

# **CM CIC HOME LOAN SFH**

**Société anonyme à conseil d'administration  
au capital de 220.000.000 €uros**

**6 avenue de Provence  
75452 Paris cedex 9**

**Siren : 480 618 800 RCS PARIS**

## **ATTESTATION DU CONTRÔLEUR SPÉCIFIQUE**

**SUR LES MODES ET RÉSULTATS D'ÉVALUATION ET LES MÉTHODES DE  
RÉEXAMEN PÉRIODIQUE DE LA VALEUR DES IMMEUBLES**

**AU 31 DECEMBRE 2013**

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 Crédit Mutuel CIC 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 immeubles sous-jacents aux prêts et des méthodes de réexamen périodique de leur valeur, tels que publiés simultanément aux comptes annuels au 31 décembre 2013 et joints à la présente attestation.

Les modes et résultats d'évaluation des immeubles et les méthodes de réexamen périodique de leur valeur ont été définis et mis en œuvre sous la responsabilité du Président du conseil d'administration de votre société.

Il nous appartient de nous prononcer sur leur validité au regard des règles en vigueur au 31 décembre 2013.

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 2013,
- des informations publiées simultanément aux comptes annuels avec, d'une part, le dispositif d'évaluation et de réexamen effectivement appliqué et, d'autre part, avec les résultats résultant de l'application du dispositif d'évaluation.

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 immeubles et des méthodes de réexamen périodique de leur valeur, publiés simultanément aux comptes annuels au 31 décembre 2013.

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 17 avril 2014

Le contrôleur spécifique

**FIDES AUDIT**

représenté par Stéphane MASSA

**RAPPORT SUR L'ÉVALUATION DES IMMEUBLES**  
**au 31 décembre 2013**

**Crédit Mutuel – CIC Home Loan SFH** est une société de financement de l'habitat régie par les articles L. 513-28 et suivants du Code monétaire et financier qui a pour mission principale de contribuer au refinancement à moyen et long terme des prêts à l'habitat du Groupe **CM11 - CIC**.

Le présent rapport relatif à l'évaluation des biens immobiliers est établi en application des dispositions de l'article 5 du règlement n° 99-10 du Comité de la réglementation bancaire et financière relatif aux sociétés de crédit foncier. Ce rapport est établi à partir des données disponibles au 31 décembre 2013.

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

L'évaluation des immeubles financés ou apportés en garantie au sens des articles L. 513-3 et L. 513-29 du Code monétaire et financier est régie par les articles 1 à 5 du Chapitre 1 du règlement n° 99-10 du 9 juillet 1999 relatif aux sociétés de crédit foncier et aux sociétés de financement de l'habitat.

## A. Evaluation des immeubles

**Article 1er.** – Les immeubles financés « financés ou apportés en garantie au sens des articles L.515-14 et L.515-35 du code monétaire et financier » (*arrêté du 23 février 2011*) font l'objet d'une évaluation prudente excluant tout élément d'ordre spéculatif.

L'article 4 de l'ordonnance n°2013-544 du 27 juin 2013 a remplacé les articles L.515-14 et L.515-35 du Code Monétaire et Financier par les articles L.513-3 et L.513-29.

**Article 2.** – « L'évaluation 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 écrit de manière claire et transparente et ne peut être supérieure à la valeur vénale.

Par dérogation, 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. » (*arrêté du 23 février 2011*);

**Article 4.** – « L'évaluation des biens immobiliers est réalisée par un expert indépendant au sens de l'article 168 de l'arrêté du 20 février 2007 relatif aux exigences de fonds propres applicables aux établissements de crédit et aux entreprises d'investissement. » (*Arrêté du 7 mai 2007*)

## B. Réévaluation des immeubles

**Article 3.** – « Après leur acquisition ou apport en garantie, l'évaluation des immeubles 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 du règlement no 97-02:

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

b) Pour les immeubles 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 peut être effectué annuellement par l'utilisation d'une méthode statistique ;

c) Pour les immeubles 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 immeubles est réexaminée annuellement selon une méthode statistique ;

d) Pour les immeubles 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. »; (*arrêté du 23 février 2011*)

## II. Méthode et procédure utilisées par Crédit Mutuel – CIC Home Loan SFH

### A. Evaluation des immeubles

La valeur initiale de l'immeuble financé est égale au coût total de l'opération initiale (CTO), celui-ci étant défini comme la valeur du bien inscrite dans l'acte de vente, hors droits et frais, ou la valeur du bien augmentée de la valeur des travaux dans le cas de financement d'aménagements.

En effet, les prêts immobiliers du portefeuille de collatéral de la SFH étant soit utilisés pour financer un bien de 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 n° 99-10 s'applique à l'intégralité du portefeuille.

### B. Réévaluation des immeubles

Après leur apport en garantie, la valeur des immeubles est réexaminée trimestriellement selon une méthode statistique en application de l'article 3 du règlement n° 99-10 du Comité de la réglementation bancaire et financière relatif aux sociétés de crédit foncier.

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

#### Sources des indices de prix des logements anciens :

- Les indices de prix des logements anciens de l'Île-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'Île-de-France.
- Les indices de prix des logements anciens de la 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.

#### Définition et calcul des indices de prix des logements anciens :

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

Les indices portent uniquement sur les maisons et les appartements anciens au sens fiscal, c'est-à-dire de plus de 5 ans ou faisant l'objet d'une deuxième mutation. Afin d'éviter les transactions atypiques, les biens non standards tels que les chambres, lofts, ateliers ou

châteaux et les acquisitions effectuées par des professionnels de l'immobilier sont exclus des calculs. De plus, on ne retient que les biens :

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

#### Réception et prise en compte des indices :

Nous recevons trimestriellement des mises à jour des indices bruts de prix de logement par département et, pour Paris, par arrondissement. Il n'y a pas d'indice pour les départements de la Corse ni pour les DOM-TOM, nous utilisons l'indice « Province » pour ces cas.

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

La valorisation des immeubles retenue au 31 décembre 2013 a été réalisée le 15 novembre en utilisant les indices du 1er trimestre 2013, correspondant aux ventes réalisées au cours de ce même trimestre, derniers indices connus (cf. annexe).

Par ailleurs, une décote de prudence est appliquée en cas de hausse de l'indice, et depuis février 2012, une surcote en cas de baisse de l'indice.

### III. Résultats

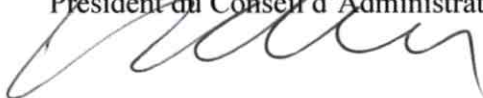
Informations relatives au pool mobilisé à fin décembre 2013.

<b>Evaluation des immeubles financés apportés en garantie (en milliards d'euros)</b>		
	<b>Valeur initiale</b>	<b><sup>(1)</sup> Valeur réexaminée (statistique)</b>
<b>PRETS HYPOTHECAIRES</b>	<b>38,862</b>	<b>45,460</b>
<b>PRETS CAUTIONNES</b>	<b>24,946</b>	<b>29,335</b>

<sup>(1)</sup> valeur déclarée à l'Autorité de contrôle prudentiel dans l'état « Elément de calcul du ratio de couverture et de contrôles des limites » prévu par l'instruction n°2012-I-03 de l'Autorité de contrôle prudentiel.

Fait à Paris, le 26 mars 2014

Christian KLEIN  
Président du Conseil d'Administration



## ANNEXE

Valeurs des derniers indices définitifs connus au 31/12/2013

Département	Indice	Département	Indice	Département	Indice
001	104,6428	034	105,6165	066	99,9729
002	101,9559	035	108,4295	067	104,9028
003	97,9724	036	99,9742	068	101,0234
004	97,5130	037	106,9978	069	113,3614
005	98,3641	038	102,9762	070	102,6704
006	103,5326	039	103,9021	071	99,9251
007	103,1764	040	101,1780	072	103,8434
008	100,3907	041	98,4196	073	107,6093
009	103,2831	042	102,0964	074	113,0655
010	103,3052	043	98,7416	075	129,4987
011	101,4497	044	109,3528	076	103,2440
012	100,5185	045	102,1787	077	106,5639
013	106,2535	046	98,0693	078	113,7346
014	103,0769	047	98,7496	079	104,2836
015	99,1378	048	101,7698	080	101,1384
016	104,6969	049	104,4735	081	98,9115
017	104,5226	050	101,6693	082	99,2555
018	97,6130	051	101,8969	083	102,4814
019	101,5367	052	104,8796	084	100,3847
021	102,5898	053	104,3668	085	103,0578
022	101,3926	054	100,6220	086	104,6406
023	99,0704	055	101,4094	087	102,2714
024	98,7307	056	102,6153	088	100,9088
025	104,6165	057	98,7335	089	104,1472
026	103,9240	058	103,3786	090	102,8767
027	100,0095	059	107,1911	091	107,6934
028	104,4978	060	105,0582	092	120,7350
029	103,5507	061	101,1644	093	114,0834
030	101,4554	062	104,4306	094	116,3825
031	108,9343	063	104,3374	095	108,1976
032	103,4773	064	102,8603	-	-
033	112,8260	065	103,1789	Province	104,6255

Arrondissement	Indice	Arrondissement	Indice	Arrondissement	Indice
001	129,3320	008	127,8547	015	130,2815
002	129,3320	009	129,3320	016	127,8547
003	129,3320	010	129,6571	017	129,7805
004	129,3320	011	130,7291	018	130,7291
005	129,7000	012	130,0192	019	129,2847
006	129,3320	013	129,3061	020	130,1033
007	128,4562	014	130,2846	-	-