

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

BNP PARIBAS HOME LOAN SFH

Société anonyme à conseil d'administration au capital de 285.000.000 €uros

Siège social : 1 boulevard Haussmann, 75009 Paris

454 084 211 R.C.S. PARIS

A. — Etats financiers au 31 décembre 2025.

Les comptes annuels ont été arrêtés par le Conseil d'administration de BNP Paribas Home Loan SFH le 24 mars 2026.

I. — Compte de résultat de l'exercice 2025.

(En Euros)	Notes	Exercice 2025	Exercice 2024
Intérêts et produits assimilés	2.A	679,750,504	421,245,601
Intérêts et charges assimilés	2.A	-670,594,433	-404,303,958
Commissions (produits)	2.B	1,250,000	1,250,000
Commissions (charges)	2.B	-53,280	-7,199
Produit net bancaire		10,352,790	18,184,443
Autres frais administratifs	2.C	-1,549,216	-1,723,139
Résultat brut d'exploitation		8,803,574	16,461,304
Résultat d'exploitation		8,803,574	16,461,304
Gains ou pertes sur actifs immobilisés			
Résultat courant avant impôt		8,803,574	16,461,304
Impôt sur les bénéfices	2.D	-2,216,167	-4,250,309
Résultat net		6,587,407	12,210,995

II. — Bilan au 31 décembre 2025.
(En Euros.)

Actif	Notes	31 décembre 2025	31 décembre 2024
Caisse, banques centrales		820	820
Créances sur les établissements de crédit	3.A	35,338,493,427	34,375,155,769
Autres actifs	3.B	3,302,315	2,307,603
Comptes de régularisation	3.C	48,146,309	71,535,361
Total actif		35,389,942,871	34,448,999,553
DETTES			
Dettes envers les établissements de crédit	3.A	630,593,661	320,372,773
Dettes représentées par un titre	3.D	34,364,269,706	33,707,233,710
Autres passifs	3.B	234,496	1,074,829
Comptes de régularisation	3.C	60,826,069	81,192,652
Dettes subordonnées	3.E	40,083,583	40,092,640
Total dettes		35,096,007,516	34,149,966,604
Capitaux propres	4.b		
Capital souscrit		285,000,000	285,000,000
Réserves		2,347,948	1,821,953
Résultat de l'exercice		6,587,407	12,210,995
Total capitaux propres		293,935,355	299,032,948
Total passif		35,389,942,871	34,448,999,553

Hors-Bilan	Notes	31 décembre 2025	31 décembre 2024
Engagements donnés			
Engagements de garantie	4.A	2,306,836	2,306,836
Engagements reçus			
Engagements de garantie	4.A	41,575,002,339	41,770,185,097

III. — Tableau de flux de trésorerie au 31/12/2025.

(En Euros)	Exercice 2025	Exercice 2024
Pre-tax	8,803,574	16,461,304
+/- Net appropriations to dépréciation of tangible and intangible assets		
- Dépréciation of goodwill and other fixed assets		
= Net appropriations to provisions		
+/- Portion of profits relating to affiliate companies		
+/- Net loss/net gain from investment activities		
+/- Income/charges from financing activities	140,647,379	12,516,009
+/- Other transactions	-136,815,727	-18,636,288
= Total non-monetary items included in net pre-tax profit and other adjustments	3,831,652	-6,120,279
+/- Cash flow relating to transactions with credit institutions	-810,000,000	553,000,000
+/- Cash flow relating to transactions with customers		
+/- Cash flow from other transactions relating to financial assets or liabilities		
+/- Cash flow from other transactions relating to non-financial assets or liabilities	187,212	-393,101
- Taxes paid	-4,288,977	-5,877,440
= Net decrease /(increase) of assets and liabilities from operating activities	-814,101,765	546,729,459
Total net cash flow from operating activities (A)	-801,466,539	557,070,484
+/- Cash flow relating to financial assets and participating interests		
+/- Cash flow relating to investment property		
+/- Cash flow relating to tangible and intangible assets		
Total net cash flow from investment activities (B)		
+/- Cash flow derived from or intended for shareholders	-11,685,000	-7,695,000
+/- Other net cash flow from financing activities	810,000,000	-553,000,000
Total net cash flow relating to financing activities (C)	798,315,000	-560,695,000
Effect of exchange rate variations on cash and cash equivalents (D)		
Net increase/(decrease) in cash and cash equivalents (A+B+C+D)	-3,151,539	-3,624,516
Net cash flow from operating activities (A)	-801,466,539	557,070,484
Net cash flow relating to investment activities (B)		
Net cash flow relating to financing activities (C)	798,315,000	-560,695,000
Effect of exchange rate variations on cash and cash equivalents (D)		
Cash and cash equivalents at opening	21,716,471	25,340,987
Cash, central banks, post office checking accounts (assets and liabilities)		
Demand deposit accounts (assets and liabilities) and loans/borrowings with credit institutions	21,716,471	25,340,987
Cash and cash equivalents at year-end	18,564,932	21,716,471
Cash, central banks, post office checking accounts (assets and liabilities)		
Demand deposit accounts (assets and liabilities) and loans/borrowings with credit institutions	18,564,932	21,716,471
Changes in net cash	-3,151,539	-3,624,516

III. — Annexes.

1. – Résumé des principes comptables appliqués par BNP Paribas Home Loan SFH.

Les comptes de BNP Paribas Home Loan SFH sont établis conformément aux principes comptables généraux applicables en France aux établissements bancaires tels que figurant dans les règlements suivants :

- ANC n°2014-07 du 26 novembre 2014 et les règlements l'ayant modifié depuis cette date,
- ANC n° 2014-03 du 5 juin 2014 relatif au Plan Comptable Général et les règlements l'ayant modifié depuis cette date, dont les règlements ANC n° 2022-06 du 4 novembre 2022 et n° 2023-03 du 7 juillet 2023 applicables aux exercices ouverts à compter du 1er janvier 2025 (sans impact sur l'exercice).

Le compte de résultat au 31 décembre 2025 et les notes aux Etats Financiers afférentes présentent une information comparative au 31 décembre 2024.

La méthode retenue pour l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité est la méthode des coûts historiques.

Les principales méthodes utilisées sont les suivantes :

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 comprennent également 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 entre créances à vue et créances à terme.

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

Dettes représentées par un titre. — Les dettes représentées par un titre sont comptabilisées au coût amorti.

Les intérêts courus non échus attachés à ces titres sont portés dans un compte de dettes rattachées en contrepartie du compte de résultat.

Les primes d'émission ou de remboursement des emprunts obligataires sont amorties selon la méthode actuarielle sur la durée de vie de l'emprunt, les frais afférents à leur émission étant répartis linéairement sur cette même durée.

Enregistrement des produits et des charges. — Les intérêts et commissions assimilées sont comptabilisés pour leur montant couru, constatés *pro rata temporis*.

Les commissions non assimilées à des intérêts et correspondant à des prestations de services sont enregistrées à la date de réalisation de la prestation ou de façon proratisée sur la durée du service rendu lorsque celui-ci est continu.

Les charges et les produits en devises sont enregistrés pour leur contre-valeur à la date de l'opération.

Informations relatives aux transactions entre parties liées. — Compte tenu de l'activité de la société et de son lien capitalistique (filiale détenue à 99,99% par BNP Paribas SA), les obligations de l'ANC n° 2014-07 sur la présentation des informations sur les parties liées ne sont pas applicables.

Régime d'intégration fiscale. — BNP Paribas Home Loan SFH est intégrée au groupe fiscal France dont la tête de groupe est BNP Paribas depuis le 01/01/2005.

En matière d'impôt sur les sociétés, conformément aux termes de la convention d'intégration fiscale, l'impôt est déterminé par la filiale, comme en l'absence d'intégration fiscale.

Le montant ainsi calculé, déduction faite des avoirs fiscaux et crédits d'impôts éventuels, est dû à la société mère, BNP PARIBAS SA.

Consolidation. — Les comptes de la société BNP Paribas Home Loan SFH sont inclus suivant la méthode de l'intégration globale dans les comptes consolidés de BNP Paribas SA.

Informations générales. — Dans le cadre des émissions des obligations de financement de l'habitat, BNP Paribas a mis en collatéral au profit de BNP Paribas Home Loan SFH un gisement de prêts immobiliers pour un montant de 41 575 002 339 euros au 31 décembre 2025.

Ce gisement est utilisé à hauteur de 37 571 590 909 euros au titre des émissions existantes.

La société a son siège social en France et n'a aucune succursale ou filiale, conformément aux dispositions de l'article L.513-29 du Code monétaire et financier, implantées à l'étranger et y compris dans des Etats non coopératifs.

2. – Notes relatives au compte de résultat de l'exercice 2025.

2.a. Marge d'intérêts. — BNP Paribas Home Loan SFH, présente sous les rubriques « Intérêts et produits assimilés » et « Intérêts et charges assimilées » la rémunération déterminée des instruments financiers évalués au coût amorti.

(En Euros)	Exercice 2025		Exercice 2024	
	Produits	Charges	Produits	Charges
Établissements de crédit	666,266,142	-29,524,873	409,849,811	-28,727,739
Comptes à vue, prêts et emprunts	666,266,142	-29,524,873	409,849,811	-28,727,739
Dettes représentées par un titre	13,484,362	-641,069,560	11,395,789	-375,576,219
Obligations	13,484,362	-637,341,565	11,395,789	-372,784,823
Dettes subordonnées à terme		-3,727,995		-2,791,395
Produits et charges d'intérêts	679,750,504	-670,594,433	421,245,601	-404,303,958

2.b. Commissions :

(En Euros)	Exercice 2025		Exercice 2024	
	Produits	Charges	Produits	Charges
Opérations bancaires et financières	1,250,000	-53,280	1,250,000	-7,199
Opérations sur titres	1,250,000	-53,280	1,250,000	-7,199
PRODUITS ET CHARGES DE COMMISSIONS	1,250,000	-53,280	1,250,000	-7,199

2.c Charges générales d'exploitation

(En Euros)	Exercice 2025	Exercice 2024
Autres frais administratifs	-1,549,216	-1,723,139
Rémunération d'intermédiaires	-1,355,518	-1,380,324
Impôts et taxes	-193,698	-342,815
Charges générales d'exploitation	-1,549,216	-1,723,139

2.d. Impôt sur les bénéfices. — BNP Paribas Home Loan SFH est intégrée au groupe fiscal France dont la tête de groupe est BNP Paribas depuis le 01/01/2005.

En matière d'impôt sur les sociétés, conformément aux termes de la convention d'intégration fiscale, l'impôt est déterminé par la filiale, comme en l'absence d'intégration fiscale.

Le montant ainsi calculé, déduction faite des avoirs fiscaux et crédits d'impôts éventuels, est dû à la société mère, BNP Paribas SA.

(En Euros)	Exercice 2025	Exercice 2024
Impôt courant de l'exercice	-2,216,167	-4,250,309
IMPÔT SUR LES BÉNÉFICES	-2,216,167	-4,250,309

3. – Notes relatives au bilan au 31 décembre 2025.**3.a. Créances sur les établissements de crédit :**

(En Euros)	31 décembre 2025	31 décembre 2024
Prêts et créances	35,338,494,247	34,375,156,589
Caisses, banques centrales et CCP	820	820
Comptes ordinaires débiteurs	18,564,112	21,715,650
Comptes à terme et prêts	35,319,929,315	34,353,440,118
Prêts et créances sur les établissements de crédit avant dépréciation	35,338,494,247	34,375,156,589
dont créances rattachées	356,929,314	200,440,117
Prêts et créances sur les établissements de crédit nets de dépréciation	35,338,494,247	34,375,156,589

(En Euros)	31 décembre 2025	31 décembre 2024
Dépôts et emprunts	630,593,661	320,372,773
Comptes ordinaires créditeurs	630,593,661	320,372,773
Dettes envers les établissements de crédit	630,593,661	320,372,773
dont dettes rattachées	593,661	372,773

3.b. Autres actifs et passifs :

(En Euros)	31 décembre 2025	31 décembre 2024
Débiteurs divers	3,302,315	2,307,603
dont (F)onds de (R)ésolution (U)nique	2,306,836	2,306,836
Autres actifs	3,302,315	2,307,603
Créditeurs divers	234,496	1,074,829
Autres passifs	234,496	1,074,829

3.c. Comptes de régularisation :

(En Euros)	31 décembre 2025	31 décembre 2024
Produits à recevoir	1,250,000	1,279,050
Autres comptes de régularisation débiteurs	46,896,309	70,256,310
Charges constatées d'avance	46,896,309	70,256,310
Comptes de régularisation - actif	48,146,309	71,535,361
Charges à payer	911,544	821,276
Autres comptes de régularisation créditeurs	59,914,525	80,371,376
<i>Produits constatés d'avance</i>	<i>59,914,525</i>	<i>80,371,376</i>
Comptes de régularisation - passif	60,826,069	81,192,652

3.d. Dettes représentées par un titre :

(En Euros)	31 décembre 2025	31 décembre 2024
Obligations	34,008,000,000	33,508,000,000
Dettes rattachées	356,269,706	199,233,710
Dettes représentées par titre	34,364,269,706	33,707,233,710

3.e. Dettes subordonnées :

(En Euros)	31 décembre 2025	31 décembre 2024
Dettes subordonnées remboursables	40,000,000	40,000,000
Dettes rattachées	83,583	92,640
Dettes subordonnées	40,083,583	40,092,640

4. – Engagements de garantie.**4.a. Engagements de garantie et de titres :**

(En Euros)	31 décembre 2025	31 décembre 2024
Établissements de crédit	2,306,836	2,306,836
Engagements de garantie donnés	2,306,836	2,306,836
Établissements de crédit	41,575,002,339	41,770,185,097
Engagements de garantie reçus	41,575,002,339	41,770,185,097

Les engagements de garantie reçus correspondent au collatéral reçu par BNP Paribas SA.

5. – Informations complémentaires.

5.a. Opérations réalisées sur le capital :

Opérations sur le capital	En nombre	Valeur unitaire (En Euros)	En euros	Date d'autorisation par l'Assemblée Générale	Date de décision du Conseil d'administration	Date de jouissance
Nombre d'actions émises au 31 décembre 2023	28,500,000	10	285,000,000			
Nombre d'actions émises au 31 décembre 2024	28,500,000	10	285,000,000			
Nombre d'actions émises au 31 décembre 2025	28,500,000	10	285,000,000			

5.b. Tableau de passage des capitaux propres du 31 décembre 2024 au 31 décembre 2025 :

(En Euros)	Capital	Réserves légales	Résultat de la période	Autres réserves	Total capitaux propres
Capitaux propres au 31 décembre 2024	285,000,000	1,716,098	12,210,995	105,855	299,032,948
Dividendes sur le résultat de l'exercice 2024				-11,685,000	-11,685,000
Acompte dividende sur le résultat de 2025					
Réduction de capital (par annulation d'actions)					
Autres variations		610,550	-12,210,995	11,600,446	
Amortissement dérogatoire					
Résultat de l'exercice 2025			6,587,407		6,587,407
Capitaux propres au 31 décembre 2025	285,000,000	2,326,648	6,587,407	21,300	293,935,355

5.c. Echéances des emplois et des ressources :

(En Euros)	Opérations à vue au jour le jour	Durée restant à courir					Total
		Jusqu'à 3 mois	De 3 mois à 1 an	De 1 an à 5 ans	Plus de 5 ans	Dont provisions	
Emplois :							
Caisse, banques centrales		820					820
Créances sur les établissements de crédit		974,223,714	2,703,347,153	12,626,261,792	19,034,660,768		35,338,493,427
Ressources :							
Dettes envers les établissements de crédit		630,593,661					630,593,661
Dettes représentées par un titre			2,703,347,153	12,626,261,786	19,034,660,767		34,364,269,706
Dettes subordonnées		25,060,208			15,023,375		40,083,583

5.d. Honoraires du commissaires aux comptes. — Le montant total des Honoraires du Commissaire aux Comptes, liés à sa mission de contrôle légal des comptes, de l'exercice 2025 s'élèvent à 65 500 euros hors taxe, conformément à la lettre de mission approuvée et signée. La valeur s'élève à 78 600 euros toutes taxes comprises.

5.e. Evènements post clôture. — Il n'y a aucun événement post-clôture.

Tableau des 5 derniers exercices de BNP Paribas Home Loan SFH

(En Euros)	2021	2022	2023	2024	2025
Situation financière en fin d'exercice					
a) Capital social (en euros)	285,000,000	285,000,000	285,000,000	285,000,000	285,000,000
b) Nombre d'actions émises	28,500,000	28,500,000	28,500,000	28,500,000	28,500,000
c) Nombre d'obligations convertibles en actions	Néant	Néant	Néant	Néant	Néant
Résultat global des opérations effectives (en millions d'euros)					
a) Chiffre d'affaires hors taxes	3,622,344	5,396,536	12,773,080	18,184,443	10,352,790
b) Bénéfice avant impôts, amortissements et provisions	1,000,160	2,699,069	10,754,549	16,461,304	8,803,574
c) Impôts sur les bénéfices	-267,802	-682,345	-2,787,269	-4,250,309	-2,216,167
d) Bénéfice après impôts, amortissements et provisions	732,358	2,016,724	7,967,280	12,210,995	6,587,407
e) Montant des bénéfices distribués (1)	855,000	1,710,000	7,695,000	11,685,000	6,270,000
Résultats des opérations réduits à une seule action en euros					
a) Bénéfice après impôts, mais avant amortissements et provisions	0.03	0.07	0.28	0.43	0.23
b) Bénéfice après impôts, amortissements et provisions	0.03	0.07	0.28	0.43	0.23
c) Dividende versé à chaque action (1)	0.03	0.07	0.27	0.41	0.00
Personnel					
a) Nombre de salariés au 31 décembre	Néant	Néant	Néant	Néant	Néant
b) Montant de la masse salariale (en millions d'euros)	Néant	Néant	Néant	Néant	Néant
c) Montant des sommes versées au titre des Avantages sociaux (Sécurité sociale, Œuvres sociales, etc.) (en millions d'euros)	Néant	Néant	Néant	Néant	Néant

B. — Rapport sur l'évaluation des biens immobiliers au 31 décembre 2025.

BNP Paribas Home Loan SFH est une société de financement de l'habitat (ci-après la « SFH ») régie par les articles L.513-28 et suivants du Code monétaire et financier qui a pour mission principale de contribuer au refinancement à moyen et long terme des prêts à l'habitat du Groupe BNP Paribas.

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 (ci-après le « Règlement 99-10 »). Ce rapport est établi à partir des données comptables disponibles au 31 décembre 2025.

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

L'évaluation des biens immobiliers financés ou apportés en garantie au sens des articles L. 513-3 et L. 513-29 du Code monétaire et financier est régie par les articles 1 à 5 du Chapitre 1 du Règlement n° 99-10.

A. Evaluation des biens immobiliers.

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

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

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

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

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

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

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

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

B. Réévaluation des biens immobiliers

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

- a) Pour les biens immobiliers à usage d'habitation, cet examen est effectué annuellement selon une méthode statistique ;
- b) Pour les biens immobiliers à usage professionnel pour lesquels l'ensemble des prêts immobiliers appartenant à la société de crédit foncier et garantis par le bien évalué présente un capital unitaire restant dû inférieur à 30 % du montant total initialement prêté ou inférieur à 480 000 euros, l'examen est effectué annuellement et peut être effectué par l'utilisation d'une méthode statistique ;
- c) Pour les biens immobiliers à usage professionnel dont le coût d'achat ou la dernière valeur estimée est inférieur à 600 000 euros et lorsque l'ensemble des prêts appartenant à la société de crédit foncier et garantis par le bien évalué présente un capital unitaire restant dû supérieur à 480 000 euros, cet examen est individuel et effectué tous les trois ans. Entre deux examens individuels, la valeur de ces biens immobiliers est réexaminée annuellement selon une méthode statistique ;
- d) Pour les biens immobiliers à usage professionnel dont le coût d'achat ou la dernière valeur estimée est supérieur à 600 000 euros et lorsque l'ensemble des prêts appartenant à la société de crédit foncier et garantis par le bien évalué présente un capital unitaire restant dû supérieur à 480 000 euros, cet examen est annuel et individuel.

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

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

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

Opérations de rachat de prêt. — Concernant la détermination de la valeur du bien, l'instruction n°2022-I-03 de l'Autorité de contrôle prudentiel et de résolution prévoit une approche spécifique aux opérations de rachat de prêt :

V – Éléments de calcul des montants éligibles au refinancement par des ressources privilégiées – [...] Pour les besoins de ce qui précède, les règles sur l'évaluation prudente aux articles 1 et 2 du règlement n°99-10 du Comité de la réglementation bancaire et financière s'appliquent à la détermination de la valeur du bien. Pour les opérations de rachat de prêt pour les biens immobiliers à usage d'habitation dont l'évaluation peut être fondée sur le coût total de l'opération initiale (selon l'article 2 du même règlement), le coût total de l'opération initiale peut être fondé sur le montant retenu à l'origine du projet financé et de l'apport personnel, après déduction des droits, des frais de notaire et de négociation, ou à défaut, sur le montant financé au moment du rachat.

II. — Méthode et procédure utilisées par BNP Paribas Home Loan SFH

A. Evaluation des biens immobiliers

La valeur initiale des biens immobiliers financés est fondée, par dérogation, sur le coût total de l'opération déterminée en fonction des trois cas présentés ci-dessous :

- Pour toutes les créances, à l'exception des opérations de rachat de prêt originées par BNP Paribas SA et des opérations de rénovation seule, la valeur initiale des biens immobiliers financés est égale au coût total de l'opération initiale hors droits et frais, éventuellement augmentée de la valeur des travaux financés. Cette valeur initiale, déterminée sur la base de justificatifs dont une liste non exhaustive est présentée en annexe, correspond à la somme du montant du projet financé et de l'apport personnel après déduction des droits, des frais de notaire et de négociation.
- Pour les opérations de rachat de prêt originées par BNP Paribas SA, la valeur initiale des biens immobiliers financés correspond également au coût total de l'opération initiale fondé sur le montant financé par BNP Paribas SA au moment

du rachat. Pour le calcul de cette valeur initiale, chaque offre de rachat de prêt est considérée comme indépendante des autres, de sorte qu'il n'est pas tenu compte d'éventuels prêts liés.

- Pour les opérations de rénovation seule ainsi que les prêts travaux originés par BNP Paribas SA, la valeur initiale du bien est déterminée comme correspondant à la valeur totale des travaux financés sans tenir compte de la valeur du bien rénové. Ce montant correspond à la somme du montant du projet financé de rénovation et de l'apport personnel.

Les prêts immobiliers du portefeuille de collatéral de la SFH étant soit utilisés pour financer un bien d'une valeur inférieure à 600 000 euros, soit présentant un capital unitaire restant dû apprécié au moment de leur apport en garantie inférieur à 480 000 euros, la dérogation de l'article 2 du Règlement 99-10 s'applique à l'intégralité du portefeuille.

B. Réévaluation des biens immobiliers.

Après leur apport en garantie, la valeur des biens immobiliers est réexaminée trimestriellement selon une méthode statistique en application de l'article 3 du Règlement 99-10.

Le calcul de la valeur des biens immobiliers actualisée grâce à l'indexation sur les indices INSEE des prix des logements anciens en Ile-de-France et en province était déjà en place pour le programme BNP Paribas Home Loan Covered Bond depuis fin 2006. Ce calcul a été adapté et amélioré lors du changement de statut de notre société en société de financement de l'habitat en 2011.

Ainsi, nous avons procédé dès le mois de juin 2011 à l'acquisition des indices de prix des logements anciens par région et par département pour toute la France métropolitaine. Ces indices par département ont été utilisés dès le mois de juillet 2011 pour la revalorisation des biens financés et le calcul du montant refinançable par la SFH avec les règles suivantes pour les indices hors France métropolitaine :

- Corse (départements 2A et 2B) : utilisation de l'indice calculé pour la région Provence-Alpes-Côte d'Azur ;
- DOM TOM (départements au-delà de 96) : utilisation de l'indice INSEE des prix des logements anciens en province.

Sources des indices de prix des logements anciens :

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

Deux conventions ont été signées entre l'INSEE et PNS, d'une part, et entre l'INSEE, le Conseil Supérieur du Notariat et Perval, d'autre part, pour définir une méthodologie de calcul des indices à partir des données notariales ainsi que les modalités de diffusion des indices.

Définition et calcul des indices de prix des logements anciens :

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

Les indices portent uniquement sur les maisons et les appartements anciens au sens fiscal, c'est-à-dire ayant de plus de 5 ans, ou faisant l'objet d'une deuxième mutation.

Afin d'éviter les transactions atypiques, les biens non standards tels que les chambres, lofts, ateliers ou châteaux et les acquisitions effectuées par des professionnels de l'immobilier sont exclus des calculs de ces indices. De plus, on ne retient que les biens :

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

Réception et prise en compte des indices :

Nous recevons trimestriellement les mises à jour des indices trimestriels bruts des prix du logement par département et région :

- pour les indices de l'Ile-de-France : envoi courant mars, juin, septembre et décembre (trimestre T) des indices définitifs du trimestre T-2 et provisoires des trimestres T-1 pour les 8 départements de l'Ile-de-France.
- pour les indices de province : envoi avril, juillet, octobre et janvier des indices définitifs du trimestre T-2 et provisoires des trimestres T-1 pour les 20 régions administratives et les 86 départements de province, avec un mois de retard donc par rapport aux indices de l'Ile-de-France.

Nous mettons à jour nos systèmes informatiques avec les nouveaux indices après réception des deux bases. La valorisation des biens immobiliers au 31 décembre 2025 utilise les indices provisoires du deuxième trimestre 2025, correspondant aux ventes réalisées au cours de ce même trimestre, d'où un retard par rapport à l'évolution réelle du marché immobilier en France.

Les indices annexés à ce rapport intègrent le changement de base 100 de 2010 à 2015 initié par l'INSEE qui a entraîné la revue totale de l'historique. Ce changement n'affecte en aucun cas les valeurs relatives des indices.

Lors du calcul de la valeur indexée du bien financé, nous avons choisi une approche prudente, prenant en compte les éléments suivants :

- Une hausse des indices immobiliers n'est répercutée qu'à hauteur de 80% sur la valeur du bien ;
- A la baisse, une marge de sécurité est prévue et vise à compenser les délais de publication des indices immobiliers. Cette décote varie selon la localisation du bien par département.

II. Résultats

Voici les informations relatives au collatéral mobilisé au 31 décembre 2025 sur la base des données des prêts (capital restant dû) au 30 novembre 2025. Au 31 décembre 2025, il avait été décidé de ne mobiliser que des crédits cautionnés.

	Evaluation des immeubles financés apportés en garantie (en milliards d'euros)		
	Nombre de créances concernées	Valeur initiale	(1) Valeur réexaminée (statistique)
Prêts cautionnés	338,285	81,42	87,21
(1) valeur déclarée à l'Autorité de contrôle prudentiel et de résolution dans l'état « Elément de calcul du ratio de couverture et de contrôles des limites » prévu par l'instruction n°2022-I-03 de l'Autorité de contrôle prudentiel et de résolution.			

Fait à Paris, en deux (2) exemplaires, le 04/02/2026.

Directrice Générale Déléguée de BNP Paribas Home Loan SFH

Annexes.

Sources :

- Notaires de Paris – Ile-de-France – BASE BIEN
- Notaires de France – PERVAL
- INSEE pour les DOM-TOM

Code département	2025 T2 prov	Code département	2025 T2 prov	Code département	2025 T2 prov
01	131.09755760	34	127.07270477	66	124.57507865
02	108.05785796	35	148.19975896	67	135.09411490
03	123.06866627	36	110.89897943	68	127.19000591
04	127.77801696	37	123.96922953	69	129.21740167
05	127.24228402	38	124.48929429	70	117.65024067
06	128.58571470	39	119.90020298	71	118.18495755
07	126.25861811	40	147.85635346	72	129.58463188
08	112.32317655	41	110.55837592	73	144.28969642
09	119.65167612	42	125.85902852	74	138.44164273
10	114.69737247	43	121.95119695	75	119.41123050
11	124.34179911	44	140.16166809	76	123.49736855
12	121.39823026	45	114.46880191	77	110.69598576
13	127.65763611	46	122.93349516	78	112.16739054
14	142.93874017	47	123.40864587	79	124.22817237
15	121.95119695	48	125.70601588	80	114.59628124
16	125.83382520	49	136.86178300	81	121.66254006
17	137.92220458	50	143.48541883	82	120.65428758
18	104.73810997	51	119.90856753	83	129.32500753
19	115.59462881	52	108.24075773	84	125.49585007
21	122.88987394	53	131.92515918	85	145.52557462
22	153.90868565	54	122.06670156	86	125.59712525
23	111.18162488	55	120.53503894	87	117.09398367
24	123.01843699	56	160.41308898	88	123.01887984
25	123.00826911	57	130.08921883	89	104.95312672
26	126.06853540	58	103.05338285	90	118.69183149
27	117.87534484	59	121.64723113	91	110.67407832
28	106.45765247	60	111.15034749	92	115.08572745
29	157.21414948	61	130.15939331	93	115.84392519
30	124.30541945	62	123.82027973	94	115.32306081
31	124.49701589	63	121.27382048	95	111.59203091
32	122.93349516	64	147.67717976	971 à 979	129.80000000
33	138.88952876	65	120.38929206	Corse	128.20266893

Liste de documents pouvant justifier les éléments de valorisation du bien financé :

- Offre de prêt
- Contrat de construction
- Acte notarié
- Promesse de vente
- Contrat de VEFA
- Acte de propriété
- Acte de donation

- Evaluation par expert ou agence immobilière
- Facture (dans le cas de travaux ou d'aménagements)
- Devis
- Contrat de vente

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

À l'assemblée générale de la société BNP PARIBAS HOME LOAN SFH,

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

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

L'opinion formulée ci-dessus est cohérente avec le contenu de notre rapport au conseil d'administration remplissant les fonctions du comité d'audit.

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 1er janvier 2025 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par l'article 5, paragraphe 1, du règlement (UE) n° 537/2014.

— **Observation :** Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur la note 1 « Résumé des principes comptables appliqués par BNP Paribas Home Loan SFH » de l'annexe des comptes annuels qui expose les changements 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 devons porter à votre connaissance les points clés de l'audit relatifs aux risques d'anomalies significatives qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importants pour l'audit des comptes annuels de l'exercice, ainsi que les réponses que nous avons apportées face à ces risques. Nous avons déterminé qu'il n'y avait pas de point clé d'audit à communiquer dans notre rapport.

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

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

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion du conseil d'administration et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux actionnaires 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 de banques et connexes, votre société considérant qu'elles n'entrent pas dans le périmètre des informations à produire.

Rapport sur le gouvernement d'entreprise

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

Autres vérifications ou informations prévues par les textes légaux et réglementaires

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

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

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

— **Désignation des commissaires aux comptes** : Nous avons été nommés commissaires aux comptes de la société BNP PARIBAS HOME LOAN SFH par l'assemblée générale du 4 juin 2012 pour le cabinet Deloitte & Associés et du 26 avril 2024 pour le cabinet ERNST & YOUNG et Autres.

Au 31 décembre 2025, le cabinet Deloitte & Associés était dans la quatrième année de sa mission sans interruption et le cabinet ERNST & YOUNG et Autres dans la deuxième année.

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

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

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

Il incombe au conseil d'administration exerçant les missions du comité d'audit 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 oeuvre 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 conseil d'administration remplissant les fonctions du comité d'audit** : Nous remettons au conseil d'administration remplissant les fonctions du comité d'audit un rapport qui présente notamment l'étendue des travaux d'audit et le programme de travail mis en oeuvre, 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 conseil d'administration remplissant les fonctions du comité d'audit 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 conseil d'administration remplissant les fonctions du comité d'audit 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 conseil d'administration remplissant les fonctions du comité d'audit des risques pesant sur notre indépendance et des mesures de sauvegarde appliquées.

Paris-La Défense, le 30 mars 2026

Les Commissaires aux comptes :

ERNST & YOUNG et Autres :

Hassan BAAJ

Deloitte & Associés :

Jean-Vincent COUSTEL.

D. — 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.

En application de l'article 5 du règlement 99-10 du CRBF

Mesdames et Messieurs les administrateurs,

En notre qualité de contrôleur spécifique de la société BNP Paribas Home Loan SFH et en application des dispositions prévues par l'article 5 du règlement 99-10 du CRBF, 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 mentionnés au « rapport sur l'évaluation des biens immobiliers au 31 décembre 2024 » joint à la présente attestation.

Les modes et résultats d'évaluation des biens immobiliers et les méthodes de réexamen périodique de leur valeur ont été définies et mis en œuvre sous la responsabilité de la Directrice Générale Déléguée 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 contenues dans le rapport ci-joint 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.

Sur la base de nos travaux, nous n'avons pas d'observation à formuler quant à la conformité aux dispositions prévues par les articles 2 à 4 du règlement 99-10 du CRBF, des modes et résultats d'évaluation des biens immobiliers et des méthodes de réexamen périodique de leur valeur mentionnés au « rapport sur l'évaluation des biens immobiliers au 31 décembre 2025 » ci-joint.

Cette attestation est régie par la loi française. Les juridictions françaises ont compétence exclusive pour connaître de tout litige, réclamation ou différend pouvant résulter de notre lettre de mission ou de la présente attestation, ou de toute question s'y rapportant.

Paris, le 13 avril 2026
Le contrôleur spécifique :

FIDES AUDIT
représenté par Stéphane MASSA.