



La Banque Postale Home Loan SFH

Rapport financier semestriel

au 30 juin 2025

INTRODUCTION

Raison sociale et nom commercial

La dénomination sociale de la Société est : « La Banque Postale Home Loan SFH ».

Forme juridique – Législation applicable

Société anonyme

La Société est régie par les lois et règlements en vigueur et notamment :

- les dispositions du Code de commerce relatives aux sociétés commerciales ;
- les dispositions applicables aux établissements de crédits spécialisés et en particulier aux sociétés de financement de l'habitat (articles L.511-1 et suivants et articles L.513-1 et suivants du Code monétaire et financier) ;
- les dispositions de l'ordonnance n° 2014-948 du 20 août 2014 relative à la gouvernance et aux opérations sur capital des sociétés à participation publique ;
- ses statuts.

Lieu et numéro d'enregistrement – Date de constitution – Pays d'origine

La Société a été immatriculée le 26 avril 2010 au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 522 047 570.

Pays d'origine : France

Legal entity identifier (LEI) : 969500D5PFMTWUYSUF61

Montant du capital social

Le capital social est fixé à la somme de deux cent quarante-quatre millions (244 000 000) euros. Il est divisé en vingt-quatre millions quatre cent mille (24 400 000) actions de dix (10) euros de nominal chacune, entièrement libérées et de même catégorie.

Durée de la Société

La durée de la Société est de 99 ans à compter de son immatriculation au registre du commerce des sociétés, sauf en cas de dissolution anticipée, ou de prorogation.

Siège social

Le Siège social de la Société est situé 115 rue de Sèvres, 75275 Paris Cedex 06, France.

Sommaire

INTRODUCTION	2
PRESENTATION DE LA BANQUE POSTALE HOME LOAN SFH	4
1.1 Présentation générale de La Banque Postale Home Loan SFH	5
1.2 Cadre réglementaire	7
1.3 Politique de refinancement responsable	8
RAPPORT SEMESTRIEL D'ACTIVITE	9
1.4 Environnement économique et financier au premier semestre 2025	10
1.5 Evènements importants survenus pendant les six premiers mois de l'exercice 2025	12
1.6 Perspectives pour le second semestre 2025	13
1.7 Présentation des comptes semestriels	13
1.8 Principaux risques et incertitudes	14
1.9 Dispositif de contrôle interne de l'information comptable et financière	19
COMPTES SEMESTRIELS AU 30 JUIN 2025	20
1.10 Comptes semestriels 2025	21
1.11 Annexe aux comptes	27
RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR L'INFORMATION FINANCIERE SEMESTRIELLE 2025	42
RESPONSABILITE DU RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL	43
Personne responsable du rapport financier semestriel	43
Attestation du responsable du rapport financier semestriel	43
TABLE DE CONCORDANCE DU RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL	44

Présentation de La Banque Postale Home Loan SFH

1.1	Présentation générale de La Banque Postale Home Loan SFH	5
1.2	Cadre réglementaire	7
1.3	Politique de refinancement responsable	8

1.1 Présentation générale de La Banque Postale Home Loan SFH

La Banque Postale Home Loan SFH⁽¹⁾, initialement créée sous la forme d'une SAS⁽²⁾, a pris la forme de Société Anonyme par décision des associés lors de l'AGE du 7 février 2013. La Banque Postale Home Loan SFH est administrée par un Conseil d'Administration composé de minimum trois administrateurs et maximum dix-huit. La Banque Postale Home Loan SFH est agréée en France en tant qu'établissement de crédit avec le statut d'établissement de crédit spécialisé – Société de Financement de l'Habitat⁽³⁾.

Conformément à ses statuts, La Banque Postale Home Loan SFH a pour objet de financer des prêts à l'habitat. Le refinancement de ces opérations s'appuie sur un programme de 35 milliards d'euros d'émissions d'Obligations de Financement de l'Habitat (Covered Bonds) noté AAA⁽⁴⁾ par l'agence de notation S&P Global Ratings.

Le mécanisme consiste à émettre des Obligations de Financement de l'Habitat (sous format EMTN) et de transférer le principal de ces émissions à La Banque Postale sous forme de prêts collatéralisés par un portefeuille de prêts immobiliers. Dans ce mécanisme, La Banque Postale Home Loan SFH se positionne donc comme l'Émetteur et La Banque Postale comme l'Emprunteur. Ces obligations bénéficient du privilège légal tel que défini par le Code monétaire et financier (article L.513-11). La Banque Postale Home Loan SFH n'a pas de salarié. La gestion de l'activité est supportée par La Banque Postale selon les conventions de prestations de services établies entre les deux sociétés. En tant que SFH, La Banque Postale Home Loan SFH a la possibilité de se refinancer auprès de la Banque centrale européenne.

Principales activités de l'Émetteur

Pour réaliser son objet social (en vertu de l'article 2 de ses statuts), La Banque Postale Home Loan SFH peut notamment exercer les activités et opérations suivantes :

- consentir à toute institution de crédit des prêts garantis par la remise, la cession ou le nantissement de créances attachées à des crédits à l'habitat⁽⁵⁾ ;
- acquérir des billets à ordre émis par toute institution de crédit⁽⁶⁾ ;
- pour le financement des prêts susmentionnés :
 - émettre des obligations de financement de l'habitat bénéficiant du privilège défini à l'article L. 513-11 du Code monétaire et financier et ;
 - recueillir d'autres ressources dont le contrat d'émission ou de souscription mentionne ce privilège.

La Banque Postale Home Loan SFH peut également assurer le financement des activités mentionnées ci-dessus par l'émission d'obligations ou de ressources ne bénéficiant pas du privilège de l'article L. 513-11 du Code monétaire et financier. Cependant, La Banque Postale Home Loan SFH n'est pas autorisée à détenir toute forme d'intérêt en capital (participations) dans toute entité.

Les actifs de La Banque Postale Home Loan SFH sont composés de prêts octroyés à La Banque Postale SA (adossés aux créances de crédit immobilier eux-mêmes octroyés par La Banque Postale à ses clients) en contrepartie des obligations levées par La Banque Postale Home Loan SFH, de trésorerie et de titres, expositions, éligibles à une société de financement de l'habitat en application du cadre légal français.

Les fonds de chaque émission sécurisée sont prêtés au groupe La Banque Postale sous la forme d'un prêt collatéralisé de même montant nominal et de même maturité, comportant une marge additionnelle sur l'émission. La Banque Postale Home Loan SFH n'a donc pas d'autre risque de taux d'intérêt⁽⁷⁾ que celui généré par le remplacement de ses capitaux propres.

(1) La Banque Postale Home Loan SFH ou LBP HL SFH ou la SFH ou l'Émetteur ou la Société.

(2) Société par actions simplifiée

(3) À l'entrée en vigueur du règlement européen *Capital Requirements Regulation* (CRR), la Société a pris le statut d'établissement de crédit spécialisé (depuis le 1^{er} janvier 2014). La Banque Postale Home Loan SFH est sous la supervision de la Banque Centrale Européenne.

(4) À la date de parution du présent document.

(5) En vertu des et conformément aux dispositions des articles L. 211-36 à L. 211-40 ou des articles L. 313-23 à L. 313-35 du Code monétaire et financier.

(6) En vertu des et conformément aux dispositions des articles L. 313-43 à L. 313-48 du Code monétaire et financier et dont l'émission a pour objet de refinancer les créances attachées à des crédits à l'habitat qui satisfont aux critères juridiques définis par l'article L. 513-29 du Code monétaire et financier.

(7) Cf. paragraphe 2 relatif au risque de taux.

Les actifs apportés en garantie sont soit des crédits hypothécaires (hypothèque ou privilège de prêteur de deniers) soit des crédits cautionnés. Au 30 juin 2025, 100 % des crédits bénéficiant d'une caution personne morale étaient cautionnés par l'établissement Crédit Logement.

Description du Groupe de l'Émetteur et de la position de l'Émetteur au sein du Groupe

Le groupe La Banque Postale est une filiale détenue à 100 %, à l'exception du prêt d'une action au Président du Conseil de Surveillance, par La Poste Groupe.

La Banque Postale Home Loan SFH (l'Émetteur) est une société anonyme à Conseil d'administration régie par le droit français en tant que société de financement de l'habitat.

La Banque Postale est un établissement de crédit agréé par l'Autorité de contrôle prudentiel et de résolution et supervisé directement par la Banque centrale européenne. Son rôle consiste à assister La Banque Postale Home Loan SFH dans ses activités en qualité d'établissement support, tel que défini par la réglementation applicable aux sociétés de financement de l'habitat, notamment au sens de l'article L. 513-15 du Code monétaire et financier.

Structure du groupe simplifiée au 30 juin 2025

Les taux indiqués dans le tableau ci-dessous sont les taux de détention du groupe La Banque Postale dans la filiale détenue. Pour le groupe CNP Assurances Holding, il s'agit du taux de détention dans la holding.

Groupe La Banque Postale			
BANCASSURANCE FRANCE		BANCASSURANCE INTERNATIONAL	
La Banque Postale ⁽¹⁾⁽²⁾		CNP Assurances Holding (activité du groupe à l'international)	100 %
Ma French Bank ⁽³⁾	100 %		
La Banque Postale Consumer Finance	100 %		
La Banque Postale Leasing & Factoring ⁽²⁾	100 %		
EasyBourse	100 %		
SOFIAP	66 %		
La Banque Postale Home Loan SFH ⁽²⁾	100 %		
CNP Assurances Holding (activité du groupe en France)	100 %		
BANQUE PATRIMONIALE ET GESTION D'ACTIFS		BANQUE DES ENTREPRISES ET DU DÉVELOPPEMENT LOCAL	
Louvre Banque Privée	100 %	La Banque Postale ⁽¹⁾⁽²⁾	
Louvre Banque Privée Immobilier Conseil	100 %	La Banque Postale Leasing & Factoring ⁽²⁾	100 %
LBP AM	75 %	La Banque Postale Home Loan SFH ⁽²⁾	100 %
La Financière de l'Echiquier	75 %	LBP Dutch Mortgage Portfolio 1 BV	100 %
		LBP Dutch Mortgage Portfolio 2 BV	100 %
		FCT Elise 2012	95 %
		eZyness	100 %
HORS POLE			
115 K	100 %		
SCI CRSF Métropole	100 %		
SCI Tertiaire Saint Romain	100 %		

(1) Société mère.

(2) Entités affectées sur plusieurs métiers selon une répartition analytique.

(3) Arrêt d'activité à partir du 01 juillet 2025.

Degré de dépendance de l'Émetteur à l'égard d'autres entités du Groupe

Le rôle du groupe La Banque Postale est d'assister La Banque Postale Home Loan SFH pour le refinancement des crédits à l'habitat d'une part et d'assurer la gestion opérationnelle d'autre part. Les relations entre les deux sociétés sont encadrées par un ensemble de documents tels que précisé dans le prospectus de base.

La Banque Postale Home Loan SFH et le groupe La Banque Postale ont conclu un contrat de crédit non confirmé intitulé « Uncommitted Facility Agreement » (le « Contrat de Crédit ») définissant les termes et conditions en vertu desquels

L'Émetteur s'engage à utiliser le produit de l'émission des Titres pour accorder des prêts au groupe La Banque Postale pour un montant total maximum correspondant à la Limite du Programme.

Le Contrat de Crédit est garanti par le biais d'un contrat de garantie intitulé « Collateral Security Agreement » (le « Contrat de Garantie ») en vertu duquel le groupe La Banque Postale s'engage, en garantie de ses obligations financières, à transférer par le biais d'une remise en pleine propriété à titre de garantie au bénéfice de La Banque Postale Home Loan SFH⁽⁸⁾ :

- des crédits à l'habitat respectant les critères d'admissibilité prévus à l'article L. 513-29 du Code monétaire et financier, et
- d'autres actifs au sens du cadre légal français applicable aux sociétés de financement de l'habitat.

La Banque Postale Home Loan SFH a également conclu les contrats suivants avec le groupe La Banque Postale :

- une convention d'externalisation et de fourniture de services ;
- une convention de gestion ;
- une convention de compte ;
- une convention de remise en pleine propriété à titre de garantie ;
- un ensemble de conventions particularisant les prestations importantes et critiques au sens des Guidelines de l'EBA.

1.2 Cadre réglementaire

La Banque Postale Home Loan SFH est un établissement de crédit spécialisé au sens de l'article L.513-1 du Code monétaire et financier qui, en cette qualité, ne peut effectuer que les opérations de banque résultant des dispositions législatives et réglementaires qui lui sont propres ou de la décision d'agrément qui la concerne.

Conformément à son agrément en tant que société de financement de l'habitat, La Banque Postale Home Loan SFH « a pour objet exclusif de consentir ou de financer des prêts à l'habitat et de détenir des titres, expositions et dépôts dans les conditions définies par décret en Conseil d'État » dans les conditions définies aux articles L.513-28 et suivants du Code monétaire et financier.

En tant qu'établissement de crédit, La Banque Postale Home Loan SFH est soumise à la supervision de l'Autorité de contrôle prudentiel et de résolution (« ACPR ») et au respect des dispositions du Règlement européen n° 575/2013 concernant les exigences prudentielles applicables aux établissements de crédit et aux entreprises d'investissement (« CRR », *Capital Requirements Regulation*). La Banque Postale Home Loan SFH est exemptée du respect sur base individuelle des ratios de capital, conformément aux dispositions de l'article 7 de CRR.

En tant que société de financement à l'habitat, La Banque Postale Home Loan SFH est soumise au règlement n° 99-10 du Comité de la Réglementation Bancaire et financière et aux instructions ACPR spécifiques⁽⁹⁾ relatives au ratio de couverture, à la trésorerie à 180 jours, à l'écart de Durée de Vie Moyenne entre les passifs et les actifs, au Plan de Couverture des passifs privilégiés et à la qualité des actifs financés. Les crédits immobiliers apportés en garantie sont identifiés unitairement dans le Système d'Information.

Le 8 juillet 2022, la transposition de la directive européenne *Covered Bonds* en droit français et la nouvelle rédaction de l'article 129 du CRR sont entrées en vigueur. La directive européenne vise à uniformiser les modèles européens de *covered bonds* et à créer deux labels « obligation garantie européenne » et « obligations garantie européenne de qualité supérieure ». Le 8 juillet 2022, l'ACPR a confirmé à La Banque Postale Home Loan SFH qu'elle respectait les conditions du label « obligations garantie européenne de qualité supérieure » (label Premium) décrites notamment dans l'instruction n° 2022-I-23 de l'ACPR. En conséquence, les Obligations de Financement de l'Habitat émises par La Banque Postale Home Loan SFH sous le programme EMTN à compter de cette date bénéficient de ce label. Depuis, l'ACPR a confirmé que des titres à émettre au format Namens pourront également bénéficier du label Premium.

(8) Conformément aux articles L. 211-36 et suivants du Code monétaire et financier.

(9) Instruction 2022-I-03 relative au ratio de couverture des sociétés de financement de l'habitat et aux états réglementaires mentionnés à l'article 10 du règlement CRBF n° 99-10 du 9 juillet 1999 ; Instruction 2022-I-23 relative aux informations à transmettre à l'Autorité de contrôle prudentiel et de résolution par les sociétés de crédit foncier et les sociétés de financement de l'habitat dans le cadre de l'octroi des labels « obligation garantie européenne » et « obligation garantie européenne de qualité supérieure » ; Instruction 2022-I-04 relative à la publication par les sociétés de crédit foncier et les sociétés de financement de l'habitat d'informations relatives à la qualité des actifs financés.

1.3 Politique de refinancement responsable

Émission des obligations durables de La Banque Postale Home Loan SFH

Afin d'assurer son activité de prêts en faveur de la transition juste, le groupe La Banque Postale peut s'appuyer sur sa politique de refinancement responsable.

En avril 2019, le groupe La Banque Postale s'est dotée d'un cadre d'émission d'obligations « vertes, sociales et durables » pour les deux entités La Banque Postale SA et La Banque Postale Home Loan SFH, lequel a été évalué de manière indépendante par Moody's ESG Solutions. Le groupe La Banque Postale est aligné avec les meilleures pratiques en matière de gestion et de reporting des montants nets levés : une approche dynamique a été adoptée et vise à ce que le montant émis serve à refinancer des actifs éligibles. Les rapports d'impacts comprennent de nombreuses informations avec notamment les méthodes, les hypothèses et les références utilisées. Les rapports sur l'allocation des fonds, les mesures d'impact des projets financés ainsi que les détails de ces émissions à thématique durable sont disponibles sur le site institutionnel du groupe La Banque Postale. Le cadre d'émission a été mis à jour en septembre 2023 et inclut désormais cinq catégories de prêts verts (énergies renouvelables et bas carbone, immobilier bas carbone, mobilité douce, gestion durable de l'eau et des déchets et industrie manufacturière) couvrant eux-mêmes cinquante-six activités de la taxonomie européenne et cinq catégories de prêts sociaux (habitat abordable, accès aux services essentiels – soins sociaux et humains, accès aux services essentiels – éducation, développement socio-économique et autonomisation, développement et cohésion des territoires).

La Banque Postale Home Loan SFH a émis en 2022 sa première obligation sécurisée « verte », contribuant au financement de la transition énergétique d'un montant de 750 millions d'euros à 8 ans, avec un spread final de MS + 4 bps et un coupon de 1,625 %. Le carnet d'ordres a réuni 85 investisseurs avec une représentation majoritaire d'investisseurs ayant des critères ESG dans leur analyse (66 %). Les fonds levés grâce à cette émission refinancent des prêts immobiliers résidentiels octroyés pour l'acquisition ou la construction de logements neufs en France respectant les critères stricts de la réglementation thermique en vigueur au moment du financement. 5 785 projets immobiliers sont éligibles à ce refinancement de prêts « verts » : 97,3 % des projets concernent des « nouveaux bâtiments résidentiels verts » et 2,7 % sont des « nouveaux bâtiments résidentiels verts » avec travaux complémentaires. Grâce à cette émission, Le groupe La Banque Postale participe au financement de quatre objectifs parmi les 17 Objectifs de Développement Durable définis par l'ONU en 2015.

Le 23 janvier 2023, La Banque Postale Home Loan SFH a émis sa première obligation sécurisée « sociale » dédiée aux Prêts d'Accession Sociale (PAS) d'un montant de 1,25 milliard d'euros à 8 ans, avec un spread final de MS + 27 bps et un coupon de 3,0 %. Le carnet d'ordres a réuni 65 investisseurs avec également une représentation majoritaire d'investisseurs ayant des critères ESG dans leur analyse (70 %). Les fonds levés grâce à cette émission refinancent des logements abordables et plus particulièrement des Prêts d'Accession Sociale respectant les critères tels que définis par la loi de finances de 2003. Le prêt d'accession sociale à la propriété est accordé aux personnes ayant des revenus modestes. Il doit servir à devenir propriétaire de sa résidence principale (en l'achetant ou en la faisant construire). Un montant de prêts de plus de 1,3 milliard d'euros a été identifié comme éligibles car répondant à des critères spécifiques déterminés par les revenus du ménage et la localisation du bien à financer.

Le 19 janvier 2024, La Banque Postale Home Loan SFH a émis sa deuxième obligation sécurisée « verte », d'un montant de 750 millions d'euros à 10 ans, avec un spread final de MS+45 bps, un coupon de 3,125% et une prime d'émission nette inférieure à 1 bp. Les investisseurs ont été particulièrement réceptifs : le carnet d'ordres final s'est élevé à 3,6 milliards d'euros soit un taux de souscription de près de 5 fois. Les fonds levés grâce à cette émission refinancent des biens neufs respectant les normes de constructions récentes RT 2012 ou RE 2020 visant à réduire à la fois la consommation d'énergie des bâtiments et les émissions de gaz à effet de serre.

Le 7 novembre 2024, La Banque Postale Home Loan SFH a émis sa deuxième obligation sécurisée « sociale » d'un montant d'un milliard d'euros à 6 ans, avec un spread MS+45 bps, et un coupon de 2,750%. Plus de deux fois souscrite, l'émission a réuni plus de 80 investisseurs constitués à plus de 50% de banques et de banques privées et à 26% d'asset managers. 72% des montants alloués l'ont été à des investisseurs ESG. Les fonds levés vont contribuer au refinancement de Prêts d'Accession Sociale (PAS).

Le 12 juin 2025, La Banque Postale Home Loan SFH a émis sa troisième obligation sécurisée « verte », d'un montant d'un milliard d'euros à 7 ans, avec un spread final de MS+52 bps, un coupon de 2,750 %. Le carnet d'ordres final s'est élevé à près de 2 milliards d'euros. Les fonds levés grâce à cette émission refinancent des biens neufs respectant les normes de constructions récentes RT 2012 ou RE 2020 visant à réduire à la fois la consommation d'énergie des bâtiments et les émissions de gaz à effet de serre.

Avec ces 5 souches thématiques totalisant un encours de 4 750 millions d'euros, La Banque Postale Home Loan SFH affiche un ratio d'obligations durables de 36% (le passif obligataire hors obligations retenues par LBP à des fins de pilotage de sa liquidité se monte à 13,2 milliards d'euros au 30 juin 2025).

Rapport semestriel d'activité

1.4	Environnement économique et financier au premier semestre 2025	10
1.5	Evènements importants survenus pendant les six premiers mois de l'exercice 2025	12
1.6	Perspectives pour le second semestre 2025	12
1.7	Présentation des comptes semestriels	13
1.8	Principaux risques et incertitudes	14

1.4 Environnement économique et financier au premier semestre 2025

Choc d'incertitude

La tonalité générale du début de l'année 2025 a été marquée par l'incertitude associée à l'arrivée aux affaires d'une nouvelle administration américaine. Celle-ci a entrepris une revue approfondie des droits de douane applicables à ses partenaires commerciaux dans le but d'encourager une relocalisation industrielle et de financer son budget. À la date du présent document, les Etats-Unis ont trouvé notamment un accord avec le Royaume-Uni, le Japon, la Chine et le Vietnam. Les Etats-Unis et l'Union européenne se sont également entendus sur un taux moyen de 15 % qui s'appliquera aux produits européens entrant aux Etats-Unis. Quoi qu'il en soit, les droits de douane appliqués aux importations américaines seront nettement relevés par rapport à ce qu'ils étaient avant le retour de D. Trump au pouvoir. Les revenus douaniers ont déjà considérablement augmenté. Cette hausse des taxes représenterait à mi-année environ un point de PIB. Au premier semestre, les données macroéconomiques américaines, notamment l'inflation, n'en ont pas encore porté trace. Les entreprises approvisionnant le marché américain avaient anticipé le choc de droits de douane en début d'année en accroissant considérablement leurs livraisons. La demande a donc été satisfaite ces derniers mois en puisant dans ces stocks. Mais progressivement vont arriver sur le marché des biens qui auront été taxés davantage. L'économie américaine devrait renouer avec la croissance au 2ème trimestre alors que la forte hausse des importations avait conduit à une contraction du PIB au 1er trimestre. Le marché du travail reste dynamique même si certains signes sont moins favorables (moindres créations d'emplois privés, recul du taux de participation). Il pourrait pâtir d'un affaiblissement de la consommation avec une augmentation de l'inflation. Du côté européen, la croissance de la zone euro s'est établie à 0,6 % au premier trimestre. L'interprétation de cette croissance doit intégrer le poids démesuré de celle de l'Irlande (~10 %) en relation avec les ventes de produits pharmaceutiques irlandais aux Etats-Unis en anticipation de la hausse des droits de douane et qui compte pour une petite moitié de la croissance totale de la zone. Dans les autres pays, le sursaut des exportations vers les Etats-Unis a dynamisé temporairement la production manufacturière. Mais ce mouvement est déjà terminé. Un point clef est un revirement de la politique budgétaire allemande. Cela devrait se traduire par une forte hausse des investissements publics outre-Rhin dès le second semestre 2025, à la fois pour les infrastructures et les dépenses militaires. Le gouvernement allemand a confirmé tabler sur une forte hausse de l'investissement public qui atteindrait 115,7 Md€ cette année puis 123,6 Md€ en 2026, contre 74,5 Md€. Cela englobe notamment un renforcement des dépenses militaires qui atteindraient 2,4 % cette année contre 2 % l'an dernier (et 1,3 % en 2021). En revanche, une hausse marquée des droits de douane américains constituerait un frein à la croissance allemande.

En France, la croissance est restée faible jusqu'ici (0,1 % au 1^{er} trimestre). Dans un contexte intérieur et extérieur marqué par une grande incertitude, les ménages ont privilégié l'épargne. Le marché immobilier a néanmoins retrouvé un peu de couleur, avec une augmentation des transactions et une hausse des prix des logements anciens de 1 % au 1^{er} trimestre, ce qui a stimulé la production de crédits immobiliers. En revanche, les crédits à la consommation restent à plat (le soutien de l'inflation a disparu et les dépenses des ménages en volume stagnent). La France se distingue par une inflation nettement plus faible (1 % sur un an en juin) que celle observée en zone euro (2 %), en raison notamment de la baisse des prix de l'électricité. Malgré des tensions au moment de la guerre en Israël et l'Iran mi-juin, le prix du pétrole est resté globalement stable sur la première moitié de 2025 (il s'établit autour de 70 \$ début juillet). Malgré la faiblesse le nombre de dossiers de surendettement a continué à augmenter (+6% sur un an pour les cinq premiers mois de l'année après +11 % en 2024). Mi-juillet, le gouvernement a présenté un plan d'économies de 43,8 Md€ pour ramener le déficit à 4,6 % du PIB en 2026. Avec une dette publique à 113,2 % du PIB en 2024, la France est le troisième pays membre de la zone euro avec le ratio de dette publique le plus élevé, derrière l'Italie et la Grèce. Le plan suscite beaucoup d'opposition politique et la probabilité de censure du gouvernement est forte, ce qui affaiblit la confiance des ménages et des entreprises. Ces mesures pourraient peser sur la croissance française l'an prochain. La France est en revanche moins exposée que d'autres pays comme l'Allemagne ou l'Italie à un éventuel affaiblissement de la demande américaine. Les entreprises françaises, comme ailleurs en Europe, se sont ajustées à la période de taux plus élevés par une réduction de leur levier d'endettement. Le niveau des défaillances semble s'être stabilisé au cours des premiers mois de 2025.

Les marchés financiers commencent à s'habituer au manque de visibilité

Les investisseurs avaient dans un premier temps réagi très négativement aux annonces de relèvement des droits de douane américains début avril. Puis le report de ces décisions a été bien accueilli. Début juillet, le S&P 500 (l'indice de référence américain) dépassait son niveau de fin 2024 de près de 7 %. Le CAC 40 est resté en retrait des autres indices européens, pénalisé par le contexte économique et budgétaire français. Le rendement de l'OAT s'est installé sur un plateau un peu au-dessus de 3 %, le *spread* avec l'Allemagne oscillant autour de 70 points de base (pb), environ 10 pb sous son niveau de fin 2024. Les annonces budgétaires allemandes ont tiré le Bund vers le haut à la fin du 1^{er} semestre même si le taux long américain s'effritait un peu avec l'anticipation par le marché d'une baisse du taux directeur de la Fed d'ici la fin de l'année. Cette dernière semble cependant vouloir prendre son temps, en attendant de voir comment l'inflation américaine va réagir à la hausse des droits de douane. La BCE a de son côté poursuivi l'assouplissement monétaire et amené le taux de la facilité de dépôt à 2 %, un niveau considéré comme neutre pour l'économie. Elle dit cependant se montrer attentive à l'appréciation de l'euro contre le dollar, qui a touché les 1,18 \$/€ début juillet.

Les marchés financiers et les banques centrales vont devoir dans les mois à venir composer avec une certaine imprévisibilité des politiques économiques, notamment aux Etats-Unis. Le relèvement des droits de douane américains

constitue un choc négatif pour l'économie mondiale. Même si les conséquences seront atténuées en Europe, les pays européens ne seront pas épargnés par les effets de second tour sur la demande mondiale, en particulier ceux qui sont très tournés à l'exportation. En Europe, la question de l'atteinte des objectifs de dépenses militaires fixés dans le cadre de l'OTAN risque de tourner au casse-tête budgétaire pour certains pays, avec une interrogation sur le financement de ces nouvelles dépenses et des conséquences sur les taux longs. Il ne faut pas non plus oublier la dérive des finances publiques américaines attendue à la suite des nouvelles mesures de l'administration (le *One Big Beautiful Act* adopté le 4 juillet) qui ne se seraient que partiellement compensées par le surcroît de droits de douane.

1.5 Evènements importants survenus pendant les six premiers mois de l'exercice 2025

Au premier semestre 2025, La Banque Postale Home Loan SFH a émis pour 2 000 millions d'euros d'obligations de financement de l'habitat, dans le cadre de son programme de *Covered Bonds*, sous format EMTN. Cela s'est traduit par l'émission d'une retained et la mise au marché de sa seconde émission verte (série 49). Les caractéristiques des émissions sont détaillées ci-après.

Série	ISIN	Montant (en M€)	Date de règlement	Maturité	Taux	Format Hard/Soft	Publique Privée Retained	Callable	Thématique
52	FR001400ZZT3	1 000	28/05/2025	28/05/2040	Fixe	Soft	Retained	Oui	
53	FR0014010BU9	1 000	12/06/2025	12/06/2032	Fixe	Soft	Publique	Non	GREEN

Aucune obligation n'a été rappelée au premier semestre 2025. Deux obligations sont arrivées à échéance, leurs caractéristiques sont détaillées ci-après.

Série	ISIN	Montant (en M€)	Date de règlement	Maturité	Taux	Format Hard/Soft	Publique Privée Retained	Callable	Thématique
15	FR0013232998	500	24/01/2017	24/01/2025	Fixe	Soft	Publique	Non	
35	FR0013503828	500	24/06/2020	24/06/2025	Fixe	Soft	Retained	Oui	

Ces opérations portent l'encours total des obligations de financement de l'habitat, à un nominal cumulé de 20 966 millions d'euros au 30 juin 2025.

La Banque Postale Home Loan SFH a également contracté auprès de la Banque Postale un (1) prêt afin de couvrir ses besoins de trésorerie sur 180 jours, comme attendu par la réglementation. Ci-dessous les détails du prêt :

Prêt	Date du tirage	Maturité	Taux	Montant (en MEUR)	Objet de couverture
1	10/01/2025	01/02/2025	€STR	25	Couvrir les besoins de trésorerie liés aux différents paiements de coupons du mois de janvier

Le passif privilégié de La Banque Postale Home Loan SFH est sécurisé par la remise en garantie par le groupe La Banque Postale d'un portefeuille de prêts à l'habitat, le *cover pool*. Le *cover pool* est enregistré en hors-bilan en « autres valeurs reçues en garantie » pour un montant de 27 346 millions d'euros au 30 juin 2025. Les principales caractéristiques du *cover pool* sont présentées ci-dessous :

- capital restant dû : 27 346 millions d'euros ;
- nombre de prêts : 299 208 unités ;
- capital restant dû moyen : 91,4 milliers d'euros.

La répartition par nature de sûreté est la suivante :

Type de sûreté	Répartition en nombre	Répartition en encours
Hypothèque de premier rang	7,0 %	5,4 %
Privilège Prêteur de Deniers	37,6 %	40,9 %
Caution Crédit Logement	55,4 %	53,6 %

En relation avec les émissions d'obligations sécurisées, le *cover pool* est régulièrement rechargé de crédits immobiliers afin de conserver des taux de couverture suffisants. Le ratio ACT et le ratio de couverture réglementaire sont respectivement de 125.9 % et 126.7 % au 30 juin 2025. Leurs niveaux en date de mobilisation sont mensuellement restitués sur le site internet de La Banque Postale Home Loan SFH selon le format du label *European Covered Bond Company*.

1.6 Perspectives pour le second semestre 2025

La Banque Postale Home Loan SFH continuera sur le reste du second semestre 2025 à participer aux éventuels besoins de financement de l'activité Crédit du groupe La Banque Postale.

Ainsi, La Banque Postale Home Loan SFH continuera d'émettre des ressources privilégiées, sous la forme d'*Euro Medium Term Notes* (EMTN) et de titres sous la forme de *Namens*.

1.7 Présentation des comptes semestriels

Les comptes semestriels 2025 ont été établis conformément aux règles de présentation et aux méthodes d'évaluation prévues par la réglementation en vigueur.

Les prêts collatéralisés consentis par La Banque Postale Home Loan SFH au groupe La Banque Postale sont adossés en nominal et en maturité aux ressources privilégiées : une marge fixe est appliquée au taux fixe des prêts visant à couvrir les frais fixes de La Banque Postale Home Loan SFH sur la base d'un programme d'émissions de 35 milliards d'euros. Les frais primaires et secondaires rattachés aux émissions sécurisées sont répercutés sur les prêts collatéralisés.

Les prestations réalisées par le groupe La Banque Postale pour le compte de La Banque Postale Home Loan SFH sont refacturées à La Banque Postale Home Loan SFH sur la base de leur prix coûtant.

Le résultat brut d'exploitation au 1^{er} semestre 2025 s'élève à 652 milliers d'euros et provient :

- D'un produit net bancaire de 2 353 milliers d'euros ;
- Des charges générales d'exploitation pour 1 701 milliers d'euros.

Le résultat courant avant impôt s'inscrit au même niveau que le résultat brut d'exploitation. L'impôt sur les bénéfices s'élève à 156 milliers d'euros. Compte tenu de ces éléments, le résultat net de l'exercice se solde par un bénéfice de 496 milliers d'euros.

Au 30 juin 2025, le total du bilan de La Banque Postale Home Loan SFH s'élevait à 21 323 803 milliers d'euros et les capitaux propres à 251 417 milliers d'euros (en prenant en compte l'intégration du résultat de l'exercice en report à nouveau).

1.8 Principaux risques et incertitudes

La Banque Postale Home Loan SFH est un établissement de crédit spécialisé, filiale à 100% de La Banque Postale, ayant pour objet le refinancement de prêts à l'habitat garantis via l'émission de Covered Bonds.

Les risques présentés dans cette section ont été identifiés comme significatifs et spécifiques à La Banque Postale Home Loan SFH. S'ils devaient se matérialiser, ces risques auraient un impact sur son activité, sa situation financière ou son accès à diverses sources de financement.

Ces risques ont été classés en trois catégories par ordre de matérialité et sur une base nette :

- Risques relatifs à La Banque Postale Home Loan SFH (l'« Émetteur »);
- Risques relatifs à La Banque Postale SA (l'« Emprunteur »);
- Risques relatifs au Cover Pool.

1.8.1 Risques relatifs à l'Émetteur

Risque de liquidité

Chaque avance accordée par l'Émetteur au profit de l'Emprunteur dans le cadre du contrat de crédit non confirmé (le « Uncommitted Facility Agreement » ou le « Contrat de Crédit ») doit comporter la même maturité (sauf extension de maturité) et les mêmes conditions de remboursement que celles applicables aux Covered Bonds finançant cette avance.

Par conséquent, tant qu'aucun cas de défaut (tel que défini dans le cadre du contrat de crédit non confirmé) ne se sera produit, l'Émetteur ne sera exposé à aucun risque de liquidité concernant la dette de l'Emprunteur et les Covered Bonds.

En cas de survenance d'un cas de défaut et de mise en œuvre de la garantie, les fonds disponibles de l'Émetteur proviendront des créances de prêts immobiliers comprises dans la garantie et des prêts immobiliers correspondants. Il existe un risque que les créances de prêts immobiliers faisant partie de la garantie aient un profil d'échéance et d'amortissement qui ne corresponde pas au profil de remboursement et aux échéances des Covered Bonds. Un tel décalage pourrait créer un besoin potentiel de liquidités au niveau de l'Émetteur.

Au 30 juin 2025, les actifs inclus dans la garantie comprenaient 299 208 prêts d'une durée moyenne de conservation de 78 mois et d'une durée résiduelle moyenne pondérée de 183 mois. Au 30 juin 2025, l'encours des Covered Bonds émis par l'Émetteur s'élève à 20 966 millions d'euros de capital net, ces Covered Bonds devant arriver à échéance au plus tard en avril 2044.

Bien que l'Émetteur soit légalement tenu d'assurer à tout moment une couverture adéquate de ses besoins de liquidité à l'aide de plusieurs outils tels que, sans limitation, la garantie en espèces avant échéance, la réserve légale de liquidité, l'échéance à terme progressif et la vente de tout ou partie de ses créances de prêts immobiliers, il existe un risque résiduel que ces mesures d'atténuation ne soient pas suffisantes.

Si l'Émetteur n'est pas en mesure de couvrir ses besoins de liquidité, cela pourrait avoir un impact négatif sur sa capacité à remplir ses obligations relatives aux Covered Bonds en temps opportun et, en particulier, sa capacité à réaliser les paiements de coupons des Covered Bonds pourrait être affectée négativement.

Compte tenu de ce qui précède, l'Émetteur estime que la probabilité de survenance d'un tel risque est très faible, mais que l'impact de ce risque pourrait être élevé.

Risques opérationnels liés à la dépendance de l'Emetteur envers sa société mère

La Banque Postale Home Loan SFH est une entité qui n'a ni salariés, ni système d'information, ni structure organisationnelle en propre pour lui permettre de fonctionner. Elle s'appuie entièrement sur les ressources fournies par sa maison mère La Banque Postale.

Le suivi de la réalisation et de la performance des services confiés à l'Emprunteur conformément aux conventions de services mises en place fait l'objet d'une gouvernance interne. Les dispositions contractuelles mises en œuvre entre La Banque Postale Home Loan SFH et La Banque Postale (voir section « Degré de dépendance de l'Émetteur à l'égard d'autres entités du Groupe » du présent document) et les documents du programme d'émission des *Covered Bonds* prévoient des mesures d'atténuation ou de substitution et/ou la fourniture de garanties en espèces en cas d'événements documentés (en particulier le test de couverture des actifs et les déclencheurs de dégradation fondés sur les notations de crédit de l'Emprunteur).

La capacité opérationnelle de l'Emetteur à effectuer les paiements du principal et des intérêts relatifs aux *Covered Bonds* dépendra principalement de la capacité de La Banque Postale, en sa qualité de *servicer*, de prestataire de services, de gestionnaire et de banque des comptes de l'Emetteur, à exécuter ses obligations de paiement envers l'Emetteur. Elle dépendra également de la capacité de l'Emprunteur à transférer des créances de prêts immobiliers supplémentaires en tant que garantie collatérale en vertu du Contrat de Garantie Collatérale jusqu'au montant requis pour satisfaire au test de couverture des actifs (le « Test de Couverture des Actifs »).

Le cadre juridique des sociétés de financement de l'habitat et les documents du programme d'émission des *Covered Bonds* prévoient des mesures d'atténuation ou de substitution et/ou de constitution d'une garantie en espèces en cas de déclenchement de certains mécanismes (notamment le test de couverture des actifs et plusieurs mécanismes fondés sur les notations de crédit de La Banque Postale). Un retard ou une incapacité opérationnelle à mettre en œuvre ces mesures d'atténuation peut affecter la capacité de l'Émetteur à effectuer des paiements au titre des *Covered Bonds* à hauteur du montant requis et/ou à la date d'échéance correspondante.

Le risque lié à la non-exécution par l'Emprunteur d'activités pour le compte de l'Emetteur est probable mais son impact serait limité.

Risques opérationnels liés à la mise en œuvre du plan de gestion et de recouvrement en cas de défaillance de l'Emprunteur

En cas de défaillance de La Banque Postale, La Banque Postale Home Loan SFH deviendrait propriétaire d'un portefeuille de crédits immobiliers qu'elle devrait continuer à gérer afin de verser les intérêts et le capital dus aux investisseurs s'étant portés acquéreurs des *Covered Bonds*. Pour ce faire, La Banque Postale Home Loan SFH devrait mettre en place une organisation adaptée.

Conformément aux dispositions réglementaires, un plan décrit le mécanisme de transfert des remboursements mensuels relatifs aux prêts immobiliers qui devrait être mis en œuvre en cas de défaillance de l'emprunteur.

Il existe un risque qu'aucun successeur approprié ne soit trouvé en temps voulu ou que ce dernier dispose d'une expérience ou de capacités suffisantes pour servir dans des conditions identiques ou similaires à celles prévues par les documents du programme d'émission des *Covered Bonds* ou aux conditions financières auxquelles ce successeur accepterait de remplir ces tâches. Cela pourrait entraîner des retards, des coûts additionnels et/ou des pertes dans le recouvrement des sommes dues à l'Emetteur au titre de ses actifs, pourrait créer des difficultés opérationnelles et administratives pour l'Emetteur, et pourrait avoir un impact négatif sur sa capacité à remplir ses obligations au titre des *Covered Bonds*.

Le retard ou l'incapacité à mettre en œuvre ces mesures d'atténuation pourrait affecter la capacité de l'Émetteur à effectuer les paiements au titre des *Covered Bonds* à hauteur du montant requis et/ou à la date d'échéance concernée.

Le risque lié à la défaillance de l'Emprunteur semble peu probable mais pourrait avoir un impact élevé.

Risque de taux d'intérêt

Par construction, le passif privilégié de la Société est parfaitement adossé à son actif, constitué des prêts collatéralisés octroyés à La Banque Postale. Le risque de taux de la Société est limité au remplacement des fonds propres.

La position prêteuse de la SFH l'expose à la hausse des taux, suivi au travers de la sensibilité Economic Value of Equity (EVE). Ce risque est aujourd'hui modéré ; un choc à la hausse des taux d'intérêt de 2% porterait l'EVE à 6,4% au 30/06/2025. Le risque de taux est aujourd'hui modéré. La Société maintient sa politique d'investissement à moyen terme de ses fonds propres, qui fait maintenant apparaître un risque au sens des conventions EBA (duration 0 des fonds propres). En dehors de cette exposition résiduelle, la Société ne porte pas de risque de taux.

Risque de dégradation de la notation du Programme et des titres émis par l'émetteur

Les titres émis par l'émetteur sont actuellement notés AAA par l'agence Standard & Poor's avec une perspective stable. Cette notation est établie selon la méthodologie de l'agence mise à jour en juillet 2025, laquelle fait intervenir notamment la notation de la dette de l'Etat français ainsi que la dette senior de La Banque Postale. Des événements majeurs tels qu'une dégradation importante de l'environnement économique, budgétaire, politique ou géostratégique pourraient en particulier avoir pour conséquence une dégradation de la notation souveraine de la France par l'agence Standard & Poor's et/ou de La Banque Postale du fait de sa dépendance indirecte à la notation de la France. En particulier, une dégradation de deux crans (ou plus) de la notation de la France conduirait à une dégradation du Programme de LBP HL SFH. Ces éléments pourraient, en rebond induire une moindre liquidité des titres souscrits par les investisseurs ; ce scénario n'est pas probable à court terme et son impact serait modéré.

1.8.2 Risques relatifs à l'Emprunteur

Risque de crédit

Chaque fois que LBP HL SFH émet des obligations sécurisées, le principal de ces émissions est transféré à La Banque Postale sous forme de prêts garantis par un portefeuille de prêts immobiliers. La Banque Postale Home Loan SFH est donc l'Émetteur dans ce mécanisme et La Banque Postale est l'Emprunteur. LBP HL SFH est ainsi exposé à un crédit sur La Banque Postale et peut subir des pertes financières en cas de défaut de paiement de La Banque Postale.

Ce risque de crédit est couvert par la remise en garantie, par l'Emprunteur, d'un portefeuille de crédits immobiliers résidentiels. En cas de défaillance de l'Emprunteur, ce portefeuille deviendrait la pleine propriété de l'Émetteur et devrait servir au respect des engagements financiers de l'Émetteur. La réglementation française prévoit un ensemble de dispositions permettant d'avoir l'assurance que ce portefeuille est suffisamment dimensionné et de qualité suffisante pour assurer le remboursement dans les temps des coupons et nominaux.

Ce risque est très peu probable, mais l'impact serait élevé.

Risques liés à la capacité de production de prêts immobiliers de l'Emprunteur

Le groupe La Banque Postale a opéré au premier semestre 2025 dans un contexte marqué par un environnement économique et financier international plus volatil (en lien avec la politique américaine et la négociation des droits de douane) mais également national (échec du conclave sur les retraites et projet de budget 2026). Les tensions géopolitiques sont également restées élevées (poursuite du conflit armé entre l'Ukraine et la Russie et de la guerre entre le Hamas et Israël), avec en particulier un risque d'extension régionale au mois de juin de la guerre entre Israël et l'Iran. Cet environnement pourrait affecter son activité, sa situation financière et ses résultats.

Au moment de la rédaction du document, en France, les indices du climat des affaires signalent toujours une demande intérieure atone, contribuant à une croissance faible attendue pour 2025 autour de 0,6 % (prévisions Banque de France

et INSEE notamment). Par ailleurs, l'incertitude pèse sur les agents dans le contexte de cadre budgétaire et fiscal pérenne. Ce climat d'attentisme pourrait peser encore davantage sur la croissance économique et la capacité de remboursement des emprunteurs. A cela s'ajoute la croissance du nombre de défaillances d'entreprises qui poursuit son tassement progressif tout en restant sur un palier de haut de cycle, avec le secteur des PME qui reste le plus touché. Ces évolutions conjoncturelles se répercutent sur les activités de financement de la banque.

Au-delà, les évolutions économiques pourraient également affecter négativement les revenus et donc la rentabilité de La Banque Postale. En effet, le niveau des marges commerciales (coût de la liquidité lié au comportement d'arbitrage des ménages et évolution des spreads de refinancement dans un contexte incertain) pourrait affecter la profitabilité de la banque.

Les marchés financiers ont par ailleurs connu des périodes de volatilité accrue au cours du premier semestre 2025, en particulier en avril, qui ont pesé sur le P&L de la gestion obligataire de LBP et ont généré des aléas sur les revenus des activités de trading de dérivés, tandis que CNP Assurances affiche une sensibilité marquée au risque actions.

Cet environnement financier plus erratique et l'incertitude majeure qu'il produit, conjuguées à des conditions économiques dégradées pourraient avoir un impact significativement défavorable sur le Groupe La Banque Postale (y compris sur l'Emprunteur) et sur ses clients. En France en particulier (le marché domestique représentant environ 92% de ses expositions crédit à fin juin 2025), une dégradation de l'environnement économique influerait sur :

- Le plan d'affaires du Groupe La Banque Postale, entraînant une baisse de la production de crédits ;
- La solvabilité de l'Emprunteur, comprenant à la fois les particuliers (en particulier la clientèle fragile ou à revenus modestes de la Banque Postale) et les personnes morales (avec une dégradation de leur capacité à rembourser les prêts du fait d'une baisse de leurs ventes et de leur faible marge de manœuvre pour payer des charges plus élevées).

En outre, des impacts commerciaux pourraient se produire : la pression sur les marges des prêts résultant notamment des évolutions du coût de la liquidité (compte tenu de l'incertitude et de la volatilité sur les marchés) pourrait continuer d'affecter la rentabilité de l'Emprunteur et renforcer le risque de ralentissement de la production de prêts (dans un contexte concurrentiel fort).

La baisse de la production de nouveaux crédits immobiliers liée à la situation économique est un risque réel à prendre en compte par l'Emetteur pour répondre en permanence à ses exigences réglementaires. En effet, les passifs privilégiés de l'Émetteur sont garantis par l'Emprunteur via un pool de prêts immobiliers (cover pool) et le montant de ce dernier doit faire ressortir un ratio de surdimensionnement au minimum égal à 105 % du montant des passifs privilégiés.

Le niveau actuel du ratio de surdimensionnement (126% au 30 juin 2025), l'existence d'un encours de prêts immobiliers éligibles disponibles pour augmenter la taille du *cover pool* ou la possibilité pour l'Emetteur de rappeler tout ou partie des émissions callables souscrites par l'Emprunteur lui-même sont autant d'éléments permettant à l'Emetteur de respecter ses engagements vis-à-vis des investisseurs. Des liquidités supplémentaires pourraient être mises en gage par l'Emprunteur au profit de l'Emetteur afin de contribuer aux exigences minimales de couverture.

Compte tenu de ce qui précède, l'Emetteur estime que ce risque pourrait survenir, mais que son impact pourrait être faible.

1.8.3 Risques liés au Cover Pool

Risque de crédit lié aux emprunteurs des prêts immobiliers

Le risque de crédit apprécié par transparence, c'est-à-dire lié au cover pool, est le risque de perte financière que peut entraîner l'incapacité des emprunteurs des prêts immobiliers à honorer leurs obligations contractuelles. Pour La Banque Postale Home Loan SFH, ce risque de contrepartie est porté sur des personnes physiques, les actifs composant le pool de collatéral étant composés de prêts immobiliers aux particuliers. Des pertes, sur ce portefeuille de prêts immobiliers aux particuliers apportés en garantie, pourraient être observées en cas de défaillance des emprunteurs conjuguées à une baisse de la valeur des biens immobiliers apportés en garantie.

Afin de maîtriser ce risque, LBP SA met en œuvre des règles d'octroi prudentes en matière de sélection des emprunteurs et d'opérations financées. En outre, conformément aux exigences réglementaires, la Direction des Risques Groupe assure une surveillance permanente du risque de crédit sur le portefeuille de prêts à l'habitat de LBP SA.

Compte tenu de ce qui précède, l'Émetteur estime que la probabilité de survenance d'un tel risque est modérée et son impact devrait être faible.

Risques liés à la baisse de valeur des biens immobiliers hypothéqués

La valeur des biens immobiliers garantissant les prêts immobiliers peut diminuer en raison d'un certain nombre de facteurs, notamment l'environnement économique domestique ou international, les conditions économiques ou de logement locales, les modifications des lois fiscales, les taux d'intérêt hypothécaires, l'inflation, la disponibilité des financements, les rendements des investissements alternatifs, l'augmentation des coûts des services publics et d'autres dépenses quotidiennes, les développements politiques et les politiques gouvernementales.

Les risques climatiques peuvent également avoir des impacts sur la valeur des biens immobiliers, s'ils sont localisés dans des zones exposées à des risques physiques (inondations, tempêtes, incendies de forêt, gonflement rétractation des argiles, érosion du littoral etc.). En ce qui concerne les risques de transition, les gouvernements peuvent imposer des réglementations plus strictes sur les constructions, les rénovations ou la location. Cela peut entraîner des coûts supplémentaires pour les propriétaires et les développeurs immobiliers, affectant la valeur des biens les plus exposés.

Les biens immobiliers garantissant les prêts immobiliers étant situés en France, la valeur de ces biens peut donc diminuer en cas de baisse générale de la valeur des biens immobiliers dans le pays. Au 30 juin 2025, 42,5% des prêts immobiliers sous-jacents à la garantie collatérale (en valeur) sont des prêts hypothécaires avec un privilège hypothécaire (dont 25% des prêts immobiliers avec un privilège hypothécaire portant une garantie additionnelle de l'Etat français).

Cette baisse peut donc affecter la capacité de l'Émetteur à obtenir un produit de cession suffisant pour respecter le niveau de surdimensionnement minimum requis et pour couvrir tout montant impayé dû par le débiteur sous-jacent. Par voie de conséquence, cette baisse pourrait affecter la capacité de l'Émetteur à effectuer les paiements au titre des obligations émises dans leur intégralité.

Au 30 juin 2025, le *cover pool* s'élevait à 27 346 millions d'euros et comprenait 299 208 prêts.

Le niveau actuel de surdimensionnement (certifié pour la dernière fois à 130 % au 31 mars 2025) et le niveau actuel de *loan-to-value* (LTV) de 65 % pourraient réduire l'impact d'une baisse de la valeur des biens immobiliers. De plus, au 30 juin 2025, un montant important de prêts en cours pourrait encore être mis en gage par l'Emprunteur au profit de l'Émetteur afin d'atténuer le risque lié au niveau de surdimensionnement et à la capacité de remboursement auprès des porteurs d'obligations. Des liquidités supplémentaires pourraient être mises en gage par l'emprunteur pour contribuer à l'exigence de couverture minimale. Finalement, une partie ou la totalité des 6 250 millions d'euros de *Covered Bonds* conservés par La Banque Postale pourrait être appelée par l'Émetteur.

Compte tenu de ce qui précède, l'Émetteur estime que la probabilité de survenance d'un tel risque est probable mais que son impact devrait être faible.

Risque de crédit lié aux fournisseurs de garanties sur les prêts immobiliers

Après la survenance d'un cas de défaut et l'exécution de la garantie collatérale, l'Émetteur sera exposé au risque de crédit des fournisseurs de garantie de prêt au logement pour les prêts faisant l'objet de telles garanties, en cas de défaut du débiteur du prêt au logement concerné. Au 30 juin 2025, les prêts immobiliers sous-jacents à la garantie collatérale comprennent des prêts comportant un privilège hypothécaire (46,4% en valeur, dont 23,2 % comportant un privilège hypothécaire bénéficiant d'une garantie supplémentaire de l'Etat français), une garantie du Crédit Logement (53,6 %), une société indépendante de garantie de prêts immobiliers agréée en tant que société de financement française.

Si le fournisseur de garantie de prêt immobilier ne paie pas en totalité ou en partie les montants dus au titre de la garantie de prêt immobilier concernée, pour quelque raison que ce soit, ou ne paie pas ces montants en temps voulu, cela peut affecter la capacité de l'Émetteur à effectuer des paiements au titre des *Covered Bonds*.

Les passifs privilégiés de l'Émetteur sont garantis par l'Emprunteur, fournissant une garantie pour un pool de prêts immobiliers (Cover Pool) dont la taille était de 27,3 milliards d'euros à fin du mois de juin 2025. Le dernier ratio de couverture réglementaire certifié (31 mars 2025) est de 130 %, bien au-delà du minimum légal (105 %).

L'Émetteur s'assure en permanence de disposer d'un encours de prêts immobiliers avec hypothèque de 1^{er} rang éligibles au *cover pool* et qui pourrait y être intégrés afin d'assurer le bon niveau de sécurité pour les investisseurs.

Enfin, l'Émetteur pourrait également rappeler tout ou partie des 6,25 milliards d'euros d'émissions callable conservées afin de disposer des fonds nécessaires pour assumer sa responsabilité vis-à-vis des investisseurs.

Compte tenu de ce qui précède, l'Émetteur estime que la probabilité de survenance d'un tel risque est faible, mais que l'impact de ce risque pourrait être modéré.

1.9 Dispositif de contrôle interne de l'information comptable et financière

Conformément à la Convention d'externalisation et de fourniture de service, la comptabilité de La Banque Postale Home Loan SFH est réalisée par La Banque Postale. À cet effet, la responsabilité de la production des comptes de La Banque Postale Home Loan SFH est confiée à la Direction Comptable du groupe La Banque Postale. Dans ce cadre, la Direction Comptable fait apparaître de manière visible les ressources dédiées à la tenue de la comptabilité des filiales du Groupe et autres activités de comptabilité métier pour garantir les moyens nécessaires à l'exploitation et aux contraintes de production des données comptables. Tout en garantissant la continuité d'activité des processus comptables par la polyvalence et le professionnalisme des équipes.

La tenue de la comptabilité de La Banque Postale Home Loan SFH est intégrée dans le département des comptabilités filiales et métiers. Elle bénéficie ainsi de tout le dispositif de séparation des fonctions et de dispositif de contrôle comptable en place au sein du groupe La Banque Postale. Les fonctions de « paiement » sont séparées des activités « comptables ». Les comptables en charge de La Banque Postale Home Loan SFH n'ont pas accès aux moyens de paiement. Par ailleurs, la tenue de la comptabilité est assurée quotidiennement et la production des comptes de La Banque Postale Home Loan SFH est révisée mensuellement par le contrôle de second niveau comptable qui restitue chaque mois à travers un tableau de bord de la qualité comptable les résultats de ces contrôles et rédige quatre fois par an une synthèse destinée aux auditeurs.

Le périmètre des activités comptables sous-traitées correspond à la production des états financiers sociaux, à la production des états financiers aux standards internationaux et à leur intégration dans le processus de consolidation du groupe La Banque Postale et également au processus des déclarations réglementaires auprès de l'ACPR (hors états spécifiques aux SFH qui sont du ressort de la Banque des Entreprises et du Développement Local) et de la Banque de France (Balance des paiements).

En 2025, le collège des Commissaires aux comptes est composé des sociétés KPMG et Forvis Mazars.

La Direction des comptabilités n'a aucune recommandation ouverte de la part du contrôle permanent, ni des auditeurs externes.

Comptes semestriels au 30 juin 2025

1.10	Comptes semestriels 2025	21
1.11	Annexe aux comptes	27
Note 1	Principes comptables et méthodes d'évaluation	27
Note 2	Bilan – Détail par catégorie	30
Note 3	COMPTE DE RESULTAT – Détail par catégorie	38

1.10 Comptes semestriels 2025

Bilan

(En milliers d'euros)

	Notes	30.06.2025	31.12.2024
ACTIF			
Opérations interbancaires et assimilées			
o Caisse, banques centrales	2.1	488	425
o Effets publics et valeurs assimilées	2.2	-	-
o Créances sur les établissements de crédit et assimilés	2.6	21 321 855	20 389 058
Opérations avec la clientèle			
o Comptes ordinaires débiteurs		-	-
o Créances commerciales		-	-
o Autres concours à la clientèle et opérations de crédit-bail et assimilées		-	-
Obligations, actions, autres titres à revenu fixe et variable			
o Obligations et autres titres à revenu fixe		-	-
o Actions et autres titres à revenu variable		-	-
Participations, parts dans les entreprises liées, et autres titres détenus à long terme			
o Participations et autres titres détenus à long terme		-	-
o Parts dans les entreprises liées		-	-
Immobilisations corporelles et incorporelles			
o Immobilisations incorporelles		-	-
o Immobilisations corporelles		-	-
Comptes de régularisation et actifs divers			
o Autres actifs	2.3	1 201	1 142
o Comptes de régularisation	2.3	257	19
TOTAL		21 323 802	20 390 644

PASSIF

Opérations interbancaires et assimilées

○ Banques centrales	-	-
○ Dettes envers les établissements de crédit et assimilés	-	-

Opérations avec la clientèle

○ Comptes d'épargne à régime spécial	-	-
○ Comptes ordinaires créditeurs de la clientèle	-	-
○ Autres dettes envers la clientèle	-	-

Dettes représentées par un titre

2.4

○ Bons de caisse	-	-
○ Titres de marché interbancaire et titres de créances négociables	-	-
○ Emprunts obligataires et assimilés	21 045 238	20 111 431
○ Autres dettes représentées par un titre	-	-

Comptes de régularisation et passifs divers

2.5

○ Autres passifs	27 147	26 828
○ Comptes de régularisation	0	-

Provisions

- -

Dettes subordonnées

- -

Fonds pour risques bancaires généraux (FRBG)

- -

Capitaux propres sociaux (hors FRBG)

2.7

○ Capital souscrit	244 000	244 000
○ Primes d'émission et d'apport	0	-
○ Réserves	687	611
○ Provisions réglementées et subventions d'investissement	-	-
○ Report à nouveau	6 234	6 259
○ Résultat de l'exercice	496	1 514

TOTAL

21 323 802

20 390 644

Hors-bilan social

(En milliers d'euros)

	30.06.2025	31.12.2024
Engagements de financement, de garantie et engagements sur titres donnés	-	-
Engagements de financement		
○ En faveur d'établissements de crédit	-	-
○ En faveur de la clientèle	-	-
Engagements de garantie		
○ En faveur d'établissements de crédit	-	(25 000)
○ En faveur de la clientèle	-	-
Engagements sur titres		
○ Titres à livrer	-	-
Engagements de financement, de garantie et engagements sur titres reçus	-	-
Engagements de financement		
○ Reçus d'établissements de crédit	-	-
○ Reçus de la clientèle	-	-
Engagements de garantie		
○ Reçus d'établissements de crédit	-	-
○ Reçus de la clientèle	-	-
Engagements sur titres		
○ Titres à recevoir	-	-
Autres engagements donnés et reçus	(27 345 765)	(26 558 919)
Autres engagements donnés	1 090	1 090
Autres engagements reçus	(27 346 855)	(26 560 009)

Compte de résultat

(En milliers d'euros)	Notes	30.06.2025	31.12.2024	30.06.2024
Intérêts et produits assimilés :	3.1	151 466	251 438	119 109
○ Opérations de trésorerie et interbancaires		151 466	251 438	119 109
○ Opérations avec la clientèle		-	-	-
○ Obligations et autres titres à revenu fixe		-	-	-
○ Autres intérêts et produits assimilés		-	-	-
Intérêts et charges assimilés :	3.1	(149 084)	(246 042)	(116 307)
○ Opérations de trésorerie et interbancaires		(45)	(1236)	(1 236)
○ Opérations avec la clientèle		-	-	-
○ Obligations et autres titres à revenu fixe		(149 039)	(244 806)	(115 071)
○ Autres intérêts et charges assimilés		-	-	-
Revenus des titres à revenu variable		-	-	-
Commissions (produits)	3.2	-	-	-
Commissions (charges)	3.2	(11)	(39)	(10)
Gains ou pertes sur opérations des portefeuilles de négociation		-	-	-
Gains ou pertes sur opérations des portefeuilles de placement et assimilés		-	-	-
Autres produits d'exploitation bancaire	3.3	-	-	-
Autres charges d'exploitation bancaire	3.3	(18)	(48)	(38)
Produit net bancaire		2 353	5 312	2 754
Charges générales d'exploitation :	3.4	(1 701)	(3 283)	(1 689)
○ Frais de personnel		-	-	-
○ Autres charges générales d'exploitation		(1 701)	(3 283)	(1 689)
○ Refacturations		-	-	-
Dotations aux amortissements et aux dépréciations des immobilisations incorporelles et corporelles		-	-	-
Résultat brut d'exploitation		652	2 030	1 065
Coût du risque		-	-	-
Résultat d'exploitation		652	2 030	1 065
Gains ou pertes sur actifs immobilisés		-	-	-
Résultat courant avant impôt		652	2 030	1 065
Résultat exceptionnel		-	-	-
Impôts sur les bénéfices	3.5	(156)	(516)	(254)
Dotations nettes au FRBG et aux provisions réglementées		-	-	-
Résultat net social		496	1 514	811
Résultat net social par action (en euros)		0,02	0,06	0,03
Résultat dilué par action (en euros)		0,02	0,06	0,03

Tableau des flux de trésorerie

Le tableau des flux de trésorerie est présenté selon le modèle de la méthode indirecte :

- **Les activités d'investissement** représentent les flux de trésorerie pour l'acquisition et la cession de participations, de titres d'investissement et des immobilisations corporelles et incorporelles.
- **Les activités de financement** résultent des changements liés aux opérations de structure financière concernant les capitaux propres et les dettes subordonnées.
- **Les activités opérationnelles** comprennent les flux qui ne relèvent pas des deux autres catégories.

La notion de trésorerie nette comprend la caisse, les créances et dettes auprès des banques centrales, ainsi que les comptes à vue (actif et passif) des établissements de crédit. Nous avons procédé à un ajustement dans la répartition entre caisse, banques centrales et comptes et prêts/emprunts à vue auprès des établissements de crédit.

(En milliers d'euros)	30.06.2025	31.12.2024	30.06.2024
Résultat avant impôts	652	2030	1065
+/- Dotations nettes aux amortissements sur immobilisations corporelles et incorporelles			
+/- Dotations nettes aux provisions et dépréciations			
+/- Pertes nettes / gains des activités d'investissement			
+/- Pertes nettes / gains des activités de financement			
+/- Autres mouvements	- 4 274	-749 823	-89
= Total des éléments non monétaires inclus dans le résultat net avant impôts	- 4 274	-749 823	-89
+/- Flux liés aux opérations avec les établissements de crédit	- 979 731	-1 493 865	- 755 704
+/- Flux liés aux opérations avec la clientèle			
+/- Flux liés aux autres opérations affectant des actifs ou passifs financiers	1 000 000	1 500 000	
+/- Flux liés aux autres opérations affectant des actifs ou passifs non financiers	82	5 654	5 275
- Impôts versés	- 216	-329	-58
= Diminution/augmentation nette des actifs et passifs provenant des activités opérationnelles	20 135	11 459	-750 487
Total flux nets de trésorerie générés par l'activité opérationnelle (A)	16 513	-736 334	-749 511
+/- Flux liés aux actifs financiers et participations			
+/- Flux liés aux immeubles de placement			
+/- Flux liés aux immobilisations corporelles et incorporelles			
Total flux nets de trésorerie liés aux opérations d'investissement (B)	-	-	-
+/- Flux de trésorerie provenant ou à destination des actionnaires	- 1 464	-	-
+/- Autres flux nets de trésorerie provenant des activités de financement			
Total flux nets de trésorerie liés aux opérations de financement (C)	1 464	-	-
Effet de la variation des taux de change sur la trésorerie et équivalent de trésorerie			
Augmentation (diminution) nette de la trésorerie et des équivalents de trésorerie	15 049	-736 334	-749 511
Flux net de trésorerie généré par l'activité opérationnelle (A)	-16 513	-736 334	-749 511
Flux net de trésorerie lié aux opérations d'investissement (B)		-	-
Flux net de trésorerie lié aux opérations de financement (C)	- 1 464	-	-
Effet de la variation des taux de change sur la trésorerie et équivalent de trésorerie	-	-	-
Trésorerie et équivalent de trésorerie à l'ouverture	40 601	776 935	776 935
Caisse, banques centrales (actif et passif)	425	1396	1396
Comptes (actif et passif) et prêts/emprunts à vue auprès des établissements de crédit	40 175	775 538	775 538
Trésorerie et équivalent de trésorerie à la clôture	55 651	40 601	27 424
Caisse, banques centrales (actif et passif)	488	425	522
Comptes (actif et passif) et prêts/emprunts à vue auprès des établissements de crédit	55 162	40 175	26 902
Variation de la trésorerie nette	15 049	-736 334	-749 511

1.11 Annexe aux comptes

NOTE 1 PRINCIPES COMPTABLES ET METHODES D'EVALUATION

Principales règles d'évaluation et de présentation des comptes sociaux semestriels

Les comptes sociaux semestriels sont établis conformément aux principes généraux applicables en France aux établissements de crédit.

Détenue à 100 %, La Banque Postale Home Loan SFH est consolidée dans les comptes du groupe La Banque Postale et fait partie du périmètre d'intégration fiscale du Groupe La Poste.

Changement de méthode et comparabilité

Il n'y a pas de changement de méthode dans l'établissement des comptes semestriels de La Banque Postale Home Loan SFH.

Historique

La Banque Postale Home Loan SFH a été agréée en qualité de société financière le 18 juillet 2013 et elle a ensuite dû opter pour le statut d'établissement de crédit spécialisé afin de se conformer aux dispositions du Règlement européen *Capital Requirements Regulation* (CRR).

Événements significatifs

Activité au premier semestre 2025

Au 30 juin 2025, les obligations de financement de l'habitat émises dans le cadre du programme de *Covered Bonds*, sous format EMTN ou *Namens*, représentent une valeur nominale cumulée de 20 966 millions d'euros dans le bilan social de La Banque Postale Home Loan SFH. Les primes et frais liés aux émissions sont étalés comptablement sur la durée de vie des titres émis.

Le passif privilégié de La Banque Postale Home Loan SFH est sécurisé par la remise en garantie par le groupe La Banque Postale d'un pool de prêts à l'habitat, le « *Cover Pool* ». La taille du *Cover Pool* a suivi l'évolution suivante depuis 2023 :

- 26,3 milliards d'euros à fin décembre 2023 ;
- 26,6 milliards d'euros à fin décembre 2024 ;
- 27,3 milliards d'euros à fin juin 2025.

Les prêts collatéralisés consentis par La Banque Postale Home Loan SFH au groupe La Banque Postale sont adossés en nominal et en maturité aux ressources privilégiées : une marge fixe est appliquée au taux fixe des prêts visant à couvrir les frais fixes de La Banque Postale Home Loan SFH sur la base d'un programme d'émissions. Les frais rattachés aux émissions sécurisées sont répercutés sur les prêts.

Le 9 décembre 2016, La Banque Postale Home Loan SFH a conclu avec le groupe La Banque Postale une convention de dépôt Espèces d'un montant de 25 millions d'euros pour une durée d'un an qui est depuis renouvelée par tacite reconduction pour une durée identique, cette convention visant à permettre de couvrir les besoins de trésorerie à 180 jours conformément aux exigences réglementaires en l'absence de remboursement du principal des émissions.

La poursuite du conflit armé entre l'Ukraine et la Russie et la guerre entre Israël et le Hamas ne conduisent pas à des impacts particuliers ni significatifs sur les opérations, les résultats, le patrimoine, et la situation financière de La Banque Postale Home Loan SFH.

Par ailleurs, le contexte courant de hausse des taux renchérit le coût des émissions au passif, mais est neutralisé par le remplacement des fonds levés auprès de La Banque Postale dans des conditions symétriques.

Opérations de couverture de la trésorerie sur 180 jours telle qu’attendue par la réglementation des sociétés de financement de l’habitat

La couverture par anticipation du remboursement des coupons des séries 45, 46 et 49, (coupons supérieurs à 25 millions d’euros) avait été réalisée par la mise en place d’un prêt de 25 millions d’euros contracté auprès de La Banque Postale (prêt mise en place sur la période du 10/01/2025 au 01/02/2025 avec règlement d’un coupon mensuel au taux Ester capitalisé). Celui-ci a été remboursé à La Banque Postale le 01/02/2025.

Activité relative aux émissions

Au premier semestre 2025, La Banque Postale Home Loan SFH a émis pour 2 000 millions d’euros d’obligations de financement de l’habitat, dans le cadre de son programme de *Covered Bonds*, sous format EMTN. Cela s’est traduit par l’émission d’une retained et la mise au marché de sa seconde émission verte (série 49). Les caractéristiques des émissions sont détaillées ci-après.

Série	ISIN	Montant (en M€)	Date de règlement	Maturité	Taux	Format Hard/Soft	Publique Privée Retained	Callable	Thématique
52	FR001400ZZT3	1 000	28/05/2025	28/05/2040	Fixe	Soft	Retained	Oui	
53	FR0014010BU9	1 000	12/06/2025	12/06/2032	Fixe	Soft	Publique	Non	GREEN

Aucune obligation n’a été rappelée au premier semestre 2025. Deux émissions sont arrivées à échéances, Les caractéristiques des émissions remboursées sont détaillées ci-après.

Série	ISIN	Montant (en M€)	Date de règlement	Maturité	Taux	Format Hard/Soft	Publique Privée Retained	Callable	Thématique
15	FR0013232998	500	24/01/2017	24/01/2025	Fixe	Soft	Publique	Non	
35	FR0013503828	500	24/06/2020	24/06/2025	Fixe	Soft	Retained	oui	

La Banque Postale Home Loan SFH a également contracté auprès de la Banque Postale un (1) prêt afin de couvrir ses besoins de trésorerie sur 180 jours, comme attendu par la réglementation. Ci-dessous les détails du prêt :

Prêt	Date du tirage	Maturité	Taux	Montant (en MEUR)	Objet de couverture
1	10/01/2025	01/02/2025	€STR	25	Couvrir les besoins de trésorerie liés aux différents paiements de coupons du mois de janvier

Événements significatifs postérieurs à la clôture

Le 25 juillet 2025 La Banque Postale Home Loan SFH a fait un prêt de 30 millions d'euros à La Banque Postale remboursable le 30 septembre 2025, à un taux de 1.98% afin de remplacer ses fonds propres disponibles.

Règles de présentation et d'évaluation

Le règlement de l'Autorité des Normes Comptables n° 2014-07 du 26 novembre 2014, relatif aux comptes des entreprises du secteur bancaire, est appliqué. Ce règlement définit les modalités de comptabilisation de toutes les opérations relevant de l'activité bancaire (créances sur les établissements de crédit et sur la clientèle, titres à revenus fixes, engagements par signature et instruments financiers) et de traitement du risque de crédit qui y est associé. Pour une contrepartie donnée, le risque de crédit se caractérise par l'existence d'une perte potentielle liée à une possibilité de défaillance de cette dernière par rapport aux engagements qu'elle a souscrits.

1 – Créances sur les établissements de crédit et la clientèle – Engagements par signature

Les créances sur les établissements de crédit sont ventilées d'après leur durée initiale ou la nature des concours : créances à vue (comptes ordinaires et opérations au jour le jour) et créances à terme pour les établissements de crédit.

2 – Prêts

Les prêts sont enregistrés à l'actif à leur valeur de remboursement. Les intérêts correspondants sont portés en compte de résultat *prorata temporis*. Sont considérées comme douteuses les créances pour lesquelles l'établissement estime probable le risque de ne pas percevoir tout ou partie des sommes dues au titre des engagements souscrits par la contrepartie.

3 – Dettes représentées par un titre

Les dettes représentées par un titre sont constituées des émissions réalisées dans le cadre du programme d'émissions d'EMTN de La Banque Postale Home Loan SFH.

Les intérêts courus non échus attachés à ces titres sont portés dans un compte de dettes rattachées en contrepartie du compte de résultat. Les frais et primes d'émissions sont étalés sur la durée des emprunts.

NOTE 2 BILAN – DETAIL PAR CATEGORIE

2.1 Détail, caisse et banques centrales

(En milliers d'euros)	30.06.2025	31.12.2024
Caisse		
Banques centrales	488	425
Créances rattachées banques centrales		
CAISSES, BANQUES CENTRALES	488	425

2.2 Créances envers les établissements de crédit et assimilées

(En milliers d'euros)	30.06.2025	31.12.2024
Comptes ordinaires débiteurs	55 162	40 175
Comptes et prêts au jour le jour		
Titres reçus en pension livrée		
Valeurs non imputées		
Créances douteuses		
Créances rattachées		
TOTAL BRUT	55 162	40 175
DEPRECIATIONS		
CREANCES SUR LES ETABLISSEMENTS DE CREDIT A VUE	55 162	40 175
Comptes et prêts à terme	21 185 868	20 160 895
Titres reçus en pension livrée		
Prêts subordonnés		
Créances douteuses		
Créances rattachées	126 068	187 987
TOTAL BRUT	21 266 693	20 348 882
DEPRECIATIONS		
CREANCES SUR LES ETABLISSEMENTS DE CREDIT A TERME	21 266 693	20 348 882
CREANCES SUR LES ETABLISSEMENTS DE CREDIT ET ASSIMILEES	21 321 855	20 389 058

2.3 Détail des comptes de régularisation et autres actifs

(En milliers d'euros)	30.06.2025	31.12.2024
Charges constatées d'avance	257	19
Produits à recevoir sur dérivés	-	-
Autres produits à recevoir	-	-
Réévaluation des instruments dérivés et de change	-	-
Comptes d'encaissement	-	-
Autres comptes de régularisation	-	-
COMPTES DE REGULARISATION	257	19
Instruments conditionnels achetés	-	-
Gestion collective des Livrets de Développement Durable	-	-
Dépôts de garantie versés	4	4
État, impôts et taxes	-	-
Comptes de règlement relatifs aux opérations sur titres	-	-
Créances rattachées	-	-
Autres actifs	1 197	1 138
Dépréciations	-	-
ACTIFS DIVERS	1 201	1 142
COMPTES DE REGULARISATION ET ACTIFS DIVERS	1 458	1 161

Contribution aux mécanismes de résolution bancaire

Le Fonds de résolution unique ou FRU est un fonds d'urgence utilisable en cas de crise. Il est géré par le Conseil de résolution unique (CRU) et participe à la stabilité du système financier au sein de l'Union bancaire. L'un des principes du régime de résolution concerne la mise à contribution des actionnaires et des créanciers pour supporter le coût d'une résolution, néanmoins le FRU peut être utilisé en complément des mesures déployées pendant la résolution suite à la défaillance d'une banque pour financer certaines mesures de résolution (e.g transferts d'actifs, garanties de passifs) ou dédommager des actionnaires ou des créanciers dont la perte en résolution aurait dépassé celle subie lors d'une liquidation judiciaire.

Le FRU a été introduit par le règlement (UE) n°806/2014 dit SRMR dans le but d'instaurer une pratique uniforme du financement des résolutions dans le cadre du Mécanisme de résolution unique (MRU).

En France, les établissements de crédit dont le siège est basé sur le territoire national (hors pays et territoires d'outre-mer) sont les principaux contributeurs au FRU. Les entreprises d'investissements les plus significatives sont les autres entités à contribuer au FRU. Enfin, les entités assujetties au mécanisme de résolution mais ne relevant pas du FRU contribuent au Fonds de résolution national (FRN), fonds qui peut être également mobilisable pour le financement de la résolution.

Le FRU/FRN est financé par des contributions versées annuellement par chaque établissement assujetti au sein de l'Union bancaire. Une fraction des contributions annuelles peut être acquittée sous forme d'engagements de paiement irrévocables (EPI).

Les montants cibles des deux fonds - au moins 1% des dépôts couverts de l'ensemble des établissements adhérents - ayant été atteints, il n'y a pas eu de nouvelle contribution appelée en 2025.

Sur l'année 2023, les contributions au FRU/FRN avaient été effectuées :

- Pour 77,5% sous la forme d'une cotisation en espèces d'un montant de 1,157 million d'euros, non déductibles fiscalement en France et comptabilisées dans le compte de résultat au sein des charges générales d'exploitation.

- Pour 22,5% sous la forme d'un engagement de paiement irrévocable sécurisé par le versement d'un dépôt de garantie en espèces pour un montant de 0,336 million d'euros comptabilisé à l'actif du bilan sur la ligne « Débiteurs divers ».

Au 30 juin 2025, le dépôt de garantie versé au FRU totalise un montant de 1,090 million d'euros, inchangé par rapport au 31 décembre 2023.

2.4 Dettes représentées par un titre

(En milliers d'euros)	30.06.2025	31.12.2024
Bons de caisse		
Dettes rattachées		
BONS DE CAISSE		
Titres du marché interbancaire		
Certificats de dépôts		
Bons à Moyen Terme Négociable et autres Titres de Créances Négociables émis		
Dettes rattachées		
TITRES DU MARCHÉ INTERBANCAIRE ET TITRES DE CREANCES NEGOCIABLES		
Emprunts obligataires et assimilés	20 966 000	19 966 000
Prime d'émissions	(45 157)	(40 403)
Dettes rattachées	124 395	185 834
EMPRUNTS OBLIGATAIRES ET ASSIMILES	21 045 238	20 111 431
Autres dettes représentées par un titre		
Dettes rattachées		
AUTRES DETTES REPRESENTEES PAR UN TITRE		
DETTES REPRESENTEES PAR UN TITRE	21 045 238	20 111 431

2.5 Détail des comptes de régularisation et autres passifs

(En milliers d'euros)	30.06.2025	31.12.2024
Produits constatés d'avance	-	-
Charges à payer	-	-
Réévaluation des instruments dérivés et de change	-	-
Autres comptes de régularisation	0	0
COMPTES DE REGULARISATION	0	0
Instruments conditionnels vendus	-	-
Dettes de titres	-	-
Fournisseurs	570	190
État, impôts et taxes	-	-
Créditeurs divers	26 577	26 638
Comptes de règlement relatifs aux opérations sur titres	-	-
Dettes rattachées	-	-
PASSIFS DIVERS*	27 147	26 828
COMPTES DE REGULARISATION ET PASSIFS DIVERS	27 147	26 828

* Ce solde comprend le dépôt de garantie de 25 M€ versé par LBP à la SFH.

2.6 Détail des opérations avec des établissements de crédit et avec la clientèle par durée restant à courir

(En milliers d'euros)	Interêts courus	<=3 mois	3 mois à 1 an	1 à 5 ans	> 5 ans	30.06.2025
Actif	126 068	27 866	2 220 100	9 734 763	9 213 058	21 321 855
Créances sur les établissements de crédit et assimilées	126 068	27 866	2 220 100	9 734 763	9 213 058	21 321 855
Créances sur la clientèle						-
Portefeuilles de titres (transaction, placement et investissement)						-
Effets publics et valeurs assimilées		-				-
Obligations et autres titres à revenu fixe		-				-
Passif	124 395	-2	2 199 344	9 619 364	9 102 137	21 045 238
Dettes envers les établissements de crédit et assimilées		-				-
Dettes envers la clientèle		-				-
Dettes représentées par un titre	124 395	-2	2 199 344	9 619 364	9 102 137	21 045 238
Emprunts obligataires		-				-
Titres du marché interbancaire et titres de créances négociables		-				-
Autres dettes représentées par un titre		-				-
Dettes subordonnées		-				-
Hors Bilan		-				-
Engagements de financement donnés		-				-
Engagements de garantie donnés		-				-

2.7 Capitaux propres

(En milliers d'euros)	Fonds pour risques bancaires généraux	Capital	Prime d'émission et d'apport	Réserve légale	Autres réserves et report à nouveau	Résultat social	Total des capitaux propres sociaux
Capitaux propres au 31 décembre 2023		244 000		588	5 820	463	250 871
Affectation du résultat N-1				23	440	-463	
Distribution N au titre du résultat N-2							
Augmentation/Diminution de capital (x)							
Dotation/Reprise provision réglementée							
Résultat N						1 514	1 514
Autres mouvements							
Capitaux propres au 31 décembre 2024		244 000		611	6 260	1 514	252 385
Affectation du résultat N-1				76	1 438	-1 514	
Distribution N au titre du résultat N-1							-1 464
Augmentation/Diminution de capital (x)							
Dotation/Reprise provision réglementée							
Résultat N						496	496
Autres mouvements							
Capitaux propres au 30 juin 2025		244 000		687	6 234	496	251 417

Le capital social de La Banque Postale Home Loan SFH est de deux cent quarante-quatre millions (244 000 000) d'euros, divisé en vingt-quatre millions et quatre cent mille (24 400 000) actions de dix euros de nominal chacune.

31 mai 2025

Affectation du bénéfice clos le 31 décembre 2024 s'élevant à 1 514 008,32 euros :

- Réserve légale : 75 700,42 euros, et
- Compte de Report à Nouveau : 6 233 575,34 euros.
- Dividendes distribués 1 464 000 euros.

NOTE 3 COMPTE DE RESULTAT – DETAIL PAR CATEGORIE

3.1 Intérêts sur opérations de trésorerie et interbancaires

(En milliers d'euros)	30.06.2025	31.12.2024	30.06.2023
Intérêts et produits assimilés sur opérations avec les établissements de crédit	151 466	251 438	84 769
○ Intérêts sur comptes ordinaires débiteurs	-	1 223	
○ Intérêts sur comptes et prêts	151 509	250 303	84 813
○ Revenus négatifs sur comptes et prêts ⁽¹⁾	(43)	(88)	(43)
○ Intérêts sur valeurs reçues en pension			
○ Intérêts sur titres reçus en pension livrée			
○ Produits sur report/déport			
○ Autres intérêts et produits assimilés			
Intérêts et produits assimilés sur opérations avec la clientèle	-	-	-
Intérêts et produits assimilés sur obligations et autres titres à revenu fixe	-	-	99
○ Intérêts et produits assimilés sur titres de placement			
○ Intérêts et produits assimilés sur titres d'investissement	-	-	99
○ Autres intérêts et produits assimilés			
Intérêts et produits assimilés sur opérations relatives à des dettes subordonnées			
Autres intérêts et produits assimilés			
INTERETS ET PRODUITS ASSIMILES	151 466	251 438	84 868
Intérêts et charges assimilées sur opérations avec les établissements de crédit	-	-	-
○ Intérêts sur comptes ordinaires créditeurs			
○ Intérêts sur emprunts à vue et à terme	(45)	(1 236)	
○ Intérêts sur titres donnés en pension livrée			
○ Autres intérêts et charges assimilées			
Intérêts et charges assimilées sur opérations avec la clientèle	-	-	-
Intérêts et charges assimilées sur obligations et autres titres à revenu fixe	(149 039)	(244 806)	(82 428)
○ Intérêts sur certificats de dépôts négociables et bons à moyen terme négociables			
○ Intérêts et charges sur emprunts obligataires	(146 375)	(249 543)	(82 150)
○ Étalement prime sur emprunts obligataires	(2 664)	4 737	(277)
○ Autres charges d'intérêts			
Intérêts et charges assimilées sur opérations relatives à des dettes subordonnées			
Autres intérêts et charges assimilées	-	-	-
INTERETS ET CHARGES ASSIMILEES	(149 084)	(246 042)	(82 428)

3.2 Commissions

(En milliers d'euros)	30.06.2025		31.12.2024		30.06.2023	
	Produits	Charges	Produits	Charges	Produits	Charges
Opérations de trésorerie et interbancaires	-	(1)	-	3	-	(8)
Opérations avec la clientèle	-	-	-	-	-	-
Opérations sur titres	-	(10)	-	(39)	-	(12)
Opérations sur instruments financiers à terme	-	-	-	-	-	-
Prestations de services financiers	-	-	-	-	-	-
Opérations de change	-	-	-	-	-	-
Autres commissions	-	-	-	-	-	-
COMMISSIONS	-	(11)	-	(36)	-	(20)

3.3 Autres produits et charges d'exploitation bancaire

(En milliers d'euros)	30.06.2025		31.12.2024		30.06.2023	
	Produits	Charges	Produits	Charges	Produits	Charges
Charges refacturées, produits rétrocedés et transferts de charges	-	-	-	-	-	-
Autres produits et charges divers d'exploitation	-	(18)	-	(48)	450	(31)
Dotations/reprises aux provisions autres produits et charges d'exploitation	-	-	-	-	-	-
Autres produits et charges d'exploitation bancaire	-	(18)	-	(48)	450*	(31)
MONTANT NET DES PRODUITS ET CHARGES D'EXPLOITATION BANCAIRE	(18)		(48)		419	

^(*) Commission de gestion du financement visant à couvrir l'écart moyen des coûts additionnels annuels (« increased costs ») au titre de l'UFA (« Uncommitted Facility Agreement »). Ce montant est enregistré en totalité au titre de la couverture annuelle dès le 30 juin. Cette commission n'est plus appliquée en 2025.

3.4 Charges générales d'exploitation

(En milliers d'euros)	30.06.2025	31.12.2024	30.06.2023
Salaires et traitements	-	-	-
Retraites	-	-	-
Charges sociales	-	-	-
Intéressement et participation	-	-	-
Impôts, taxes et versements assimilés sur rémunération	-	-	-
Autres frais	-	-	-
FRAIS DE PERSONNEL	-	-	-
Montant des jetons de présence versés aux administrateurs	-	-	-
Impôts et taxes	138	277	178
Redevances de crédit-bail	-	-	-
Loyers, charges locatives	-	-	-
Honoraires	356	648	370
Autres charges d'exploitation	1 207	2 358	1 563
AUTRES CHARGES GENERALES D'EXPLOITATION	1 701	3 283	2 111
CHARGES GENERALES D'EXPLOITATION	1 701	3 283	2 111

3.5 Charges d'impôts

(En milliers d'euros)	30.06.2025	31.12.2024	30.06.2023
Impôt sur les sociétés	(156)	(516)	(463)
Crédit d'impôt			
CHARGE D'IMPOT	(156)	(516)	(463)
Déficits reportables	-	-	-

3.5.1 Nature des différences

(En milliers d'euros)	30.06.2025	31.12.2024	30.06.2023
Temporaires	Crédits & Dépôts		
	Optionalité Provision Épargne Logement		
	Contribution Sociale de Solidarité des Sociétés	(115)	(39)
	OPCVM		
	Instruments financiers		
	Autres différences temporaires		
Définitives	Régime mère fille		
	Crédit d'impôts		
	Contribution FRU	1 157	1 594
	Amendes		
DIFFERENCES	(57)	1 042	1 555

Le FRU ayant été constitué, aucune contribution additionnelle n'a été demandé par le Conseil de Résolution Unique à La Banque Postale Home Loan SFH en 2025

Rapport des commissaires aux comptes sur l'information financière semestrielle 2025

RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR L'INFORMATION FINANCIERE SEMESTRIELLE 2025

LA BANQUE POSTALE HOME LOAN SFH
115, rue de Sèvres - 75275 Paris Cedex 06

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

Aux Actionnaires,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par l'assemblée générale et en application de l'article L.451-1-2 III du Code monétaire et financier, nous avons procédé à :

- l'examen limité des comptes semestriels de la société, relatifs à la période du 1er janvier 2025 au 30 juin 2025, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la vérification des informations données dans le rapport semestriel d'activité.

Ces comptes semestriels ont été établis sous la responsabilité du conseil d'administration. Il nous appartient, sur la base de notre examen limité, d'exprimer notre conclusion sur ces comptes.

Conclusion sur les comptes

Nous avons effectué notre examen limité selon les normes d'exercice professionnel applicables en France.

Un examen limité consiste essentiellement à s'entretenir avec les membres de la direction en charge des aspects comptables et financiers et à mettre en œuvre des procédures analytiques. Ces travaux sont moins étendus que ceux requis pour un audit effectué selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. En conséquence, l'assurance que les comptes, pris dans leur ensemble, ne comportent pas d'anomalies significatives obtenue dans le cadre d'un examen limité est une assurance modérée, moins élevée que celle obtenue dans le cadre d'un audit.

Sur la base de notre examen limité, nous n'avons pas relevé d'anomalies significatives de nature à remettre en cause, au regard des règles et principes comptables français, la régularité et la sincérité des comptes semestriels et l'image fidèle qu'ils donnent du résultat des opérations du semestre ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de ce semestre.

Vérification spécifique

Nous avons également procédé à la vérification des informations données dans le rapport semestriel d'activité commentant les comptes semestriels sur lesquels a porté notre examen limité.

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

Les commissaires aux comptes

Paris La Défense, le 11 septembre 2025

KPMG SA
Xavier de Coninck
Associé

Levallois-Perret, le 11 septembre 2025

FORVIS MAZARS
Natacha André
Associée

Responsabilité du rapport financier semestriel

PERSONNE RESPONSABLE DU RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL

Patrick PEAUCELLE

Directeur général

La Banque Postale Home Loan SFH

ATTESTATION DU RESPONSABLE DU RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL

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

Fait à Paris, le 11 septembre 2025

Patrick PEAUCELLE

Directeur général

La Banque Postale Home Loan SFH

Table de concordance du rapport financier semestriel

Afin de faciliter la lecture du présent document, la table de concordance ci-après permet d'identifier les informations qui constituent le rapport financier semestriel devant être publié par les sociétés conformément aux articles L. 451-1-2 du Code monétaire et financier et 222-4 du Règlement général de l'AMF.

RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL	N° DE PAGE
1. COMPTES SEMESTRIELS	20-41
2. RAPPORT SEMESTRIEL D'ACTIVITÉ	9-19
2.1. Événements importants survenus pendant les six premiers mois de l'exercice et incidence sur les comptes	12
2.2. Principales transactions entre parties liées	-
2.3. Principaux risques et principales incertitudes pour les six mois restants de l'exercice	14
3. DÉCLARATION DES PERSONNES RESPONSABLES DU RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL	43
4. RAPPORT DES CONTROLEURS LÉGAUX DES COMPTES SUR LES COMPTES SEMESTRIELS	42