

## **Publications périodiques**

---

Comptes annuels

---

Établissement de crédit spécialisé agréé en qualité de Société de Financement de l'Habitat  
Société anonyme au capital de 113.250.000 Euros  
Siège social : 15, rue Vernet - 75008 Paris  
SIREN 480 034 917 R.C.S. Paris  
Exercice social du 1-1-2018 au 31-12-2018.

## Comptes approuvés par l'Assemblée Générale Mixte du 27 février 2019.

I. — Bilan au 31 décembre 2018.  
(En Euros.)

Actif	Notes	31/12/2018	31/12/2017
Caisse, Banques centrales, C.C.P.		0	0
Effets publics et valeurs assimilées		0	0
Créances envers les établissements de crédit	1	4 547 664 189	3 714 863 843
Dont nominal prêts miroir		4 427 478 037	3 591 821 911
Dont courus prêts miroir		17 447 231	15 030 201
Dont commissions reçues		-15 296 207	-14 668 297
Dont courus emprunts (taux négatifs)		0	0
Dont trésorerie / dépôts		118 035 129	122 680 027
Opérations avec la Clientèle - Actif	2	0	0
Obligations et autres titres à revenu fixe	3	0	0
Actions et autres titres à revenu variable	3	0	0
Autres actifs	4	304 332	195 215
Comptes de régularisation - Actif	5	13 146 022	8 014 772
Total de l'actif		4 561 114 543	3 723 073 830

Passif	Notes	31/12/2018	31/12/2017
Dettes envers les établissements de crédit	6	0	0
Dettes représentées par un titre	7	4 444 971 649	3 606 965 279
Dont nominal bonds		4 427 478 037	3 591 821 911
Dont courus bonds		17 493 612	15 143 368
Autres passifs	8	85 082	243 938
Comptes de régularisation - Passif	9	1 357 453	1 258 297
Provisions		0	0
Dettes subordonnées	10	0	0
Fonds pour risques bancaires généraux		0	0
Capital	11	113 250 000	113 250 000
Prime d'émission	11	0	0
Prime de fusion	11	0	0
Réserves	11	299 649	247 562
Report à nouveau	11	226 167	67 015
Résultat de l'exercice	11	924 543	1 041 739
Total du passif		4 561 114 543	3 723 073 830

Hors-bilan	Notes	31/12/2018	31/12/2017
Engagements de financement donnés	19	0	0
Engagements de garantie donnés	19	0	0
Engagements donnés sur titres	19	0	0
Opérations sur instruments financiers à terme	19	0	0
Engagements reçus de financement	19	0	0
Engagements reçus de garantie	19	5 859 939 854	5 309 512 478
Engagements reçus sur titres	19	0	0

(\*) Données m-1

**II. — Compte de résultat.**

<b>(En Euros)</b>	<b>Notes</b>	<b>31/12/2018</b>	<b>31/12/2017</b>
Intérêts et produits assimilés	12	61 409 353	62 034 259
Intérêts et charges assimilées	12	-60 627 824	-60 907 447
Commissions (produits)	13	2 591 108	1 722 502
Commissions (charges)	13	0	0
Gains ou pertes sur opérations de négociation	14	875	-6 759
Autres charges et produits d'exploitation bancaire	15	48	-1 315
Produit net bancaire		3 373 560	2 841 239
Charges générales d'exploitation	16	-1 746 856	-1 082 598
Résultat brut d'exploitation		1 626 704	1 758 641
Résultat d'exploitation		1 626 704	1 758 641
Résultat courant avant impôt		1 626 704	1 758 641
Résultat exceptionnel	17	0	0
Impôt sur les bénéfices	18	-702 161	-716 902
Résultat net		924 543	1 041 739

**III. — Tableau de flux de trésorerie.**

<b>(En milliers d'Euros)</b>	<b>31/12/2018</b>	<b>31/12/2017</b>
Résultat net de l'exercice	925	1 042
Impôt sur les sociétés		
Dotations aux amortissements des immobilisations corporelles et incorporelles		
Dépréciation des éléments de goodwill et autres éléments d'actifs		
Dotations nettes aux provisions		
Part de résultat liée aux participations		
Gains / Pertes nets sur cession d'immobilisations		
Variation dues aux impacts de change	3	-13
Autres mouvements sans décaissement de trésorerie	-109	164
Total des éléments sans décaissement de trésorerie	818	1 192
Flux de trésorerie sur prêts aux établissements de crédit et à la clientèle	-837 445	1 575 971
Flux de trésorerie sur prêts à la clientèle		
Flux de trésorerie sur titres de placement et d'investissement		
Flux de trésorerie sur autres actifs		
Dividendes reçues de participations		
Impôts et taxes		
Total des éléments de trésorerie opérationnels	-837 445	1 575 971
Trésorerie nette liée à l'activité d'exploitation	-836 627	1 577 163
Flux de trésorerie provenant d'actifs financiers ou d'immobilisations corporelles		
Flux de trésorerie net provenant d'autres activités d'investissement		
Trésorerie nette liée aux activités d'investissement	0	0
Flux de trésorerie liés à l'émission d'actions		
Flux sur dettes/établissements de crédit et clientèle	838 006	-2 247 355
Mouvements sans décaissement de trésorerie liés à l'activité de financement	-6 021	1 564
Trésorerie nette liée aux activités de financement	831 985	-2 245 791
Variation nette de trésorerie	-4 642	-668 628
Variation dues aux impacts de change	-3	13
Trésorerie à l'ouverture	122 680	791 295
Comptes courants bancaires, postaux, ou ouverts auprès de la Banque de France	122 680	791 295
Autres opérations à vue avec les établissements de crédit		
Trésorerie à la clôture (*)	118 035	122 680
Comptes courants bancaires, postaux, ou ouverts auprès de la Banque de France	118 035	122 680
Autres opérations à vue avec les établissements de crédit		
Variation nette de trésorerie	-4 642	-668 628

**IV. — Tableau de variations des capitaux propres au 31 décembre 2018.**

(En Euros.)

Postes	31/12/2017			31/12/2018
	Montant	Augmentations	Diminutions	Montant
Capital souscrit	113 250 000			113 250 000
Prime d'émission	0			0
Prime de fusion	0			0
Réserves	247 562	52 087		299 649
Report à nouveau (*)	67 015	989 652	830 500	226 167
Résultat de l'exercice	1 041 739	924 543	1 041 739	924 543
Montant des capitaux propres	114 606 316	1 966 282	1 872 239	114 700 359

(\*) Pour mémoire, variation des capitaux propres au 31 décembre 2017

Postes (En Euros)	31/12/2016			31/12/2017
	Montant	Augmentations	Diminutions	Montant
Capital souscrit	113 250 000			113 250 000
Prime d'émission	0			0
Prime de fusion	0			0
Réserves	218 628	28 934		247 562
Report à nouveau (*)	121 267	549 748	604 000	67 015
Résultat de l'exercice	578 682	1 041 739	578 682	1 041 739
Montant des capitaux propres	114 168 577	1 620 421	1 182 682	114 606 316
(*) Diminution de 604 milliers d'euros expliquée par le solde sur dividende				

## V. — Annexe aux comptes sociaux.

### 1. — Faits significatifs.

Le 15 février 2018, la société a décidé d'une distribution de dividende pour un montant de 0,8 million qui a été versé le 28 juin 2018.

Le 17 avril 2018, la société a procédé à une huitième émission de covered bonds d'1 milliard d'euros, présentant un coupon à payer aux investisseurs de 0,500%, avec une maturité de 7 ans, extensible un an à l'initiative de l'émetteur.

Le 07 septembre 2018, l'émission de bonds de 200 millions de francs suisses (CHF), présentant un coupon à payer aux investisseurs de 2,375 %, initiée le 07 avril 2010, est arrivée à maturité et a été remboursée, intérêts échus inclus.

Le 07 septembre 2018, le prêt de 200 millions de francs suisses (CHF) basé sur un taux d'intérêt de 2,375 %, mis en place le 07 avril 2010, est arrivé à échéance et a été totalement restitué, au même titre que ses intérêts échus.

### 2. — Principes, règles et méthodes comptables.

2.1. Rappel des principes. — Les conventions générales comptables ont été appliquées dans le respect du principe de prudence, conformément aux hypothèses de base :

- Continuité d'exploitation,
- Permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre,
- Indépendance des exercices,
- Conformément aux règles générales d'établissement et de présentation des comptes annuels.

Les comptes annuels sont établis et présentés conformément au règlement 2014.07 de l'Autorité des Normes Comptables relatif aux comptes des entreprises du secteur bancaire.

Le 1er janvier 2005, la société « Hervet Participations » a été intégrée dans le groupe fiscal de HSBC BANK PLC PARIS BRANCH. Le 20 juin 2008, l'assemblée générale mixte a décidé le changement de dénomination de la société « Hervet Participations » en « HSBC Covered Bonds (France) ». Le 21 avril 2011, l'Assemblée Générale Mixte a décidé la modification de la dénomination sociale de la Société qui devient HSBC SFH (France). L'objet social de la société est décrit dans l'article 2 des statuts mis à jour le 28 avril 2014, lequel dispose :

« Conformément aux dispositions légales et réglementaires applicables aux sociétés de financement de l'habitat, la Société a pour objet social exclusif de consentir et/ou de financer des Prêts à l'Habitat et de détenir des titres et valeurs (l' « Objet Social »).

I - Les Prêts à l'Habitat consentis et/ou financés par la Société sont des prêts destinés, en tout ou partie, au financement d'un bien immobilier résidentiel situé en France ou dans un autre État membre de l'Union Européenne ou un autre État partie à l'accord sur l'Espace Économique Européen ou dans un État bénéficiant du meilleur échelon de qualité de crédit établi par un organisme externe d'évaluation de crédit reconnu par l'Autorité de Contrôle Prudentiel, et garantis par (a) une hypothèque de premier rang ou une sûreté immobilière conférant une garantie au moins équivalente, ou (b) un cautionnement consenti par un établissement de crédit ou une entreprise d'assurance (« **Prêts à l'Habitat** »).

Pour le financement des opérations mentionnées au I. ci-dessus, la Société peut émettre des obligations de financement de l'habitat bénéficiant du privilège défini à l'article L. 513-11 du Code monétaire et financier et recueillir d'autres ressources, y compris par émission d'instruments financiers ou de titres de dette, notamment sur le fondement de droits étrangers (y compris des titres de dette nominatifs de droit allemand (Nammenschuldverschreibung) dont le contrat ou le document destiné à l'information du public (au sens de l'article L. 412-1 du même Code) ou tout document équivalent requis pour leur admission sur les marchés réglementés étrangers mentionne ce privilège. »

2.2. Changements de méthode comptable. — Aucun changement de méthode comptable n'a été réalisé au cours de l'exercice 2018.

2.3. Modes et méthodes d'évaluation :

2.3.1. Créances et dettes rattachées. — Les intérêts courus non encore perçus ou payés sont rattachés à leur compte principal.

2.3.2. Créances à terme envers les établissements de crédit. — Précisons que les commissions d'origination et de gestion sont étalées de manière linéaire tout au long de la durée du prêt.

Les placements de trésorerie permettant de rémunérer les disponibilités ont été réalisés à travers l'ouverture de dépôt à terme auprès de HSBC France.

Les dépôts à terme sont enregistrés à leur valeur d'acquisition.

Les intérêts courus non encore perçus sont rattachés à leur compte principal.

Il est rappelé que, le 07 avril 2010, la Société a conclu un prêt avec HSBC France de 200 millions de francs suisses (CHF), avec une maturité de 8 ans et 5 mois, basé sur un taux d'intérêt de 2,375 %.

Ce prêt est arrivé à échéance le 07 septembre 2018.

Le prêt et ses intérêts échus ont été remboursés le 07 septembre 2018.

Le 23 décembre 2010, la Société a conclu un prêt avec HSBC France de 200 millions de francs suisses (CHF), avec une maturité de 8 ans et 4 mois, basé sur un taux d'intérêt de 2,00%.

Les intérêts courus non encore payés sont rattachés à leur compte principal.

Le 16 avril 2013, la Société a conclu un prêt d'1,25 milliard d'euros (EUR) avec HSBC France, avec une maturité à 10,5 ans, basé sur un taux d'intérêt de 2,00%.

Les intérêts courus non encore payés sont rattachés à leur compte principal.

Le 28 octobre 2013, la Société a conclu un prêt d'1 milliard d'euros (EUR) avec HSBC France, avec une maturité à 7 ans, basé sur un taux d'intérêt de 1,875%.

Les intérêts courus non encore payés sont rattachés à leur compte principal.

Puis, le 11 mars 2015, la Société a conclu un prêt d'1 milliard d'euros (EUR) avec HSBC France, avec une maturité à 7 ans, basé sur un taux d'intérêt de 0,375%.

Les intérêts courus non encore payés sont rattachés à leur compte principal.

Enfin, le 17 avril 2018, la Société a conclu un prêt d'1 milliard d'euros (EUR) avec HSBC France, avec une maturité à 7 ans, basé sur un taux d'intérêt de 0,500%.

Les intérêts courus non encore payés sont rattachés à leur compte principal.

Les créances en CHF au 31 décembre 2018 ont été contre-vorisées en euro, au bilan, au taux de change officiel à la date d'arrêté.

2.3.3. Titres de placement. — Le placement en certificat de dépôt a été remplacé en février 2012 par l'ouverture d'un dépôt à terme. Le mode de placement par dépôt à terme a été abandonné à fin septembre 2014, suite à l'évolution peu favorable des taux de rémunération.

2.3.4. Dettes représentées par un titre. — Notons que les primes ou surcotes à l'émission d'obligations sécurisées sont étalées de manière linéaire de la date d'émission à la date de maturité. De même, les frais d'émission d'obligations sécurisées sont étalés de manière linéaire de la date d'émission à la date de maturité.

Le 07 avril 2010, la Société a initié une émission de bonds de 200 millions de francs suisses (CHF), avec une maturité de 8 ans et 5 mois, présentant un coupon à payer aux investisseurs de 2,375 %.

Cette émission est arrivée à maturité le 07 septembre 2018.

L'émission et ses intérêts échus ont été payés aux investisseurs à cette même date.

Le 23 décembre 2010, la Société a effectué une émission de bonds de 200 millions de francs suisses (CHF), avec une maturité de 8 ans et 4 mois, présentant un coupon à payer aux investisseurs de 2,00%.

Les intérêts courus non encore payés sont rattachés à leur compte principal.

Le 16 avril 2013, la Société a effectué une émission de bonds d'1,25 milliard d'euros (EUR), avec une maturité de 10 ans et 6 mois, présentant un coupon à payer aux investisseurs de 2,00%.

Les intérêts courus non encore payés sont rattachés à leur compte principal.

Le 28 octobre 2013, la Société a effectué une émission de bonds d'1 milliard d'euros (EUR), avec une maturité de 7 ans, présentant un coupon à payer aux investisseurs de 1,875%.

Les intérêts courus non encore payés sont rattachés à leur compte principal.

Puis, le 11 mars 2015, la Société a effectué une émission de bonds d'1 milliard d'euros (EUR), avec une maturité de 7 ans, présentant un coupon à payer aux investisseurs de 0,375%.

Les intérêts courus non encore payés sont rattachés à leur compte principal.

Enfin, le 17 avril 2018, la Société a effectué une émission de bonds d'1 milliard d'euros (EUR), avec une maturité de 7 ans, présentant un coupon à payer aux investisseurs de 0,500%.

Les intérêts courus non encore payés sont rattachés à leur compte principal.

Les dettes en CHF au 31 décembre 2018 ont été contre-vorisées en euro, au bilan, au taux de change officiel à la date d'arrêté.

Conformément au règlement 2014.07 de l'Autorité des Normes Comptables, l'information suivante est fournie :

Prime d'émission restant à amortir au 31 décembre 2018 :	6 558 027,13 euros
Surcote restant à amortir au 31 décembre 2018 :	0,00 Euros
Frais d'émission restant à amortir au 31 décembre 2018 :	6 587 994,62 Euros

2.3.5. Emprunt subordonné. — La Société n'a plus d'emprunt subordonné vis-à-vis de HSBC France depuis le 23 août 2013.

2.3.6. Capital social. — HSBC France détient 99,99 % du capital de la Société.

Le capital social est de 113 250 000 euros, décomposé en 7 550 000 actions de 15 euros de nominal.

2.3.7. Intérêts et assimilés. — La comptabilisation des intérêts au compte de résultat est réalisée prorata temporis.

Les commissions liées à l'octroi d'un concours sont notamment assimilées à des compléments d'intérêts et sont étalées de manière linéaire sur la durée de vie effective du crédit. Au 31 décembre 2018, un montant de 4 073 174,57 euros a été comptabilisé en compte de résultat au titre de l'étalement des commissions d'origination.

2.3.8. Hors bilan :

— Engagements : Les prêts donnés à HSBC France par HSBC SFH (France) sont garantis par les crédits à l'habitat éligibles en provenance du réseau HSBC France.

La garantie reçue et comptabilisée au 31 décembre 2018 (sur la base des chiffres arrêtés au 30 novembre 2018) s'élève à 5 859 939 854 euros. Le montant réel de la garantie reçue (sur la base des chiffres arrêtés au 31 décembre 2018) est de 5 784 769 433 euros.

Les crédits à l'habitat qui garantissent les prêts accordés par HSBC SFH (France) à HSBC France sont des garanties financières dont les spécificités sont détaillées au sein des articles L. 211-38 et suivants du Code Monétaire et Financier.

3. — Identité de la société consolidant selon la méthode de l'intégration globale.

HSBC FRANCE  
103, avenue des Champs Élysées  
75008 PARIS

4. — Information relative au risque de crédit

L'unique contrepartie de l'entité HSBC SFH (France) est HSBC France.  
Les prêts accordés par HSBC SFH (France) permettent à HSBC France de se refinancer.

#### 5. – Information relative aux risques de taux et de change.

Les risques de taux et de change d'HSBC SFH (France) sont limités dans la mesure où les prêts octroyés par HSBC SFH (France) à HSBC France sont adossés sur les émissions d'obligations sécurisées.

Pour rappel, la société HSBC SFH (France) a cédé sa position de change sur le marché le 20 juin 2018. Cette position se monte, au 31 décembre 2018, à CHF 87 203,90 contre CHF 43 239,01 au 31 décembre 2017.

#### 6. – Exposition sur le risque souverain.

L'entité HSBC SFH (France) ne détient pas d'actifs financiers présentant un risque souverain.

#### 7. – Information relative aux parties liées.

Conformément aux recommandations de l'ANC 2010-04, la liste des transactions effectuées par la société HSBC SFH (France) avec les entreprises liées ne fait pas l'objet d'une information en annexe, s'agissant d'opérations réalisées à des conditions normales de marché.

#### Note 1. – Créances envers les établissements de crédit.

(En Euros)	31/12/2018	31/12/2017
A vue	118 035 129	122 680 027
A terme	4 412 181 829	3 577 153 614
< 3 mois		
> 3 mois < 1 an	177 478 043	170 791 457
> 1 an < 5 ans	3 238 929 558	2 162 290 775
> 5 ans	995 774 228	1 244 071 382
Dépréciations sur créances douteuses et risques pays		
Créances rattachées (Intérêts à recevoir)	17 447 231	15 030 201
Total général	4 547 664 189	3 714 863 843
Dont titres reçus en pension livrée		
Dont prêts subordonnés		

#### Note 2. – Opérations avec la clientèle – Actif. (Encours de fin de période)

Nature des opérations (en euros)	31/12/2018	31/12/2017
Créances sur la clientèle	0	0
Créances commerciales		
Comptes ordinaires débiteurs		
Autres concours à la clientèle (hors créances rattachées)		
Opérations de crédit-bail		
Total	0	0
Crédits aux particuliers		
Crédits à la clientèle financière		
Crédits à la clientèle non financière		
Titres reçus en pension livrée		
Créances rattachées		
Total	0	0
Dont créances douteuses brutes	0	0
Dont dépréciations des créances douteuses		
Dont créances douteuses nettes		
Dont prêts subordonnés		

Ventilation des encours selon la durée restant à courir	31/12/2018	31/12/2017
A vue		
A terme	0	0
< 3 mois		
> 3 mois < 1 an		
> 1 an < 5 ans		
> 5 ans		
Dépréciations sur créances douteuses et risques pays	0	0
Créances rattachées (Intérêts à recevoir)		

Total	0	0
-------	---	---

## Note 3. – Obligations et autres titres à revenu fixe.

Nature des opérations (En Euros)	31/12/2018	31/12/2017
Effets publics et valeurs assimilées	0	0
Titres de transaction		
Titres de placement		
Titres d'investissement		
Créances rattachées		
Obligations et autres titres à revenu fixe	0	0
Titres de transaction		
Obligations et autres titres cotés		
Obligations non cotées, titres du marché interbancaire et titres de créances négociables brutes		
Dépréciations des obligations non cotées, titres du marché interbancaire et titres de créances		
négociables		
Titres de placement		
Obligations cotées		
Obligations non cotées, titres du marché interbancaire et titres de créances négociables	0	0
Dépréciations des obligations non cotées, titres du marché interbancaire et titres de créances		
négociables	0	0
Titres d'investissement		
Obligations cotées		
Obligations non cotées, titres du marché interbancaire et titres de créances négociables		
Créances rattachées	0	0
Dont titres subordonnés		
Actions et autres titres à revenu variable et TAP	0	0
Titres de transaction	0	0
Actions cotées		
Actions et autres titres à revenu variable non cotés		
Titres de placement	0	0
Actions cotées	0	0
Actions et autres titres non cotés		
Titres de l'activité de portefeuille	0	0
TAP non cotés		
TAP cotés		
Créances rattachées		
Actions propres	0	0
Titres de placement		
Total	0	0

Ventilation des effets publics et obligations par Drac  
(En valeur nette)

Nature des opérations (En Euros)	31/12/2018	31/12/2017
Effets publics et valeurs assimilées	0	0
< 3 mois		
> 3 mois < 1 an		
> 1 an < 5 ans		
> 5 ans		
Créances rattachées		
Total		
Obligations et autres titres à revenu fixe	0	0
< 3 mois	0	0
> 3 mois < 1 an		
> 1 an < 5 ans		
> 5 ans		
Dépréciations	0	0
Créances rattachées	0	0
Total	0	0

Valeur estimée du portefeuille de titres de placement &amp; titres de l'activité de portefeuille.

Nature des opérations (En euros)	31/12/2018	31/12/2017
Effets publics et valeurs assimilées		
Obligations et autres titres à revenu fixe		
Dont dépréciation		
Actions et autres titres à revenu variable et TAP	0	0
Actions propres		
Total titres de Placement et TAP (hors créances rattachées)	0	0

Note 4. – Autres actifs.

(En Euros)	31/12/2018	31/12/2017
Comptes de règlement relatifs aux opérations sur titres		
Débiteurs divers et autres comptes d'actif	304 332	195 215
Total	304 332	195 215

Note 5. – Comptes de régularisation actif.

(En Euros)	31/12/2018	31/12/2017
Autres comptes de régularisation	13 146 022	8 014 772
Total	13 146 022	8 014 772

Note 6. – Dettes envers les établissements de crédit.

(En euros)	31/12/2018	31/12/2017
Emprunts envers les établissements de crédit (*)		
Intérêts courus à payer sur dépôts (taux négatifs)		
Total		
(*) Emprunts pour couvrir la liquidité à 180 jours		

Note 7. – Dettes représentées par un titre.

Ventilation des encours selon la durée restant à courir (en euros)	31/12/2018	31/12/2017
Dettes envers les établissements de crédit, Banques Centrales et CCP		
A vue		
A terme	4 427 478 037	3 591 821 911
< 3 mois		
> 3 mois < 1 an	177 478 037	170 910 956
> 1 an < 5 ans	3 250 000 000	2 170 910 955
> 5 ans	1 000 000 000	1 250 000 000
Dettes rattachées (Intérêts à payer)	17 493 612	15 143 368
Total général	4 444 971 649	3 606 965 279
Dont titres reçus en pension livrée		

Note 8. – Autres passifs.  
Avant affectation des résultats.

(En Euros)	31/12/2018	31/12/2017
Comptes de règlement relatifs aux opérations sur titres		
Dettes représentatives de titres empruntés		
Créditeurs divers et autres	85 082	243 938
Titres de transaction et titres reçus en pension livrée		
Total	85 082	243 938

Note 9. – Comptes de régularisation passif.

(En Euros)	31/12/2018	31/12/2017
Comptes d'encaissement		
Autres comptes de régularisation	1 357 453	1 258 297
Total	1 357 453	1 258 297

Note 10. – Dettes subordonnées.



Ventilation des encours selon la durée restant à courir (En Euros)	31/12/2018	31/12/2017
Dettes envers les établissements de crédit, Banques Centrales et CCP		
A vue		
A terme	0	0
< 3 mois		
> 3 mois < 1 an		
> 1 an < 5 ans		
> 5 ans	0	0
Dettes rattachées (Intérêts à payer)	0	0
Total général	0	0

Note 11. – Évolution du capital en actions.

Postes	Nombre de titres				
	A l'ouverture de l'exercice	Créés pendant l'exercice	Remboursés pendant l'exercice	A la clôture de l'exercice	Valeur nominale
Actions ordinaires	7 550 000			7 550 000	15
Actions amorties				0	
Actions à dividendes prioritaires sans droit de vote				0	
Actions préférentielles				0	
Parts sociales				0	
Certificats d'investissement				0	

Note 12. – Marge d'intérêt.

(En Euros)	31/12/2018	31/12/2017
Intérêts et produits assimilés		
Établissements de crédit et assimilés	61 387 566	62 001 204
Clientèle	21 787	33 055
Obligations et ATRF		
Autres		
Total	61 409 353	62 034 259
Intérêts et charges assimilées		
Établissements de crédit et assimilés	-495 633	-613 764
Clientèle	-60 132 191	-60 293 683
Dettes subordonnées		
Autres obligations et ATRF		
Autres		
Total	-60 627 824	-60 907 447

Note 13. – Ventilation des commissions.

(En Euros)	31/12/2018	31/12/2017
Ventilation des commissions inscrites dans les rubriques « commissions » du compte de résultat		
Produits	2 591 108	1 722 502
Sur opérations avec les établissements de crédit	2 591 108	1 722 502
Sur opérations avec la clientèle		
Sur opérations de change		
Relatives aux interventions sur les marchés primaires de titres		
Prestations de services financiers pour compte de tiers		
Sur engagements sur titres		
Autres commissions		
Charges	0	0
Sur opérations avec les établissements de crédit	0	0
Relatives aux opérations sur titres		
Relatives aux opérations sur instruments financiers à terme		
Prestations de services financiers pour compte de tiers		
Autres commissions		
Total des commissions	2 591 108	1 722 502

Les commissions sont perçues annuellement, et sont étalées de manière linéaire.

Note 14. – Gains et pertes sur opérations des portefeuilles de négociation.

(En Euros)	31/12/2018	31/12/2017
Résultats sur titres de transaction		
Résultats sur opérations de change	875	-6 759
Résultats sur instruments financiers à terme		
Total	875	-6 759

Note 15. – Autres charges et produits d'exploitation bancaire.

(En Euros)	31/12/2018	31/12/2017
Produits d'exploitation	0	0
Charges d'exploitation	48	-1 315
Total	48	-1 315

Note 16. – Charges générales d'exploitation.

(En Euros)	31/12/2018	31/12/2017
Frais de personnel		
Autres frais administratifs	-1 746 856	-1 082 598
Dont honoraires de commissariat aux comptes :	-97 158	-79 821
Total	-1 746 856	-1 082 598

Note 17. – Résultat exceptionnel.

(En Euros)	31/12/2018	31/12/2017
Produits exceptionnels sur titres	0	0
Pertes exceptionnelles sur titres	0	0
Pénalités fiscales	0	0
Total	0	0

Note 18. – Impôt sur les bénéfices.

(En Euros)	31/12/2018	31/12/2017
Reprises de provisions pour impôt	0	0
Impôt sur les bénéfices	-702 161	-716 902
Total	-702 161	-716 902

Note 19. – Hors-bilan.

(En Euros)	31/12/2018	31/12/2017
Engagements de financement :		
Engagements donnés		
Accords de refinancement et autres engagements de financement en faveur d'établissements de crédit		
En faveur de la clientèle		
Total	0	0
Engagements reçus		
Accords de refinancement et autres engagements de financement reçus d'établissements de crédit		
Engagements de garantie :		
Engagements donnés		
Cautions, avals et autres garanties d'ordre d'établissements de crédit		
Cautions, avals et autres garanties d'ordre de la clientèle	0	0
Total	0	0
Engagements reçus		
Cautions, avals et autres garanties reçus d'établissements de crédit	5 859 939 854	5 309 512 478
Cautions, avals et autres garanties d'ordre de la clientèle		
Total	5 859 939 854	5 309 512 478
Engagements sur titres :		
Engagements donnés : titres à livrer		

Engagements donnés : calls sur titres (échéance < 3 mois)		
Engagements donnés : calls sur titres (échéance comprise entre 3 mois et 1 an)		
Engagements donnés : calls sur titres (échéance comprise entre 1 an et 5 ans)		
Engagements donnés : calls sur titres (échéance > 5 ans)		
Interventions à l'émission, opérations sur le marché à règlement mensuel et autres		
Total	0	0
Engagements reçus : titres à recevoir		
Engagements reçus : put sur titres (échéance < 3 mois)		
Engagements reçus : put sur titres (échéance comprise entre 3 mois et 1 an)		
Engagements reçus : put sur titres (échéance comprise entre 1 an et 5 ans)		
Engagements reçus : put sur titres (échéance > 5 ans)		
Interventions à l'émission, opérations sur le marché à règlement mensuel et autres		
Total	0	0

Note 20. – Honoraires commissaires aux comptes.

(En Euros)	Pricewaterhousecoopers Audit		BDO France - Léger & associés	
	Montant HT	%	Montant HT	%
Certification des comptes	32 758	62,09 %	20 000	37,91 %
Services Autres que la certification des comptes (*)	32 400	72,97 %	12 000	27,03 %
Total	65 158	67,06 %	32 000	32,94 %

(\*) Les "Services autres que la certification des comptes" correspondent au rapport RSE pour l'exercice 2017, à la lettre de confort dans le cadre de l'émission d'avril 2018 et à la lettre de confort pour le renouvellement du programme

## VI. — Procédure d'évaluation et réexamen périodique des gages.

Date d'application : 31/12/2018

Date limite de validité : prochaine révision.

### I. – Cadre Réglementaire.

HSBC SFH (France) est soumise à différentes obligations réglementaires, notamment l'application du règlement N° 99-10 du CRBF sur la valorisation des biens financés par des prêts éligibles.

1.1. Règlement n° 99-10 du CRBF – Chapitre 1er de l'évaluation des immeubles. — Règlement du 9 juillet 1999 modifié par les règlements n° 2001-02 du 26 juin 2001 et n° 2002-02 du 15 juillet 2002 et par les arrêtés du 7 mai 2007, du 23 février 2011, du 26 mai 2014 et du 3 novembre 2014 :

Article 1 : Les immeubles financés « 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 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)

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)

Article 5 : Les modes « et les résultats » (arrêté du 23 février 2011) d'évaluation des immeubles ainsi que les méthodes de réexamen périodique de leur valeur sont tenus à la disposition du contrôleur spécifique mentionné à l'article L. 513-23 du Code monétaire et financier qui se prononce sur leur validité. Ils sont publiés simultanément aux comptes annuels accompagnés de l'appréciation du contrôleur spécifique. « L'Autorité de contrôle prudentiel et de résolution » (arrêté du 23 février 2011) peut exiger leur modification.

Article 5bis : Les prêts « financés par les sociétés de crédit foncier et par les sociétés de financement de l'habitat » (arrêté du 23 février 2011) font l'objet d'une documentation appropriée.

Article 5ter : « Les sociétés de crédit foncier et les sociétés de financement de l'habitat disposent de procédures leur permettant de vérifier que les immeubles financés ou apportés en garantie font l'objet d'une assurance adéquate contre les dommages. » (Arrêté du 23 février 2011).

## II. – Mise en Œuvre du Règlement n° 99-10 du CRBF.

2.1. Évaluation initiale des biens financés. — Les articles 2 et 4 du règlement n°99-10 du CRBF, modifié par l'arrêté du 23 février 2011, stipulent que :

- l'évaluation initiale d'un gage 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 évaluation est déterminée par écrit de manière claire et transparente et ne peut être supérieure à la valeur vénale ;
- l'évaluation des immeubles est réalisée par un expert indépendant ;
- par dérogation, l'évaluation peut être fondée sur le coût total de l'opération initiale lorsque ce coût est inférieur à 600 000 € ou lorsque l'ensemble des prêts immobiliers financés 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 €.

Lors de la transformation de HSBC Covered Bonds (France) en Société de Financement à l'Habitat [HSBC SFH (France)], il a été décidé que les prêts concernés par les dépassements des seuils à partir desquels un avis de valeur est obligatoire ne seraient pas mobilisés, tant qu'une évaluation à dire d'expert des gages sous-jacents n'avait pas été réalisée.

Afin d'intégrer les prêts concernés au sein du coverpool, la Direction des engagements d'HSBC France procède, sur la base d'avis de valeur, à la valorisation initiale des gages relatifs aux prêts de la nouvelle production, répertoriés sur un fichier mensuel émanant du département assurant la réalisation de l'activité opérationnelle d'HSBC SFH (France), et recensant les prêts concernés débloqués sur le mois n-2, selon un processus indépendant de la branche commerciale du réseau HSBC France. Ainsi, les prêts concernés par les dépassements des seuils et valorisés par la direction des engagements, sont réintégrés progressivement au coverpool depuis l'exercice 2013.

A l'aide de la copie de la promesse de vente ou du titre de propriété et, pour les maisons individuelles, de la surface habitable saisie dans les systèmes d'HSBC France et reprise dans la demande de crédit signée par l'emprunteur, la Direction des engagements saisit les éléments du bien à estimer sur le site Meilleurs Agents.com puis complète le document "Expertise indépendante – HSBC France". La valorisation retenue est l'estimation moyenne donnée par Meilleurs Agents.com.

Pour les biens atypiques(1) ou de forte valeur(2), une expertise doit être réalisée par un professionnel (expert indépendant, agent immobilier...). Au 31/12/2018, aucune valorisation n'a été effectuée pour ce type de bien, les prêts concernés n'étant alors pas intégrés dans le cover pool.

(1) *Bien atypique : Duplex, loft, hôtel particulier, ...*

(2) *Bien de forte valeur : prix d'acquisition > 2M€ (pour Paris) et 1.5M€ (pour la province)*

La valeur retenue sera systématiquement la valeur la plus basse entre le prix d'acquisition (net de frais) et la valeur d'expertise, à l'exception des biens dont la valeur d'expertise est inférieure de 20% au prix d'acquisition : pour ces biens, la valeur d'expertise est jugée incohérente et le bien reste évalué sur la base du prix d'acquisition net de frais.

Au 31 décembre 2018, la méthode de valorisation initiale sur la base d'avis de valeur concerne 1730 prêts, représentant un encours de 634 M€.

En conséquence, au 31 décembre 2018, la méthode d'évaluation initiale des gages repose essentiellement sur le coût global initial de l'opération.

Le coût de l'opération retenu fait par ailleurs, pour certains prêts, l'objet de l'application d'une décote forfaitaire de 7.5 % ( « Haircut » ) sur les prix d'acquisition des biens immobiliers destinée à refléter les différents frais occasionnés par l'acquisition du bien (frais de notaire et/ou frais d'agence).

Au 31/12/2018, la proportion des prêts du coverpool faisant l'objet de cette décote forfaitaire est de 34.13% (contre 38.14% au 31/12/2017). Une décote est appliquée par prudence à tous les prix d'acquisition des biens immobiliers financés par des prêts rachetés à la concurrence. Sans tenir compte des prêts rachetés à la concurrence, la proportion de prêts concernés par cette décote forfaitaire se serait établie à 10,94% (contre 16,05% au 31/12/2017).

2.2. Réévaluation statistiques des gages. — Les gages font l'objet d'un réexamen périodique de leur valeur, tel que présenté ci-après.

Outre la valeur initiale du bien financé, il est essentiel de procéder à une revalorisation périodique durant la vie des prêts. Cette revalorisation doit tenir compte de l'évolution du marché de l'immobilier.

La mise à jour de la valeur initiale est effectuée tous les trimestres par une méthode statistique, dans le respect des obligations réglementaires. HSBC France se fonde sur les indices notariés « labellisés INSEE » de l'évolution des prix de l'immobilier en France.

HSBC France dispose de deux fournisseurs d'indices en fonction de la localisation géographique du bien hypothéqué :

Indices	Source	Transmission
Province Niveau commune/département	Base PERVAL	Achat d'un fichier
Départements Île-de-France/Arrondissement de Paris	Chambre des Notaires de Paris (INSEE)	Achat d'un fichier

Ces sources permettent de couvrir les transactions immobilières notariées sur l'ensemble du marché français et alimentent une base d'indice interne.

Les indices ne prennent pas en compte l'immobilier neuf. La réévaluation de ces biens se base donc sur le même indice que pour les logements récents et anciens.

Récupération des Indices. — De nouveaux indices étant publiés trimestriellement, la base d'indice interne d'HSBC France est régulièrement mise à jour.

Les mises à jour des indices Notariés se font habituellement en janvier, en avril, en juillet et en octobre.

Il faut retenir qu'il existe un décalage d'au moins 2 trimestres entre le trimestre en cours et celui des indices publiés par les organismes compétents :

Exemple :

Dates de mises à jour	Janv.-18	Avr.-18	Juil.-18	Oct.-18
Indices récupérés	T3-2017 provisoire et T2-2017 définitif	T4-2017 provisoire et T3-2017 définitif	T1-2018 provisoire et T4-2017 définitif	T2-2018 provisoire et T1-2018 définitif

Ce décalage signifie donc que la revalorisation fin octobre peut prendre en compte un indice du second trimestre de l'année.

Au 31 décembre 2018, les derniers indices utilisés sont ceux du 1er trimestre 2018.

En effet, exceptionnellement, au cours de l'exercice 2018, des retards dans la mise à disposition des indices par les fournisseurs desdits indices ont conduit HSBC France à différer la mise à jour, théoriquement trimestrielle, des indices. Ainsi, les indices utilisés au 31 décembre 2018 sont ceux du 1er trimestre 2018, alors que les indices du 2ème trimestre 2018 auraient théoriquement dû être utilisés.

Données récupérées :

- Date de l'indice
- Code Postal / département

- Type de Bien (Maison, Appartement)
- Indice de prix correspondant

Calcul de la réévaluation et Méthode de détermination du Ratio Notaire :

L'actualisation trimestrielle se fait en appliquant un coefficient d'actualisation (« Ratio Notaire ») à la valorisation initiale présentée au point 2.1.

Le gage réévalué est alors calculé en appliquant à la valeur initiale, l'évolution de l'indice entre le moment où le prêt est réalisé et la dernière date pour laquelle un indice est disponible.

L'évolution est ainsi symbolisée par ce ratio lequel est uniformisé pour tous les dossiers :

Valeur du bien réévaluée = Valeur initiale x (INDICE NOTAIRE T / INDICE NOTAIRE T0(\*))

INDICE NOTAIRE T0(\*) = L'indice notarié trimestriel suivant la date de tirage du prêt

INDICE NOTAIRE T = Le dernier indice notarié présent dans la base

Les indices retenus et comparés seront ceux correspondant au code postal et au type de bien immobilier.

(\*) Pour les gages ayant fait l'objet d'un avis de valeur, l'indice retenu est l'indice notarié trimestriel suivant la date de réalisation de l'avis de valeur. Pour les gages financés par des prêts rachetés à la concurrence, l'indice retenu est l'indice notarié trimestriel suivant la date d'acquisition du bien à l'origine.

Exemple de calcul :

Un prêt immobilier pour l'acquisition d'un appartement avec Garantie Hypothécaire dont le code postal renseigné dans les systèmes est 88130. Nous sommes fin décembre 2018 et le prêt a été mis en force le 15/10/2015.

	Date	Code Postal	Type de bien	Indice
E C B H A S N E T I D L E L S O N I N D D E I C L E A S	01-oct-15	88130	AP	91,0226368
	01-janv-16	88130	AP	90,3331622
	01-avr-16	88130	AP	89,4793956
	01-juil-16	88130	AP	89,2614596
	01-oct-16	88130	AP	86,8123567
	01-janv-17	88130	AP	86,6190461
	01-avr-17	88130	AP	87,4761781
	01-juil-17	88130	AP	88,5138746
	01-oct-17	88130	AP	90,7038143
	01-janv-18	88130	AP	90,9659800

**RATIO NOTAIRE =**  
 $90.9659800 / 90.3331622$   
 soit **1.0070**

Le dernier indice présent dans la base est celui de janvier 2018 (T1-2018) (indice provisoire).

#### ANNEXE – EVOLUTION 2017 / 2018

Dates de mises à jour	Oct-17	Juil-18
Indices récupérés	T2-2017 (provisoire)	T1-2018 (provisoire)

Paris et Ile de France :

Département	Région	valeur des gages (M€)	Indice appartement 2017-2018	Indice maisons 2017-2018
75 Paris	Île-de-France	2 310,28	1,050	1,048
77 Seine-et-Marne	Île-de-France	122,22	1,003	1,019
78 Yvelines	Île-de-France	643,06	1,018	1,019
91 Essonne	Île-de-France	150,12	1,003	1,019
92 Hauts-de-Seine	Île-de-France	1 542,36	1,034	1,028
93 Seine-Saint-Denis	Île-de-France	233,01	1,026	1,021
94 Val-de-Marne	Île-de-France	502,34	1,025	1,022
95 Val-d'Oise	Île-de-France	168,08	1,003	1,017

Province :

Département		Région	valeur des gages (M€)	Indice appartement 2017-2018	Indice maisons 2017-2018
67	Bas-Rhin	Alsace	43,23	1,035	1,010
68	Haut-Rhin		33,40	1,029	1,009
24	Dordogne	Aquitaine	10,39	1,024	1,023
33	Gironde		247,66	1,049	1,055
40	Landes		69,04	1,028	1,025
47	Lot-et-Garonne		4,56	1,024	1,020
64	Pyrénées-Atlantiques		165,86	1,027	1,022
03	Allier	Auvergne	7,00	1,028	1,012
15	Cantal		0,76	1,030	1,011
43	Haute-Loire		2,78	1,028	1,012
63	Puy-de-Dôme		25,90	1,025	1,010
14	Calvados	Basse-Normandie	53,01	0,996	1,017
50	Manche		9,16	0,996	1,014
61	Orne		7,60	0,991	1,001
21	Côte-d'Or	Bourgogne	31,45	0,991	1,013
58	Nièvre		5,49	0,991	0,985
71	Saône-et-Loire		15,77	0,991	1,011
89	Yonne		7,52	0,990	0,996
22	Côtes d'Armor	Bretagne	9,23	1,027	1,014
29	Finistère		22,20	1,029	1,018
35	Ille-et-Vilaine		53,22	1,029	1,020
56	Morbihan		44,44	1,031	1,017
18	Cher	Centre	12,95	0,974	1,000
28	Eure-et-Loir		16,53	1,001	1,011
36	Indre		10,79	0,961	0,996
37	Indre-et-Loire		47,27	0,989	1,007
41	Loir-et-Cher		6,73	0,982	1,014
45	Loiret		40,27	1,001	0,998
08	Ardennes	Champagne-Ardenne	0,60	0,986	0,990
10	Aube		3,85	0,989	0,978
51	Marne		15,64	0,990	1,007
52	Haute-Marne		0,42	0,992	0,984
25	Doubs	Franche-Comté	16,07	1,030	1,018
39	Jura		3,79	1,033	1,017
70	Haute-Saône		2,98	1,037	1,012
90	Territoire-de-Belfort		7,60	1,030	1,019
27	Eure	Haute-Normandie	24,98	0,991	1,017
76	Seine-Maritime		94,39	0,999	1,019
11	Aude	Languedoc-Roussillon	10,78	1,006	1,005
30	Gard		33,10	1,006	1,013
34	Hérault		114,51	1,008	1,010
48	Lozère		0,57	1,009	1,002
66	Pyrénées-Orientales		12,96	1,005	1,011

Département		Région	valeur des gages (M€)	Indice appartement 2017-2018	Indice maisons 2017-2018
19	Corrèze	Limousin	3,64	1,028	0,976
23	Creuse		0,83	1,030	0,966
87	Haute-Vienne		9,32	1,026	0,978
54	Meurthe-et-Moselle	Lorraine	30,24	1,025	1,015
55	Meuse		0,53	1,033	1,000
57	Moselle		34,66	1,026	1,015
88	Vosges		11,19	1,031	1,001
09	Ariège	Midi-Pyrénées	1,79	1,002	1,008
12	Aveyron		1,04	1,002	1,020
31	Haute-Garonne		188,85	1,012	1,011
32	Gers		6,75	1,002	1,004
46	Lot		3,12	1,003	1,021
65	Hautes-Pyrénées		4,79	1,004	1,004
81	Tarn		12,08	1,005	1,023
82	Tarn-et-Garonne		5,33	1,002	1,020
59	Nord	Nord-Pas-de-Calais	336,28	0,992	1,011
62	Pas-de-Calais		92,02	0,989	1,005
44	Loire-Atlantique	Pays-de-la-Loire	168,35	1,026	1,027
49	Maine-et-Loire		20,11	1,023	1,000
53	Mayenne		3,02	1,026	0,997
72	Sarthe		11,47	1,020	0,998
85	Vendée		25,16	1,027	1,028
02	Aisne	Picardie	12,23	1,001	1,017
60	Oise		105,08	0,996	1,006
80	Somme		20,84	1,002	1,008
16	Charente	Poitou-Charentes	27,76	1,025	1,008
17	Charente-Maritime		81,63	1,033	1,020
79	Deux-Sèvres		5,15	1,025	1,006
86	Vienne		17,16	1,025	1,007

Département		Région	valeur des gages (M€)	Indice appartement 2017-2018	Indice maisons 2017-2018
04	Alpes de Hautes-Provenances	Provence-Alpes Côte d'Azur	5,95	0,994	1,020
05	Hautes-Alpes		16,41	0,994	1,019
06	Alpes-Maritimes		577,20	1,002	1,012
13	Bouches-du-Rhône		435,62	1,012	1,014
83	Var		223,41	1,005	1,016
84	Vaucluse		32,64	0,996	1,026
01	Ain	Rhône-Alpes	30,20	1,019	1,014
07	Ardèche		11,01	1,007	1,007
26	Drôme		22,48	1,003	1,009
38	Isère		86,52	1,012	1,024
42	Loire		25,10	1,003	1,014
69	Rhône		587,79	1,021	1,019
73	Savoie		56,72	1,014	1,014
74	Haute-Savoie		100,21	1,025	1,011
20	Corse-du-Sud / Haute-Corse	Corse	21,57	1,031	1,018

## VII. — Résultats des évaluations et réexamens des valeurs des immeubles en 2018

Au 31 décembre 2018, la valeur totale des gages sous-jacents aux prêts remis en garantie, évalués ou réévalués en 2018, s'établit à 10 491,54 M€.

## VIII. — 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 2018.

Au Conseil d'Administration de HSBC SFH (France),

En notre qualité de Contrôleur Spécifique de HSBC SFH (France) et en application des dispositions prévues par l'article 5 du règlement 99-10 du Comité de la Réglementation Bancaire et Financière, 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 2018 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 direction de votre société.

Il nous appartient de nous prononcer sur leur validité au regard des règles en vigueur au 31 décembre 2018.

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 2018 ;
- 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 Comité de la Réglementation Bancaire et Financière, 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 2018.

Fait à Paris, le 12 février 2019

Le Contrôleur Spécifique :  
CAILLIAU DEDOUIT ET ASSOCIES  
Laurent BRUN.

#### IX. — Affectation du résultat.

**Deuxième résolution.** — L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées ordinaires, approuve les propositions du conseil d'administration concernant l'affectation du résultat de l'exercice, à savoir :

Le bénéfice de l'exercice arrêté à	924 542,83 €
Augmenté du report à nouveau créditeur	226 166,57 €
Soit un bénéfice disponible de	1 150 709,40 €
Sera réparti de la manière suivante :	
Dotation du compte de réserve légale	46 227,14 €
Dividende à payer aux actionnaires 0,12 € par action, soit	906 000,00 €
Dotation du compte Report à nouveau, soit	198 482,26 €

Le dividende sera mis en paiement à compter du 27 février 2019.

Le montant du dividende distribué est éligible à l'abattement mentionné au 2° du 3 de l'article 158 du Code général des impôts.

L'Assemblée Générale prend acte, conformément aux prescriptions légales, des dividendes versés au titre des trois derniers exercices :

Exercices	Dividendes nets par action
2015	
2016	0,58 EUR
2017	0,11 EUR

Les montants des dividendes distribués au titre des trois derniers exercices sont éligibles à l'abattement mentionné au 2° du 3 de l'article 158 du Code général des impôts.

Cette résolution est adoptée à l'unanimité.

#### X. — Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels.

(Exercice clos le 31 décembre 2018)

Aux Actionnaires  
**HSBC SFH (FRANCE) SA**  
15, Rue Vernet  
75008 PARIS

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 HSBC SFH (FRANCE) SA relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2018, 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 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 qui nous sont applicables, sur la période du 1 janvier 2018 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 ou par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes.

Justification des appréciations - Points clés de l'audit. — En application des dispositions des articles L.823-9 et R.823-7 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons 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 de l'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.

Nous attestons de la sincérité et de la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement mentionnées à l'article D.441-4 du Code de commerce.

— 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 du Code de commerce.

En application de la loi, nous vous signalons que les informations prévues par les dispositions de l'article L.225-37-3 du Code de commerce sur les rémunérations et avantages versés aux mandataires sociaux ainsi que sur les engagements consentis en leur faveur ne sont pas mentionnées dans la section du rapport de gestion du Conseil d'administration consacrée au gouvernement d'entreprise. En conséquence, nous ne pouvons en attester l'exactitude et la sincérité.

— Autres informations :

En application de la loi, nous nous sommes assurés que les diverses informations relatives à l'identité des détenteurs du capital ou des droits de vote vous ont été communiquées dans le rapport de gestion.

Informations résultant d'autres obligations légales et réglementaires :

— Désignation des commissaires aux comptes : Nous avons été nommés commissaires aux comptes de la société HSBC SFH (France) SA par l'assemblée générale du 2 mars 2015 pour le cabinet PricewaterhouseCoopers Audit et du 20 juin 2008 pour le cabinet BDO France – Léger Et Associés.

Au 31 décembre 2018, le cabinet PricewaterhouseCoopers Audit était dans la 4ème année de sa mission sans interruption et le cabinet BDO France – Léger Et Associés dans la 11ème 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 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.823-10-1 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 œuvre 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 comité d'audit. — Nous remettons au comité d'audit un rapport qui présente notamment l'étendue des travaux d'audit et le programme de travail mis en œuvre, 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 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 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.822-10 à L.822-14 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 comité d'audit des risques pesant sur notre indépendance et des mesures de sauvegarde appliquées.

Fait à Neuilly-sur-Seine et Paris, le 12 février 2019.

Pricewaterhousecoopers Audit :

Nicolas Montillot ;

Associé,

BDO France :

Fabrice Chaffois ;

Associé.

**VII. — Rapport de gestion.**

Le rapport de gestion peut être obtenu sur simple demande à l'adresse du siège social de la société : HSBC SFH (France) 15, rue Vernet - 75008 Paris.