

PUBLICATIONS PÉRIODIQUES

SOCIÉTÉS COMMERCIALES ET INDUSTRIELLES (COMPTES ANNUELS)

CM CIC HOME LOAN SFH

Société Anonyme au capital de 220 000 000 €.
Siège social : 6, avenue de Provence, 75452 PARIS Cedex 9.
480 618 800 R.C.S. Paris.

Comptes annuels au 31 décembre 2016 approuvés par l'Assemblée Générale du 03 mai 2017

I. – Bilan

Actif en millions d'euros	Notes	2016 31 décembre	2015 31 décembre
Caisse, Banques centrales			
Effets publics et assimilés			
Créances sur les établissements de crédit	2	23 922,7	26 272,2
Opérations avec la clientèle			
Obligations et autres titres à revenu fixe			
Actions et autres titres à revenu variable			
Participations et autres titres détenus à long terme			
Parts dans les entreprises liées			
Opérations de crédit-bail et assimilées			
Immobilisations incorporelles			
Immobilisations corporelles			
Capital souscrit non versé			
Actions propres			
Autres actifs	3	1,0	0,7
Comptes de régularisation	4	78,6	92,8
Total de l'actif		24 002,3	26 365,7

Hors-bilan	Notes	2016 31 décembre	2015 31 décembre
Engagements reçus			
Engagements de financement			
Engagements reçus d'établissements de crédit			
Engagements de garantie			
Engagements reçus d'établissements de crédit	10	31 001,1	30 001,0
Engagements sur titres			
Titres vendus avec faculté de rachat ou de reprise			
Autres engagements reçus			

Passif en millions d'euros	Notes	2016 31 décembre	2015 31 décembre
Banques centrales			
Dettes envers les établissements de crédit			
Opérations avec la clientèle			
Dettes représentées par un titre	5	22 275,0	23 370,9
Autres passifs	3	1 301,0	2 556,8
Comptes de régularisation	4	78,8	93,4
Provisions			

Dettes subordonnées	6	120,0	120,1
Fonds pour risques bancaires généraux			
Capitaux propres	7	227,5	224,5
- Capital souscrit		220,0	220,0
- Primes d'émission			
- Réserves		1,3	1,2
- Ecart de réévaluation			
- Provisions réglementées			
- Report à nouveau		2,6	2,6
- Résultat de l'exercice		3,6	0,6
Total du passif		24 002,3	26 365,7

Hors-bilan	Notes	2016 31 décembre	2015 31 décembre
Engagements donnés			
Engagements de financement			
Engagements en faveur d'établissements de crédit			
Engagements en faveur de la clientèle			
Engagements de garantie			
Engagements d'ordre d'établissements de crédit			
Engagements d'ordre de la clientèle			
Engagements sur titres			
Titres acquis avec faculté de reprise			
Autres engagements donnés			

II. – Compte de résultat

en millions d'euros	Notes	2016 31 décembre	2015 31 décembre
+ Intérêts et produits assimilés	15	598,2	1 634,4
+ Intérêts et charges assimilés	15	-591,8	-1 630,9
+ Revenus des titres à revenu variable			
+ Commissions (produits)			
+ Commissions (charges)			
+/- 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			
+ Autres charges d'exploitation bancaire			
= Produit Net Bancaire		6,4	3,5
+ Charges de personnel			
+ Autres charges administratives		-0,9	-1,9
+ Dotations aux amortissements			
= Charges de fonctionnement		-0,9	-1,9
= Résultat Brut d'Exploitation		5,5	1,6
+ Coût du risque			
= Résultat d'Exploitation		5,5	1,6
+/- Gains ou pertes sur actifs immobilisés			
= Résultat Courant		5,5	1,6
+/- Résultat exceptionnel			
+ Impôts sur les bénéfices	16	-1,9	-1,0
+/- Dotations/reprises de FRBG			
+/- Dotations/reprises aux provisions réglementées			
= Résultat Net		3,6	0,6

III. – Affectation du résultat

L'Assemblée Générale décide d'affecter le bénéfice net de 3 621 553,39 €, majoré du report à nouveau antérieur de 2 565 084,84 €, soit un montant disponible de 6 186 638,23 € de la manière suivante :

- à la réserve légale :	181 077,67 €
- à la distribution de dividendes :	990 000,00 €
- au report à nouveau	5 015 560,56 €
Total	6 186 638,23 €

IV. – Annexes aux états financiers

Informations sur les postes de bilan, du hors-bilan et du compte de résultat

Les notes de l'annexe sont présentées en millions d'euros.

Faits marquants de l'exercice

Au cours de l'exercice 2016, la société CREDIT MUTUEL-CIC HOME LOAN SFH a procédé à l'émission d'EMTN obligataires pour 1,5 milliards d'euros.

Compte tenu des lignes arrivées à échéance, le total des émissions inscrites au bilan s'élèvent à 22,0 milliards d'euros au 31 décembre 2016.

La société CREDIT MUTUEL-CIC HOME LOAN SFH est une filiale à 99,99 % de la Banque Fédérative du Crédit Mutuel.

Note 1 : Principes comptables, méthodes d'évaluation et de présentation

Les comptes sociaux sont établis conformément au règlement ANC 2014-07 relatif aux comptes des entreprises du secteur bancaire et inclus dans le recueil des normes comptables françaises du secteur bancaire.

Crédits — Les crédits sont inscrits au bilan pour leur valeur nominale.

Actifs et passifs libellés en devises — Les actifs et passifs libellés dans une devise autre que la devise locale sont convertis au taux de change officiel à la date d'arrêt. Les gains ou pertes de change latents résultant de ces conversions sont comptabilisés dans le compte de résultat avec les différences de change réalisées ou subies sur les transactions de l'exercice.

Intérêts et commissions — Les intérêts sont comptabilisés au compte de résultat prorata temporis. Les commissions sont enregistrées selon le critère de l'encaissement à l'exception des commissions relatives aux opérations financières qui sont enregistrées dès la clôture de l'émission ou dès leur facturation.

Note 2 - Créances sur les établissements de crédit

	31 décembre 2016		31 décembre 2015	
	A vue	A terme	A vue	A terme
Comptes ordinaires	343,6		341,7	
Prêts, valeurs reçues en pension (*)		23 269,2		25 594,0
Titres reçus en pension livrée				
Créances rattachées		309,9		336,5
Créances douteuses				
Dépréciations				
Total	343,6	23 579,1	341,7	25 930,5
Total des créances sur les établissements de crédit		23 922,7		26 272,2
dont prêts participatifs				
dont prêts subordonnés				

(*) Les prêts accordés ont uniquement comme contrepartie la BFCM

Note 3 - Autres actifs et passifs

	31 décembre 2016		31 décembre 2015	
	Actif	Passif	Actif	Passif
Primes sur options				
Dépôts de garanties	1,0	1 300,0	0,7	2 556,6

Comptes de règlement d'opérations sur titres				
Dettes représentatives des titres empruntés				
Impôts différés				
Débiteurs et créditeurs divers		1,0		0,2
Créances et dettes rattachées				
Dépréciations				
Total	1,0	1 301,0	0,7	2 556,8

Note 4 - Comptes de régularisation

	31 décembre 2016		31 décembre 2015	
	Actif	Passif	Actif	Passif
Comptes d'encaissement				
Comptes d'ajustements devises et hors-bilan	7,5	7,5	9,0	9,0
Autres comptes de régularisation	71,1	71,3	83,8	84,3
Total	78,6	78,8	92,8	93,3

Les comptes de comptes de régularisation Passif correspondent essentiellement aux primes d'émissions des EMTN.
Les comptes de comptes de régularisation Actif sont le reflet au niveau des prêts des comptes de régularisation Passif.

Note 5 - Dettes représentées par un titre

	31 décembre 2016	31 décembre 2015
Bons de caisse		
Titres du marché interbancaire & titres de créance négociables		
Emprunts obligataires	21 969,2	23 037,5
Autres dettes représentées par un titre		
Dettes rattachées	305,8	333,4
Total	22 275,0	23 370,9

Les emprunts sont en EUR, NOK et USD.

Note 6 - Dettes subordonnées

	31 décembre 2015	Emissions	Remboursements	Autres variations	31 décembre 2016
Dettes subordonnées	60,0				60,0
Emprunts participatifs					
Dettes subordonnées à durée indéterminée	60,0				60,0
Dettes rattachées	0,1			-0,1	0
Total	120,1			-0,1	120,0

Principales dettes subordonnées :

	Encours	Taux d'intérêt	Echéance	Conditions rembt.ant.
Emprunt subordonnés à terme 2007	60,0	Euribor 3 mois + 0,22	2017	
Emprunt subordonné à durée	60,0	Euribor 3 mois + 0,66	**	
Indéterminée 2007				
Total	120,0			

Tous les emprunts sont en euros.

Note 7 - Capitaux propres et FRBG

	Capital	Primes	Réserves	Report à nouveau	Résultat exercice	Total	FRBG
Solde au 1.1.2015	220,0		1,1	2,0	1,4	224,5	
Résultat de l'exercice					0,6	0,6	
Affectation du résultat de l'exercice précédent			0,1	1,4	-1,4	0,1	
Distribution de dividendes				-0,7		-0,7	
Augmentation de capital							
Incidence des réévaluations							
Autres variations							
Incidence de la fusion							
Solde au 31.12.2015	220,0		1,2	2,6	0,6	224,5	
Solde au 1.1.2016	220,0		1,2	2,6	0,6	224,5	
Résultat de l'exercice					3,6	3,6	
Affectation du résultat de l'exercice précédent			0,1	0,6	-0,6	0,1	
Distribution de dividendes				-0,6		-0,6	
Augmentation de capital							
Incidence des réévaluations							
Autres variations							
Incidence de la fusion							
Solde au 31.12.2016	220,0		1,3	2,6	3,6	227,5	

Le capital est constitué au 31 décembre 2016 de 22 000 000 actions d'une valeur nominale de 10 euros.

La BFCM détient 99,99 % du capital de CREDIT MUTUEL-CIC HOME LOAN SFH au 31 décembre 2016.

A ce titre, elle est consolidée par intégration globale dans les comptes consolidés du Groupe Crédit Mutuel-CM11 ainsi qu'au niveau de la consolidation nationale du Crédit Mutuel.

Il est proposé à l'Assemblée Générale d'affecter la somme de 6 186 638,23 € provenant du résultat 2016 pour 3 621 553,39 € et du report à nouveau pour 2 565 084,84 € de la façon suivante :

Dotation à la réserve légale	181 077,67	€
Dividendes	990 000,00	€
Report à nouveau	5 015 560,56	€
	6 186 638,23	€

Note 8 - Ventilation de certains actifs / passifs selon leur durée résiduelle

	< 3 mois et à vue	> 3 mois < 1 an	> 1 an < 5 ans	> 5 ans	A durée indéterminée	Créances dettes rattachées	Total au 31 décembre 2016
Actifs							
Créances sur les établissements de crédit	1 949,1	1 974,6	10 982,2	9 016,8			23 922,7
Créances sur la clientèle							
Obligations et autres titres à revenu fixe							
Passifs							
Dettes envers les établissements de crédit							
Comptes créditeurs de la clientèle							
Dettes représentées par un titre							
- Bons de caisse							
- Titres du marché interbancaire et TCN							
- Emprunts obligataires	305,7	1 974,5	10 980,5	9 014,3			22 275,0
- Autres							
Dettes subordonnées		60,0		60,0			120,0

Note 9 - Contrevaaleur en euros des actifs & passifs en devises

La contre valeur en euro des actifs et passifs libellés en devises est respectivement au 31 décembre 2016 de 1 073,2 M€ et 1 073,1 M€.

Note 10 - Engagements de garantie

Les prêts accordés par CREDIT MUTUEL-CIC HOME LOAN SFH à la BFCM sont garantis par des crédits à l'habitat éligibles en provenance du réseau des agences CM CIC, selon l'article 431-7 du Code monétaire.

Au 31 décembre 2016, le montant de cette garantie s'élève à 31 001,1 M€ contre 30 001,0 M€ au 31 décembre 2015.

Note 11 - Engagements sur instruments financiers à terme

Opérations sur instruments financiers à terme (selon la notion d'opérations de couverture micro/macro et opérations de gestion position ouverte/ gestion spécialisée sur les opérations fermes et conditionnelles).

	31.12.2016			31.12.2015		
	Couverture	Opérations de gestion	Total	Couverture	Opérations de gestion	Total
Opérations fermes						
Marchés de gré à gré						
Accords de taux futurs						
Swaps de taux	4 310,0		4 310,0	4 438,0		4 438,0
Swaps financiers						
Autres opérations						
Swaps - autres						
Opérations conditionnelles						
Marchés de gré à gré						
Contrats de taux plafonds et planchers						
Achetées						
Vendues						
Options de taux, change, actions et autres						
Achetées						
Vendues						
Total	4 310,0		4 310,0	4 438,0		4 438,0

Ventilation des contrats d'instruments de taux d'intérêt de gré à gré par type de portefeuille

	Position ouverte isolée	Micro couverture	Risque global tx d'intérêt	Gestion spécialisée	Total
31.12.2016					
Opérations fermes					
Achats					
Ventes					
Contrats d'échange		4 310,0			4 310,0
Opérations conditionnelles					
Achats					
Ventes					
31.12.2015					
Opérations fermes					
Achats					
Ventes					
Contrats d'échange		4 438,0			4 438,0
Opérations conditionnelles					
Achats					
Ventes					

Note 12 - Ventilation des instruments à terme selon leur durée résiduelle

31.12.2016	< 1 an	> 1 an < 5 ans	> 5 ans	Total
Instruments de taux				
Marchés de gré à gré				
Achats				
Ventes				
Swaps de taux		4 310,00		4 310,0
Total		4 310,00		4 310,0

Note 13 - Instruments financiers à terme - Risque de contrepartie

Le risque de contrepartie attaché aux instruments financiers à terme est estimé selon la méthodologie retenue pour le calcul des ratios prudentiels

Risques de crédit sur instruments financiers à terme	31.12.2016	31.12.2015
Exposition brute		
Risques sur les établissements de crédit	57,8	131,50
Risques sur les entreprises		
Total	57,8	131,5

Juste valeur des instruments financiers à terme	31.12.2016		31.12.2015	
	Actif	Passif	Actif	Passif
Juste valeur des instruments financiers à terme	56,2	56,2	70,5	70,5

Note 14- Autres engagements hors-bilan

	31.12.2016	31.12.2015
Opérations en devises		
- Monnaies à recevoir		
- Monnaies à livrer		
Engagements sur instruments financiers à terme		
Opérations effectuées sur marchés organisés et assimilés		
- Opérations de change à terme		
. De couverture		
. Autres opérations		
- Swaps de change financiers		
. Position ouverte isolée		
. Micro-couverture	1 986,0	2 582,80
. Risque global de taux		
. Gestion spécialisée		

Note 15 - Produits et charges sur intérêts

	31 décembre 2016		31 décembre 2015	
	Produits	Charges	Produits	Charges
Établissements de crédit	591,9		1 626,5	
Clientèle				
Crédit-bail et location simple				
Obligations et autres titres à revenu fixe	6,3	591,5	7,9	1 630,3
Autres		0,3		0,6
Total	598,2	591,8	1 634,4	1 630,9
dont charges sur dettes subordonnées		0,6		0,6

Note 16 - Impôt sur les sociétés

	31 décembre 2016	31 décembre 2015
Impôt courant - Montant au titre de l'exercice	1,9	1,0
Impôt courant - Régularisation sur exercices antérieurs		
Impôt courant - Effet de l'intégration fiscale		
Total	1,9	1,0
Sur activités courantes	1,9	1,0
Sur éléments exceptionnels		
Total	1,9	1,0

Informations sur les postes de bilan, du hors-bilan

Avec effet au 1er janvier 2016, la Caisse Fédérale de Crédit Mutuel a exercé l'option pour « l'intégration fiscale mutualiste » conformément aux dispositions de l'article 223 A, 5^{ème} alinéa du Code général des impôts.

Le mécanisme de l'intégration fiscale permet de payer l'impôt sur les sociétés sur un résultat global obtenu en faisant la somme algébrique des résultats positifs et négatifs des différentes entités du groupe. Le groupe d'intégration fiscale de la CFCM est constitué de :

- la CFdeCM elle-même, société « tête d'intégration »,
- 1 383 Caisses de Crédit Mutuel et 10 Caisses Régionales de Crédit Mutuel rattachées aux Fédérations adhérentes à CM11, obligatoirement membres de cette intégration fiscale,
- la Banque Fédérative du Crédit Mutuel et 20 de ses filiales qui ont exercé l'option pour y participer.

Par convention, chaque membre de l'intégration fiscale est tenu de verser à la CFdeCM, à titre de contribution au paiement de l'impôt sur les sociétés du groupe et quel que soit le montant effectif dudit impôt, une somme égale à l'impôt qui aurait grevé son résultat si le membre était imposable distinctement, déduction faite par conséquent de l'ensemble des droits à imputation dont les membres auraient bénéficié en l'absence d'intégration.

L'impôt sur les sociétés dû au titre de l'exercice et les contributions additionnelles sont déterminés selon la réglementation fiscale applicable. Les crédits d'impôt attachés aux revenus de valeurs mobilières ne sont pas comptabilisés. Leur imputation est faite directement en déduction de la charge d'impôt.

La rubrique « Impôts sur les bénéfices » comprend :

Le montant d'impôt sur les sociétés et de la contribution additionnelle calculé comme si la société était imposée séparément,

La contribution additionnelle de 3 % sur les revenus distribués,

Les éventuelles régularisations afférentes aux exercices antérieurs et aux rappels d'impôt,

La charge ou le produit d'impôt afférent aux crédits d'impôt sur prêts à taux zéro et prêts assimilés.

Différence entre l'impôt comptabilisé et l'impôt pour le paiement duquel le membre est solidaire : NEANT.

Différence entre l'impôt comptabilisé et l'impôt que le membre aurait supporté en l'absence d'intégration fiscale : NEANT.

Note 17 - Événements post-clôture

Il n'y a pas eu d'événement survenu entre le 31 décembre 2016 et la date de communication des comptes, qui affecterait significativement les états financiers.

Résultats financiers sur les 5 derniers exercices (en euros)

Nature des indications	2012	2013	2014	2015	2016
1. Situation financière de l'exercice					
Capital social	220 000 000	220 000 000	220 000 000	220 000 000	220 000 000
Nombre total d'actions émises	22 000 000	22 000 000	22 000 000	22 000 000	22 000 000
Actions "A" ou actions ordinaires	22 000 000	22 000 000	22 000 000	22 000 000	22 000 000
2. Résultat global des opérations effectives					
Produits bancaires	3 216 593 980	3 234 651 556	3 214 124 993	1 634 392 074	598 229 243
Bénéfice avant impôts, participation des salariés, amortissements	1 062 449	524 285	2 281 173	1 612 944	5 507 826
provisions et résultat exceptionnel					
Impôt sur les bénéfices	374 525	190 457	850 727	999 273	1 886 273
Participation des salariés due au titre de l'exercice					
Bénéfice	687 924	333 828	1 431 003	613 670	3 621 553
Montants des bénéfices distribués					
3. Résultats des opérations réduits à une action					
Résultat après impôt et participation des salariés, mais avant	0,03	0,02	0,07	0,03	0,16
amortissements et provisions					
Bénéfice net	0,03	0,02	0,07	0,03	0,16
Dividende versé à chaque action "A"			0,03	0,03	0,045
4. Personnel					
Nombre de salariés (effectif moyen ETP)	-	-	-	-	-
Montant de la masse salariale	-	-	-	-	-
Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux	-	-	-	-	-
(Sécurité sociale, Œuvres sociales,...)					

V. – Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2016

Aux Actionnaires,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2016, sur :

- le contrôle des comptes annuels de la société Crédit Mutuel-CIC Home Loan SFH, tels qu'ils sont joints au présent rapport;
- la justification de nos appréciations ;
- les vérifications et informations spécifiques prévues par la loi.

Les comptes annuels ont été arrêtés par le conseil d'administration. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

I. Opinion sur les comptes annuels

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à vérifier, par sondages ou au moyen d'autres méthodes de sélection, les éléments justifiant des montants et informations figurant dans les comptes annuels. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis, les estimations significatives retenues et la présentation d'ensemble des comptes. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

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.

II. Justification des appréciations

En application des dispositions de l'article L.823-9 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous vous informons que les appréciations auxquelles nous avons procédé ont porté sur le caractère approprié des principes comptables appliqués.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le cadre de notre démarche d'audit des comptes annuels, pris dans leur ensemble, et ont donc contribué à la formation de notre opinion exprimée dans la première partie de ce rapport.

III. Vérifications et Informations spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par la loi.

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 documents adressés aux actionnaires sur la situation financière et les comptes annuels.

Concernant les informations fournies en application des dispositions de l'article L.225-102-1 du Code de commerce sur les rémunérations et avantages versés aux mandataires sociaux ainsi que sur les engagements consentis en leur faveur, nous avons vérifié leur concordance avec les comptes ou avec les données ayant servi à l'établissement de ces comptes et, le cas échéant, avec les éléments recueillis par votre société auprès des sociétés contrôlant votre société ou contrôlées par elle. Sur la base de ces travaux, nous attestons l'exactitude et la sincérité de ces informations.

Neuilly-sur-Seine et Paris-La Défense, le 24 mars 2017,

Les Commissaires aux comptes :

PricewaterhouseCoopers Audit

Jacques Lévi

ERNST & YOUNG et Autres

Olivier Durand

VI. – Attestation du contrôleur spécifique sur les modes et résultats d'évaluation et les méthodes de réexamen périodique de la valeur des immeubles au 31 décembre 2016

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 2016 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 2016.

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 2016,

- 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 2016.

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 12 avril 2017

Le contrôleur spécifique
FIDES AUDIT
Représenté par Stéphane MASSA

VII. – Rapport sur l'évaluation des immeubles au 31 décembre 2016

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 Crédit Mutuel - CM11. 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 et aux sociétés de financement de l'habitat. Ce rapport est établi à partir des données disponibles au 31 décembre 2016.

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. Évaluation des immeubles

Article 1er. - les immeubles « financés ou apportés en garantie au sens des articles L.513-3 et L.513-29 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 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 « 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 » (arrêté du 3 novembre 2014) :

- 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. Évaluation des immeubles

Les immeubles financés font l'objet d'une évaluation initiale prudente, sur la base d'éléments concrets et justifiés. L'estimation exclut tout élément spéculatif, repose sur les conditions de marché normales et locales et se base sur l'usage actuel de l'immeuble.

Comme prévu par la réglementation et par dérogation, pour les financements dont le coût total de l'opération est inférieur à 600 000 euros ou pour les prêts dont l'encours est inférieur à 480 000 euros, l'évaluation est basée sur le coût total de l'opération initiale. Ce dernier est 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.

Dans les autres cas, (ainsi que pour quelques financements ne dépassant pas les seuils ci-dessus), le bien fait l'objet d'une évaluation par un expert indépendant du processus d'octroi du crédit et autonome dans son appréciation. Cette évaluation est réalisée par CMH (Cautionnement Mutuel de l'Habitat), où un service spécialisé a été créé sous l'appellation CMH ÉVALUATION. Cet expert est autonome dans son appréciation et dispose d'une longue expérience en matière d'évaluation de biens.

Pour les rachats de prêts, les procédures de détermination de la valeur initiale du bien sont identiques aux autres types de crédits.

Toutefois, si l'information n'est pas disponible au moment du rachat, la valeur initiale du bien est estimée par le montant du crédit racheté.

Pour les rachats de prêts octroyés avant le 30 mai 2016, la valeur initiale du bien est estimée à la date du rachat de prêt.

Pour les rachats de prêts octroyés après le 30 mai 2016, les outils ont été adaptés afin que la valeur initiale soit estimée à la date d'octroi du prêt racheté.

B. Réévaluation des immeubles

Après leur apport en garantie, la valeur des immeubles est réexaminée mensuellement depuis le 31 octobre 2016, (trimestriellement avant) en utilisant les derniers indices trimestriels disponibles, 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 et aux sociétés de financement de l'habitat.

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'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 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 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.

Concernant les départements hors région parisienne, les indices Perval utilisés sont des indices moyens lissés, calculés à partir des 4 derniers indices bruts, et d'une moyenne pondérée des indices maisons et appartements qui reflète le parc des logements anciens. Les pondérations sont propres à chaque département et sont mises à jour tous les deux ans. Les notions de parc de référence et de pondération sont décrites au chapitre 3 de l'Insee méthode n° 128, disponible sur le site internet de l'Insee.

Concernant les départements de la région parisienne, nous utilisons les indices des appartements et non les indices moyens appartement et maisons.

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 2016 a été réalisée le 30 novembre en utilisant les indices définitifs du 1er trimestre 2016, correspondant aux ventes réalisées au cours de ce même trimestre, derniers indices connus (cf. annexe).

Les biens financés après le 1er trimestre 2016 ne sont pas réévalués, la valeur réexaminée correspond alors à la valeur initiale du bien.

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.

À noter également que depuis 2009, une règle de gestion a été définie pour le recalcul de la valeur estimée du bien, afin de tenir compte de l'état d'avancement d'une construction et/ou de travaux. Une valorisation proportionnelle au déblocage et une décote pour intégrer une marge de sécurité sont appliquées.

III. Résultats

Informations relatives au pool mobilisé à fin décembre 2016 :

Évaluation des immeubles financés apportés en garantie (en milliards d'euros)	Valeur initiale	(1) Valeur réexaminée (statistique)
Prêts hypothécaires	43,159	44,869
Prêts cautionnés	19,503	19,780
<i>(1) Valeur déclarée à l'Autorité de contrôle prudentiel et de résolution dans l'état « Élément de calcul du ratio de couverture et de contrôles des limites » prévu par l'instruction n° 2016-1-09 de l'Autorité de contrôle prudentiel et de résolution.</i>		

Fait à Paris, le 31 Mars 2017,

Christian KLEIN,

Président du Conseil d'Administration

Annexe

Valeurs des derniers indices définitifs moyens du 1er trimestre 2016 utilisés lors de la réévaluation du 30/11/2016 :

Département	Indices	Département	Indices	Département	Indices
001	99,7189	034	97,8922	066	91,7107
002	91,2323	035	103,2143	067	100,8382
003	92,4430	036	92,7637	068	96,4983
004	94,7263	037	102,7369	069	111,1049
005	95,9919	038	97,7720	070	97,6958
006	95,9805	039	98,3368	071	94,6264
007	98,5144	040	95,8336	072	99,5001
008	91,6521	041	91,8858	073	107,5066
009	100,7507	042	94,9581	074	112,7797
010	93,7772	043	92,9078	075	123,9410
011	93,5909	044	104,3347	076	95,4675
012	95,7537	045	94,7751	077	99,6042
013	98,6697	046	93,7672	078	105,8849
014	96,0940	047	95,3195	079	97,4435
015	94,3829	048	94,5927	080	92,8416
016	100,3839	049	97,9448	081	94,7886
017	99,0126	050	95,5338	082	94,6300
018	89,0411	051	93,9294	083	94,2091
019	94,2529	052	93,6839	084	96,7384
021	95,9852	053	98,5733	085	99,3106
022	95,6665	054	96,0154	086	97,3214
023	91,8847	055	91,9235	087	94,5586
024	95,5959	056	95,3379	088	92,1632
025	97,8779	057	95,0019	089	91,4844
026	98,9621	058	90,1496	090	95,8870
027	92,4481	059	102,0230	091	100,1064
028	95,5624	060	97,0134	092	115,8118
029	97,4389	061	94,2433	093	109,5901
030	93,9437	062	98,8933	094	111,6798
031	108,1060	063	99,4503	095	100,7424
032	101,7708	064	97,1755	-	-
033	115,9501	065	100,4936	Province	99,1299

Arrondissement pour le département 75	Indices	Arrondissement pour le département 75	Indices	Arrondissement pour le département 75	Indices
001	125,3537	008	118,2440	015	124,1858
002	125,3537	009	125,3537	016	118,2440
003	125,3537	010	126,0492	017	124,3171
004	125,3537	011	128,4325	018	128,4325
005	126,0742	012	124,4619	019	122,7266
006	125,3537	013	123,2584	020	125,6285
007	121,1314	014	125,3899	-	-

VIII. – Rapport de gestion

Le rapport de gestion est tenu à la disposition du public au siège social de la société, 6, avenue de Provence - 75452 PARIS Cedex 9.