.54 %	9,064	5.70 %	2.40 %	7.11
40 % - 50 %	462,579,367.67	3.77 %	10,305	6.48 %	2.39 %	8.77
50 % - 60 %	747,459,147.85	6.09 %	12,986	8.16 %	2.37 %	10.48
60 % - 70 %	1,046,723,517.76	8.53 %	15,162	9.53 %	2.32 %	12.68
70 % - 80 %	1,446,035,651.32	11.79 %	17,421	10.95 %	2.19 %	15.16
80 % - 90 %	1,602,064,643.06	13.06 %	15,958	10.03 %	2.15 %	17.74
90 % - 100 %	826,300,424.26	6.74 %	8,227	5.17 %	2.37 %	17.32
100 % - 110 %	439,067,018.88	3.58 %	5,198	3.27 %	1.98 %	14.29
110 % - 120 %	461,746,964.97	3.76 %	5,191	3.26 %	1.95 %	14.37
120 % - 130 %	469,220,055.48	3.83 %	4,921	3.09 %	1.87 %	14.46
130 % - 140 %	501,675,976.78	4.09 %	5,047	3.17 %	1.82 %	14.53
140 % - 150 %	581,614,152.76	4.74 %	5,420	3.41 %	1.74 %	15.08
150 % - 160 %	784,900,299.59	6.40 %	6,614	4.16 %	1.70 %	16.32
160 % - 170 %	841,559,886.82	6.86 %	6,480	4.07 %	1.70 %	17.75
170 % - 180 %	747,720,859.96	6.10 %	5,352	3.37 %	1.81 %	18.97
180 % - 190 %	439,874,172.72	3.59 %	2,949	1.85 %	2.27 %	19.85
190 % - 200 %	56,055,851.16	0.46 %	493	0.31 %	1.93 %	17.43
200 % >	168,158,142.70	1.37 %	1,632	1.03 %	1.76 %	15.69
Unknown	1,359,677.13	0.01 %	31	0.02 %	2.65 %	5.53
Total	12,265,359,431.49	100.00 %	159,049	100.00 %	2.08 %	14.98



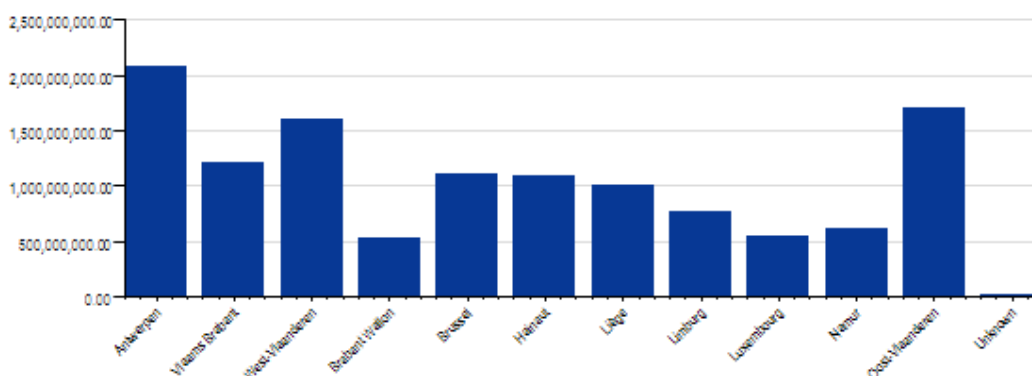
Country of Residential Estate

	Outstanding Amount	% of Total	Nr of Loans	% of Total	W/A Coupon	W/A Maturity
Belgium	12,265,359,431.49	100.00 %	159,049	100.00 %	2.08 %	14.98
Total	12,265,359,431.49	100.00 %	159,049	100.00 %	2.08 %	14.98



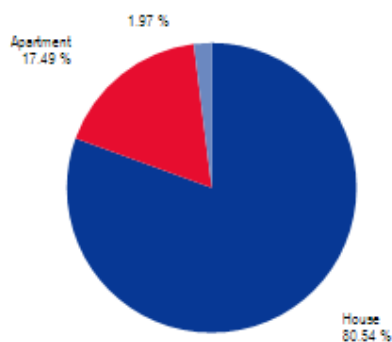
Geographical Distribution

Description	Outstanding Amount	% of Total	Nr of Loans	% of Total	W/A Coupon	W/A Maturity
Antwerpen	2,072,655,109.88	16.90 %	25,438	15.99 %	2.07 %	15.20
Vlaams Brabant	1,218,656,390.46	9.94 %	13,528	8.51 %	2.08 %	15.09
West-Vlaanderen	1,600,814,610.78	13.05 %	22,498	14.15 %	1.98 %	14.92
Brabant Wallon	524,371,856.27	4.28 %	5,594	3.52 %	2.07 %	14.71
Brussel	1,108,120,177.14	9.03 %	10,022	6.30 %	2.10 %	14.55
Hainaut	1,096,992,835.43	8.94 %	16,922	10.64 %	2.24 %	14.92
Liège	1,010,816,538.60	8.24 %	14,454	9.09 %	2.11 %	14.94
Limburg	771,895,596.05	6.29 %	12,036	7.57 %	2.16 %	15.04
Luxembourg	539,518,298.23	4.40 %	6,824	4.29 %	2.10 %	14.81
Namur	608,338,475.61	4.96 %	9,245	5.81 %	2.17 %	14.84
Oost-Vlaanderen	1,711,958,857.01	13.96 %	22,458	14.12 %	2.01 %	15.16
Unknown	1,220,686.03	0.01 %	30	0.02 %	2.72 %	5.59
Total	12,265,359,431.49	100.00 %	159,049	100.00 %	2.08 %	14.98

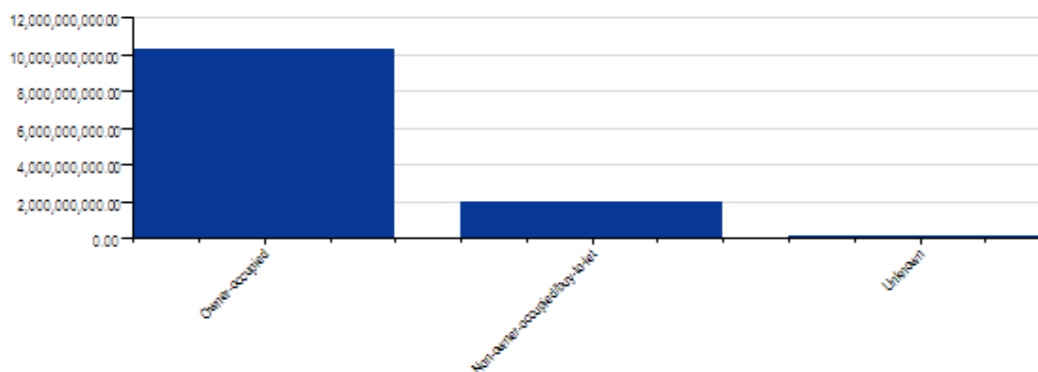


Property Type

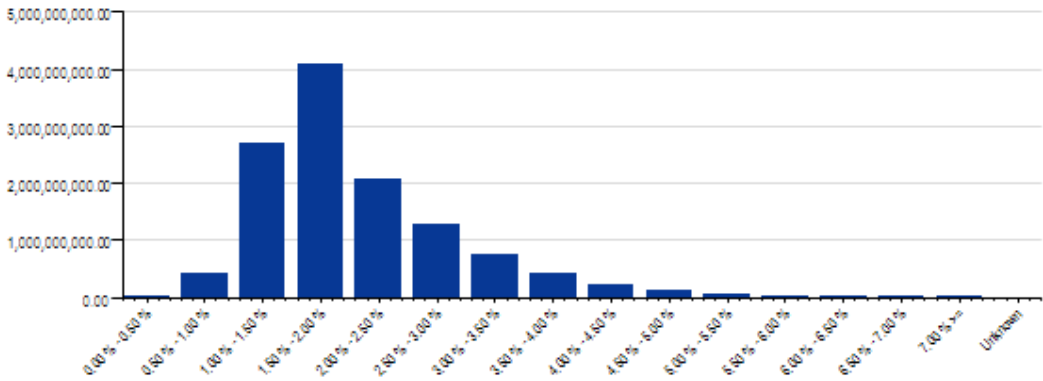
Description	Outstanding Amount	% of Total	Nr of Loans	% of Total	W/A Coupon	W/A Maturity
House	9,878,381,906.43	80.54 %	132,248	83.15 %	2.10 %	14.98
Apartment	2,144,763,278.61	17.49 %	23,876	15.01 %	2.01 %	15.00
Residential Property	107,691,025.64	0.88 %	1,325	0.83 %	2.35 %	12.59
Mixed Property	5,263.46	0.00 %	1	0.00 %	1.10 %	0.50
Residential Plot	124,858,834.69	1.02 %	1,448	0.91 %	1.97 %	16.06
Other	211,618.65	0.00 %	2	0.00 %	1.98 %	15.88
Chalet	8,059,184.99	0.07 %	116	0.07 %	1.86 %	14.62
Unknown	1,388,319.02	0.01 %	33	0.02 %	2.56 %	7.39
Total	12,265,359,431.49	100.00 %	159,049	100.00 %	2.08 %	14.98

**Owner Occupied / Buy to let**

Description	Outstanding Amount	% of Total	Nr of Loans	% of Total	W/A Coupon	W/A Maturity
Owner-occupied	10,237,731,076.90	83.47 %	137,650	86.55 %	2.08 %	14.71
Non-owner-occupied/buy-to-let	2,026,639,988.86	16.52 %	21,375	13.44 %	2.08 %	16.34
Unknown	988,365.73	0.01 %	24	0.02 %	2.93 %	3.72
Total	12,265,359,431.49	100.00 %	159,049	100.00 %	2.08 %	14.98

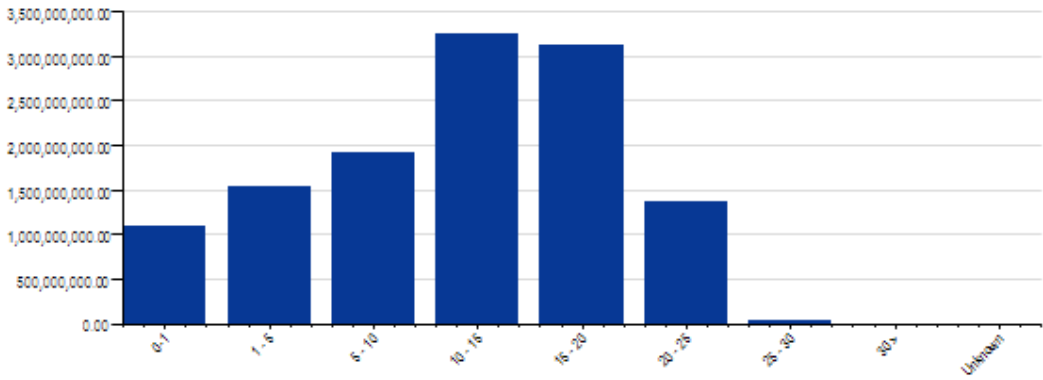
**Interest Rate Group**

From (>) Until (<=)	Outstanding Amount	% of Total	Nr of Loans	% of Total	W/A Coupon	W/A Maturity
0.00 % - 0.50 %	40,700,306.50	0.33 %	563	0.35 %	0.06 %	13.01
0.50 % - 1.00 %	414,748,385.93	3.38 %	6,050	3.80 %	0.91 %	12.08
1.00 % - 1.50 %	2,684,421,581.46	21.89 %	33,135	20.83 %	1.29 %	14.98
1.50 % - 2.00 %	4,099,619,215.84	33.42 %	48,729	30.64 %	1.76 %	14.84
2.00 % - 2.50 %	2,065,335,605.86	16.84 %	26,877	16.90 %	2.24 %	14.95
2.50 % - 3.00 %	1,265,839,458.05	10.32 %	15,705	9.87 %	2.72 %	16.33
3.00 % - 3.50 %	755,235,168.92	6.16 %	10,713	6.74 %	3.25 %	16.07
3.50 % - 4.00 %	436,911,616.60	3.56 %	7,194	4.52 %	3.72 %	15.10
4.00 % - 4.50 %	233,386,131.08	1.90 %	4,571	2.87 %	4.23 %	13.36
4.50 % - 5.00 %	140,659,510.07	1.15 %	2,941	1.85 %	4.73 %	13.46
5.00 % - 5.50 %	70,138,924.56	0.57 %	1,534	0.96 %	5.22 %	13.16
5.50 % - 6.00 %	34,169,521.50	0.28 %	633	0.40 %	5.75 %	14.63
6.00 % - 6.50 %	18,023,321.14	0.15 %	299	0.19 %	6.20 %	13.91
6.50 % - 7.00 %	5,437,051.31	0.04 %	93	0.06 %	6.67 %	14.05
7.00 % >=	733,632.67	0.01 %	12	0.01 %	7.41 %	14.43
Unknown						
Total	12,265,359,431.49	100.00 %	159,049	100.00 %	2.08 %	14.98



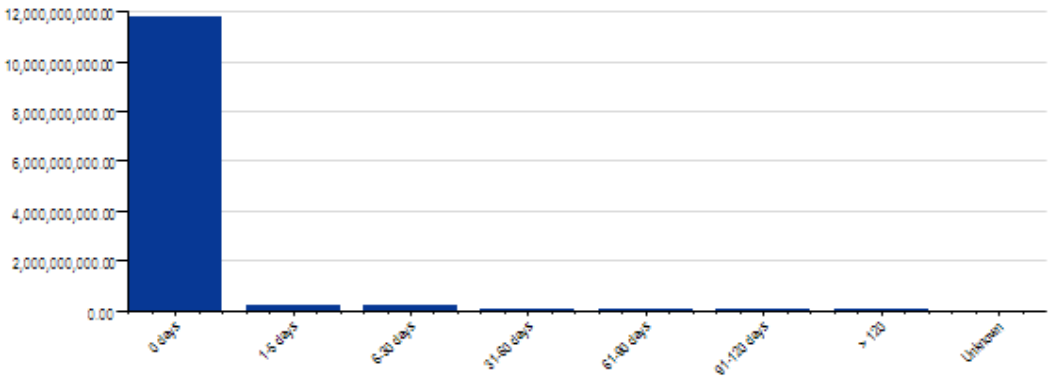
Remaining Term to Interest Reset (in years)

From (>) Until (<=)	Outstanding Amount	% of Total	Nr of Loans	% of Total	W/A Coupon	W/A Maturity
0-1	1,091,269,362.86	8.90 %	24,195	15.21 %	2.45 %	13.85
1 - 5	1,531,780,895.49	12.49 %	32,933	20.71 %	2.72 %	11.07
5 - 10	1,906,901,374.38	15.55 %	31,706	19.93 %	1.94 %	9.24
10 - 15	3,243,854,272.80	26.45 %	35,418	22.27 %	1.77 %	14.13
15 - 20	3,121,578,446.39	25.45 %	26,125	16.43 %	1.96 %	18.57
20 - 25	1,366,159,785.58	11.14 %	8,648	5.44 %	2.30 %	22.04
25 - 30	3,815,293.99	0.03 %	24	0.02 %	3.59 %	27.58
30 >						
Unknown						
Total	12,265,359,431.49	100.00 %	159,049	100.00 %	2.08 %	14.98



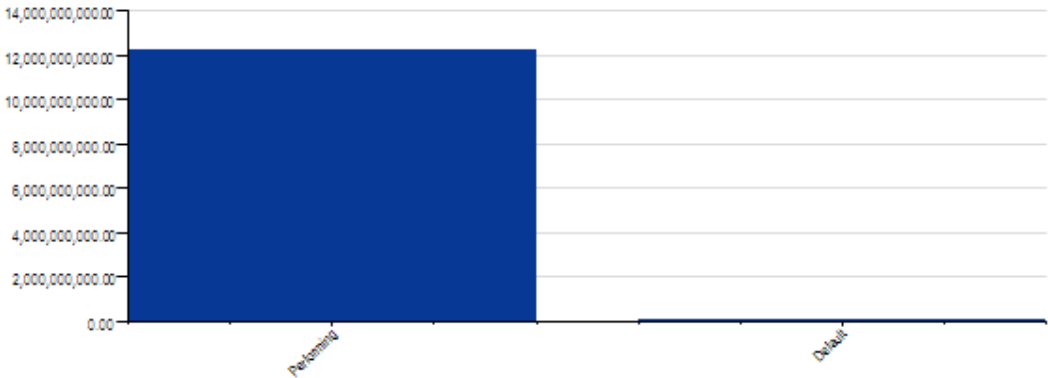
Delinquency Profile

Description	Outstanding Amount	% of Total	Nr of Loans	% of Total	W/A Coupon	W/A Maturity
0 days	11,779,482,965.57	96.04 %	153,117	96.27 %	2.06 %	14.96
1-5 days	219,266,032.40	1.79 %	2,754	1.73 %	2.44 %	15.54
6-30 days	181,596,682.42	1.48 %	2,269	1.43 %	2.61 %	15.62
31-60 days	33,686,767.17	0.27 %	383	0.24 %	2.71 %	16.70
61-90 days	11,986,638.80	0.10 %	113	0.07 %	2.90 %	16.63
91-120 days	8,678,746.33	0.07 %	79	0.05 %	2.76 %	17.68
> 120	30,661,598.80	0.25 %	334	0.21 %	2.83 %	8.86
Unknown						
Total	12,265,359,431.49	100.00 %	159,049	100.00 %	2.08 %	14.98



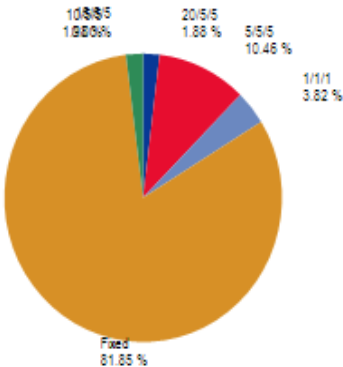
Defaults (as defined in the prospectus of the transaction - 180 dpd)

	Outstanding Amount	% of Total	Nr of Loans	% of Total	W/A Coupon	W/A Maturity
Performing	12,232,543,158.11	99.73 %	158,563	99.69 %	2.08 %	14.99
Default	32,816,273.38	0.27 %	486	0.31 %	2.83 %	9.15
Total	12,265,359,431.49	100.00 %	159,049	100.00 %	2.08 %	14.98



Interest Type

Description	Outstanding Amount	% of Total	Nr of Loans	% of Total	W/A Coupon	W/A Maturity
20/5/5	231,088,734.15	1.88 %	2,262	1.42 %	2.20 %	18.03
5/5/5	1,283,251,273.11	10.46 %	15,010	9.44 %	2.73 %	15.17
1/1/1	469,006,262.90	3.82 %	9,743	6.13 %	3.15 %	12.81
Fixed	10,039,162,249.20	81.85 %	129,617	81.50 %	1.93 %	14.90
10/5/5	242,332,019.08	1.98 %	2,395	1.51 %	2.77 %	18.33
15/5/5	518,893.05	0.00 %	22	0.01 %	3.16 %	5.58
Total	12,265,359,431.49	100.00 %	159,049	100.00 %	2.08 %	14.98



Redemption Type

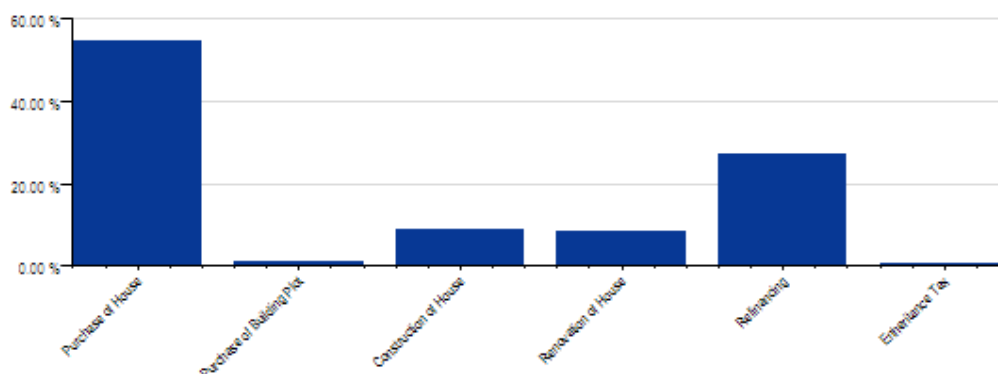
Description	Outstanding Amount	% of Total	Nr of Loans	% of Total	W/A Coupon	W/A Maturity
-------------	--------------------	------------	-------------	------------	------------	--------------

Annuity	12,265,298,792.38	100.00 %	159,048	100.00 %	2.08 %	14.98
Linear	60,639.11	0.00 %	1	0.00 %	2.80 %	10.25
Total	12,265,359,431.49	100.00 %	159,049	100.00 %	2.08 %	14.98



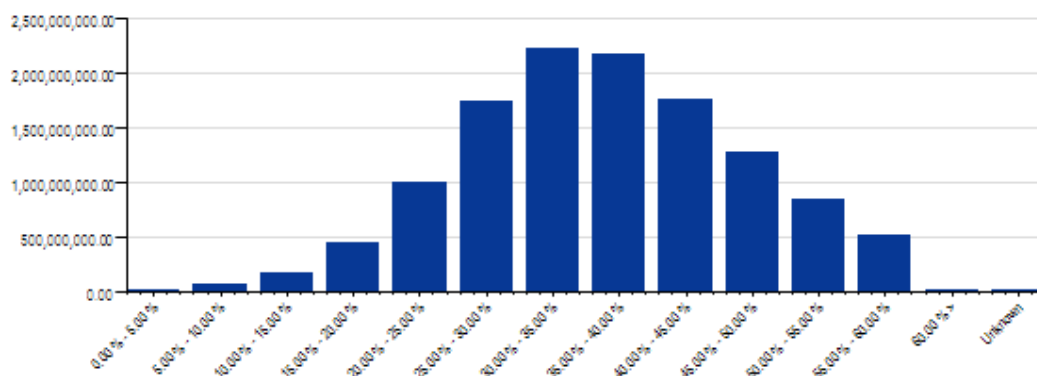
Loan Purpose

Description	Outstanding Amount	% of Total	Nr of Loans	% of Total	W/A Coupon	W/A Maturity
Purchase of House	6,708,964,944.46	54.70 %	59,519	37.42 %	2.12 %	16.18
Purchase of Building Plot	131,932,905.71	1.08 %	2,491	1.57 %	2.01 %	14.77
Construction of House	1,084,277,804.88	8.84 %	9,991	6.28 %	2.04 %	16.27
Renovation of House	999,288,160.87	8.15 %	32,569	20.48 %	2.07 %	14.74
Refinancing	3,335,164,030.77	27.19 %	54,294	34.14 %	2.03 %	12.21
Enheritance Tax	5,731,584.80	0.05 %	185	0.12 %	2.03 %	11.90
Total	12,265,359,431.49	100.00 %	159,049	100.00 %	2.08 %	14.98



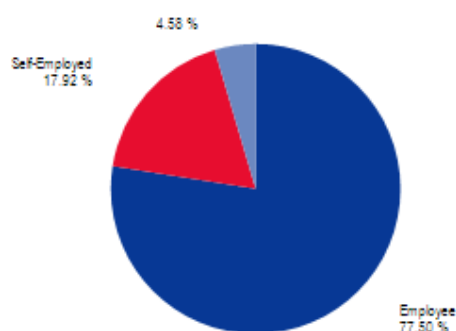
Debt to Income (DTI)

From (>) Until (<=)	Outstanding Amount	% of Total	Nr of Loans	% of Total	W/A Coupon	W/A Maturity
0.00 % - 5.00 %	9,850,992.64	0.08 %	696	0.44 %	2.14 %	6.94
5.00 % - 10.00 %	60,383,491.62	0.49 %	3,046	1.92 %	1.95 %	8.97
10.00 % - 15.00 %	178,499,591.11	1.46 %	5,558	3.49 %	1.97 %	10.18
15.00 % - 20.00 %	447,611,140.08	3.65 %	10,278	6.46 %	1.98 %	11.65
20.00 % - 25.00 %	1,004,567,837.31	8.19 %	17,383	10.93 %	1.97 %	13.07
25.00 % - 30.00 %	1,736,388,711.17	14.16 %	24,593	15.46 %	1.99 %	14.28
30.00 % - 35.00 %	2,221,336,797.87	18.11 %	27,482	17.28 %	2.04 %	15.13
35.00 % - 40.00 %	2,175,834,535.08	17.74 %	24,751	15.56 %	2.09 %	15.72
40.00 % - 45.00 %	1,758,759,659.69	14.34 %	18,704	11.76 %	2.15 %	16.00
45.00 % - 50.00 %	1,284,285,730.72	10.47 %	13,033	8.19 %	2.18 %	15.99
50.00 % - 55.00 %	840,892,307.47	6.86 %	8,242	5.18 %	2.20 %	15.79
55.00 % - 60.00 %	524,736,192.13	4.28 %	5,042	3.17 %	2.24 %	15.47
60.00 % >	13,932,842.52	0.11 %	138	0.09 %	2.54 %	15.52
Unknown	8,279,602.08	0.07 %	103	0.06 %	2.86 %	0.03
Total	12,265,359,431.49	100.00 %	159,049	100.00 %	2.08 %	14.98



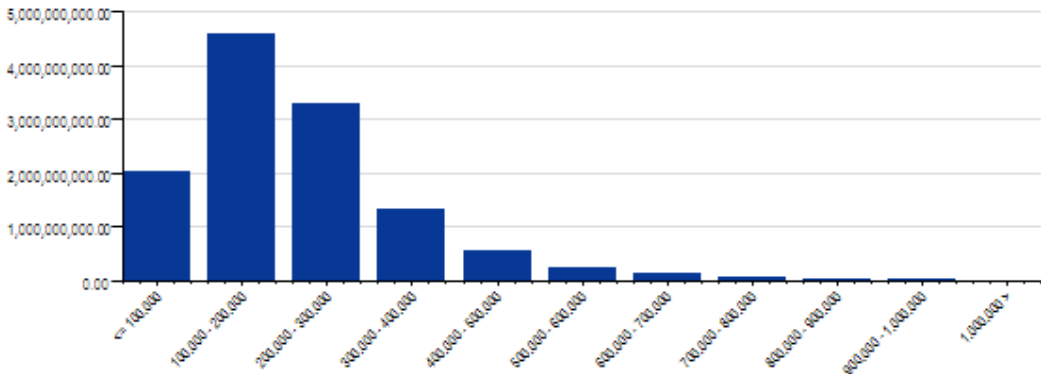
Employment

	Outstanding Amount	% of Total	Nr of Loans	% of Total	W/A Coupon	W/A Maturity
Employee	9,505,175,845.83	77.50 %	122,583	77.07 %	2.07 %	15.16
Manual worker	209,275,641.82	1.71 %	3,944	2.48 %	2.78 %	13.74
Retired	138,134,511.48	1.13 %	3,914	2.46 %	2.12 %	9.51
Other	195,361,258.93	1.59 %	3,120	1.96 %	2.46 %	13.93
Student	6,335,733.18	0.05 %	54	0.03 %	1.93 %	16.87
Unemployed	9,586,264.71	0.08 %	108	0.07 %	2.23 %	15.72
Self-Employed	2,198,565,034.53	17.92 %	25,279	15.89 %	2.04 %	14.72
Unknown	2,925,141.01	0.02 %	47	0.03 %	2.36 %	13.49
Total	12,265,359,431.49	100.00 %	159,049	100.00 %	2.08 %	14.98



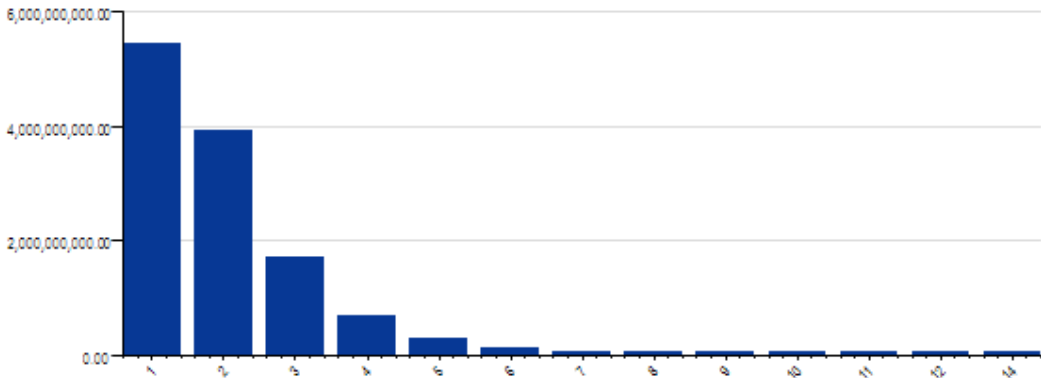
Mortgage Loan Size per Borrower

From (>) Until (<=)	Outstanding Amount	% of Total	Nr of borrowers	% of Total	W/A Coupon	W/A Maturity
<= 100,000	2,036,966,756.98	16.61 %	43,599	45.97 %	2.33 %	8.86
100,000 - 200,000	4,599,959,182.10	37.50 %	31,641	33.36 %	2.08 %	14.57
200,000 - 300,000	3,301,708,387.85	26.92 %	13,734	14.48 %	1.99 %	17.21
300,000 - 400,000	1,318,712,464.62	10.75 %	3,881	4.09 %	2.01 %	18.03
400,000 - 500,000	549,284,339.70	4.48 %	1,249	1.32 %	1.98 %	17.90
500,000 - 600,000	233,374,814.81	1.90 %	429	0.45 %	1.98 %	17.95
600,000 - 700,000	116,672,002.21	0.95 %	180	0.19 %	2.00 %	17.90
700,000 - 800,000	58,821,307.26	0.48 %	80	0.08 %	2.02 %	17.53
800,000 - 900,000	33,762,314.25	0.28 %	40	0.04 %	2.07 %	17.62
900,000 - 1,000,000	16,097,861.71	0.13 %	17	0.02 %	2.01 %	18.46
1,000,000 >						
Total	12,265,359,431.49	100.00 %	94,850	100.00 %	2.08 %	14.98



Number of Loans per Borrower

	Outstanding Amount	% of Total	Nr of borrowers	% of Total	W/A Coupon	W/A Maturity
1	5,435,547,232.60	44.32 %	52,877	55.75 %	2.12 %	14.99
2	3,936,360,520.98	32.09 %	27,491	28.98 %	2.09 %	14.93
3	1,719,732,125.55	14.02 %	9,569	10.09 %	2.04 %	14.93
4	687,580,151.16	5.61 %	3,153	3.32 %	1.99 %	15.06
5	292,614,601.81	2.39 %	1,144	1.21 %	2.02 %	15.33
6	103,829,034.90	0.85 %	359	0.38 %	1.93 %	15.01
7	47,130,204.99	0.38 %	146	0.15 %	1.94 %	14.94
8	20,672,763.13	0.17 %	57	0.06 %	1.90 %	14.84
9	13,344,544.04	0.11 %	31	0.03 %	1.96 %	16.25
10	3,322,760.98	0.03 %	10	0.01 %	2.09 %	13.38
11	4,496,037.37	0.04 %	10	0.01 %	1.92 %	14.72
12	570,857.32	0.00 %	2	0.00 %	2.07 %	14.10
14	158,596.66	0.00 %	1	0.00 %	1.21 %	6.95
Total	12,265,359,431.49	100.00 %	94,850	100.00 %	2.08 %	14.98



VIII. — Rapport des commissaires aux comptes sur l’information financière annuelle au 31 décembre 2025

Exercice clos le 31 décembre 2025

A l’Assemblée Générale de la société Crelan Home Loan SCF,

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l’audit des comptes annuels de la société Crelan Home Loan SCF 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.

L’opinion formulée ci-dessus est cohérente avec le contenu de notre rapport au comité des comptes.

Fondement de l’opinion

■ **Référentiel d’audit**

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

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

■ Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le Code de commerce et par le Code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes sur la période du 1^{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 « Note 1. Faits marquants, principes et méthodes comptables » de l'annexe des comptes annuels qui expose le changement de méthode comptable résultant de l'application de nouveaux règlements ANC.

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.

■ Appréciation du risque de crédit et évaluation des dépréciations sur les créances sur la clientèle

Risque identifié	Notre réponse
Dans le cadre de ses activités, votre société est exposée au risque de crédit qui résulte de l'incapacité de ses clients à faire face à leurs engagements financiers. A ce titre, votre société constitue des dépréciations individuelles à l'actif de son bilan. Comme indiqué dans la note 1 « Faits marquants, principes et méthodes comptables » de l'annexe aux comptes annuels, les créances sur la clientèle sont déclassées en créances douteuses s'il existe des arriérés de paiement depuis plus de 90 jours ou si Crelan estime peu probable que le créancier soit en mesure de s'acquitter de la totalité de ses obligations de crédit, ou s'il existe des procédures contentieuses. Les créances douteuses font l'objet d'une dépréciation, soit à dire d'expert, soit sur la base d'un modèle statistique. Ces dépréciations individuelles constituent des estimations significatives pour l'établissement des comptes annuels et font appel au jugement de la direction. Au 31 décembre 2025, le montant total des encours de prêts à la clientèle exposés au risque de crédit s'élève à 12 281 M€ dont 78 M€ de créances douteuses. Le montant total des dépréciations individuelles s'élève à 4 M€. Nous avons considéré l'évaluation des dépréciations individuelles des créances pour risque de crédit comme un point clé de l'audit en raison : • du risque d'incidence significative sur les résultats de votre société ; • de la complexité de l'estimation de la valeur des garanties ; • de la sensibilité des paramètres de calcul aux hypothèses retenues par la direction.	Dans le cadre de notre appréciation des estimations significatives retenues pour l'arrêté des comptes, nous avons examiné le dispositif de gouvernance et de contrôle interne relatif à l'appréciation du risque de crédit et à l'évaluation des pertes attendues. Nous avons réalisé des entretiens avec la Direction des Risques et le Contrôle Comptable et mené des procédures analytiques portant notamment sur le coût du risque. Nous avons pris connaissance des conclusions des travaux réalisés par les auditeurs de la maison mère Crelan avec le concours de leurs experts en risque de crédit portant sur les modèles de provision et de dépréciation et sur le déclassement des créances en douteux. Ces travaux incluent en particulier la conception et l'efficacité opérationnelle des contrôles clés manuels et informatisés relatifs à ce dispositif, ainsi que la pertinence des paramètres de calcul retenus par la direction. S'agissant des encours douteux provisionnés sur une base individuelle, nous avons procédé à une analyse ciblée de dossiers de crédit et de la valorisation des garanties éventuelles en appréciant l'adéquation entre la dépréciation comptabilisée et les prévisions de flux de trésorerie futurs estimés par votre société. Nous avons apprécié le caractère raisonnable des estimations réalisées et rapproché les données de gestion avec les données comptables. Nous avons par ailleurs apprécié le caractère approprié des informations qualitatives et quantitatives présentées dans les notes 1, 5.1 et 26 de l'annexe aux comptes annuels, relatives au risque de crédit.

Vérifications spécifiques

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

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

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

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

■ Informations relatives au gouvernement d'entreprise

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

Autres vérifications ou informations prévues par les textes légaux et réglementaires

■ Désignation des commissaires aux comptes

Nous avons été nommés commissaires aux comptes de la société Crelan Home Loan SCF par votre assemblée générale du 21 avril 2022.

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

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

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

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

liquider la société ou de cesser son activité.

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

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

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

■ Objectif et démarche d'audit

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

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

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

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

■ Rapport au comité des comptes

Nous remettons au comité des comptes un rapport qui présente notamment l'étendue des travaux d'audit et le programme de travail mis en œuvre, ainsi que les conclusions découlant de nos travaux. Nous portons également à sa connaissance, le cas échéant, les faiblesses significatives du contrôle interne que nous avons identifiées pour ce qui concerne les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière.

Parmi les éléments communiqués dans le rapport au comité des comptes figurent les risques d'anomalies significatives, que nous jugeons avoir été les plus importants pour l'audit des comptes annuels de l'exercice et qui constituent de ce fait les points clés de l'audit, qu'il nous appartient de décrire dans le présent rapport.

Nous fournissons également au comité des comptes la déclaration prévue par l'article 6 du règlement (UE)

n° 537/2014 confirmant notre indépendance, au sens des règles applicables en France telles qu'elles sont fixées notamment par les articles L. 821-27 à L. 821-34 du Code de commerce et dans le Code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes. Le cas échéant, nous nous entretenons avec le comité des comptes des risques pesant sur notre indépendance et des mesures de sauvegarde appliquées.

Paris et Paris-La Défense, le 2 avril 2026

Les Commissaires aux Comptes

DENJEAN & ASSOCIES AUDIT
Clarence VERGOTE

ERNST & YOUNG et Autres
Vanessa JOLIVALT

IX. — Rapport de gestion

Le rapport de gestion relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2025 est disponible sur simple demande adressée à Crelan Home Loan SCF à l'adresse suivante :

CRELAN HOME LOAN SCF
5-7 rue des Italiens
75009 PARIS