CM CIC HOME LOAN SFH

Société anonyme à conseil d'administration
au capital de 120.000.000 €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 2011

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 2011 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 2011.

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 2011,

- 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 2011.

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 1er juin 2012

Le contrôleur spécifique
FIDES AUDIT
représenté par Stéphane MASSA

RAPPORT SUR L'EVALUATION DES IMMEUBLES
au 31 décembre 2011

Crédit Mutuel – CIC Home Loan SFH est une société de financement de l'habitat régie par les articles L.515-34 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 **CM10 - 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 2011.

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. 515-14 et L. 515-35 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.

Banque Fédérative du Crédit Mutuel - Société Anonyme au capital de 1.324.813.250 €
Siège social : 34, rue du Wacken - 67913 Strasbourg Cedex 9 - Tél. 03 88 14 88 14
Adresse télégraphique : CREDITMUT - Télex : CREMU X 880034 F - Télécopieur : 03 88 14 67 00
Adresse SWIFT : CMCIFRPA - R.C.S. Strasbourg B 355 801 929 - ORIAS N° 07 031 328
N° d'identification de TVA intracommunautaire : FR 48 355 801 929

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.

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.

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 2011 a été réalisée le 15 novembre en utilisant les indices du 1er trimestre 2011, 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.

III. Résultats

Informations relatives au pool mobilisé à fin décembre 2011.

	Evaluation des immeubles financés apportés en garantie (en milliards d'euros)	
	Valeur initiale	[1] Valeur réexaminée (statistique)
PRETS HYPOTHECAIRES	**36,802**	**44,923**
PRETS CAUTIONNES	**23,040**	**27,502**

[1] 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°2011-I-06 de l'Autorité de contrôle prudentiel.

Fait à Paris, le 29 mai 2012

Christian KLEIN
Président du Conseil d'Administration

Banque Fédérative
Crédit Mutuel

ANNEXE

Valeurs des derniers indices définitifs connus au 31/12/20111

Département	Indice
001	201,6383
002	193,0071
003	206,6359
004	222,6524
005	223,2616
006	233,2611
007	213,4554
008	186,2643
009	210,5195
010	191,5451
011	230,6112
012	194,9768
013	237,7842
014	195,5825
015	213,1944
016	201,0225
017	205,8908
018	189,5852
019	199,1765
021	182,7181
022	187,1462
023	205,7592
024	191,8838
025	169,9064
026	211,1608
027	189,7008
028	192,1415
029	182,0299
030	225,0843
031	215,5673
032	210,6483
033	228,1870

Département	Indice
034	233,2257
035	175,2841
036	194,0297
037	190,0850
038	202,0299
039	176,6220
040	198,7515
041	177,5509
042	206,0474
043	220,7922
044	202,3282
045	180,5041
046	202,8410
047	195,4961
048	221,3046
049	180,0057
050	195,2520
051	182,5852
052	189,4959
053	186,1638
054	170,2135
055	181,0731
056	179,9866
057	166,8203
058	193,9611
059	212,9563
060	191,8791
061	196,6940
062	200,9749
063	199,6436
064	209,4991
065	193,0934

Département	Indice
066	228,0054
067	175,2785
068	160,9023
069	224,6926
070	174,7515
071	189,9162
072	177,9578
073	208,5823
074	200,5921
075	241,9982
076	203,8486
077	224,7316
078	198,0153
079	178,1749
080	198,0341
081	199,2280
082	203,2175
083	229,2145
084	222,2947
085	194,7683
086	185,2800
087	175,9587
088	170,0575
089	187,7547
090	157,5472
091	211,9225
092	223,1461
093	250,5839
094	228,6119
095	233,9499

Arrondissement	Indice
001	260,2485
002	292,6379
003	279,7300
004	248,7145
005	226,9316
006	214,7066
007	216,4895

Arrondissement	Indice
008	222,7400
009	259,7098
010	293,5771
011	264,4233
012	247,6944
013	243,4164
014	234,0781

Arrondissement	Indice
015	225,5635
016	208,9213
017	232,8380
018	283,2365
019	268,9014
020	266,3877