

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 2012

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 2012 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 de la Présidente Directrice Générale de votre société.

Il nous appartient de nous prononcer sur leur validité au regard des règles en vigueur au 31 décembre 2012.

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 2012,
- 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 2012.

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 mai 2013

Le contrôleur spécifique
FIDES AUDIT
représenté par Stéphane MASSA

RAPPORT SUR L'ÉVALUATION DES IMMEUBLES
au 31 décembre 2012

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 **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 2012.

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.

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. 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 2012 a été réalisée le 15 novembre en utilisant les indices du 1er trimestre 2012, 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 2012.

Evaluation des immeubles financés apportés en garantie (en milliards d'euros)	
Valeur initiale	⁽¹⁾ Valeur réexaminée (statistique)

PRETS HYPOTHECAIRES	35,261	42,952

PRETS CAUTIONNES	21,946	26,646
-------------------------	---------------	---------------

⁽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°2012-I-03 de l'Autorité de contrôle prudentiel.

Fait à Paris, le 26 avril 2013

Christian KLEIN
Président du Conseil d'Administration



ANNEXE

Valeurs des derniers indices définitifs connus au 31/12/2012

Département	Indice	Département	Indice	Département	Indice
001	106,8344	034	107,7848	066	104,5472
002	105,5883	035	108,3977	067	106,5937
003	100,8982	036	102,7846	068	103,8271
004	103,1910	037	107,8817	069	113,0752
005	104,1935	038	105,4592	070	105,6184
006	105,8260	039	107,1774	071	102,0509
007	104,1162	040	102,5341	072	106,0438
008	104,1242	041	100,9932	073	109,4826
009	107,3980	042	104,3687	074	112,0803
010	105,3794	043	102,2698	075	128,6351
011	105,6830	044	111,2387	076	105,4127
012	104,2725	045	104,3770	077	107,7244
013	109,7581	046	102,1348	078	114,0539
014	106,3657	047	101,2784	079	108,4859
015	102,5055	048	106,8293	080	103,5479
016	108,0891	049	105,9531	081	102,7030
017	106,8297	050	104,0755	082	103,0383
018	99,2801	051	105,1430	083	106,1722
019	104,0972	052	105,7352	084	105,4775
021	104,9624	053	105,9384	085	106,6816
022	104,7257	054	103,8138	086	108,5478
023	102,0454	055	104,3308	087	104,6372
024	101,1374	056	106,0786	088	103,9497
025	107,9673	057	101,9012	089	107,0152
026	104,5524	058	106,9001	090	106,1738
027	103,2742	059	108,2809	091	109,1167
028	105,3127	060	106,0103	092	120,2252
029	106,3702	061	104,7757	093	114,7300
030	105,8756	062	107,4297	094	116,5379
031	110,4543	063	106,1909	095	109,3608
032	107,6088	064	104,5988		
033	111,2622	065	107,6901	Province	106,8057

Arrondissement	Indice	Arrondissement	Indice	Arrondissement	Indice
001	128,5098	008	127,7988	015	129,2484
002	128,5098	009	128,5098	016	127,7988
003	128,5098	010	128,7330	017	128,9463
004	128,5098	011	129,4830	018	129,4830
005	128,7399	012	129,0560	019	127,7475
006	128,5098	013	127,7428	020	128,8193
007	128,1015	014	129,0699		