

MMB SCF

**ATTESTATION DU CONTROLEUR SPECIFIQUE
SUR LES MODES ET RESULTATS D'EVALUATION
ET LES METHODES DE REEXAMEN PERIODIQUE
DE LA VALEUR DES IMMEUBLES AU 31 DECEMBRE 2021**

CAILLIAU DEDOUT ET ASSOCIES

19, RUE CLEMENT MAROT

75008 PARIS

MMB SCF
Tour Europlaza
20, avenue André Prothin
92063 Paris La Défense Cedex

**ATTESTATION DU CONTROLEUR SPECIFIQUE SUR LES MODES ET
RESULTATS D'EVALUATION ET LES METHODES DE REEXAMEN
PERIODIQUE DE LA VALEUR DES IMMEUBLES AU 31 DECEMBRE 2021**

Au Conseil d'administration de MMB SCF,

En notre qualité de contrôleur spécifique de MMB SCF et en application des dispositions prévues par l'article 5 du règlement CRBF n°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 2021 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 2021.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimées 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 2021 ;
- 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.

MMB SCF

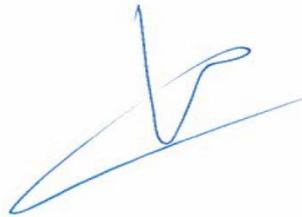
Attestation du Contrôleur Spécifique sur les modes et résultats d'évaluation et les méthodes de réexamen périodique de la valeur des immeubles au 31 décembre 2021

Les travaux que nous avons effectués appellent de notre part les commentaires suivants :

- Les modes et résultats d'évaluation des immeubles et les méthodes de réexamen périodique de leur valeur, publiés simultanément aux comptes annuels au 31 décembre 2021, sont conformes aux dispositions prévues par les articles 2 à 4 du règlement 99-10 du CRBF.
- Nous estimons par ailleurs que la procédure de réévaluation des biens est perfectible au regard des indices de réévaluation utilisés. Ceux-ci devraient être affinés afin de prendre plus spécifiquement en compte la localisation géographique des biens réévalués, notamment pour la catégorie des biens utilisant l'indice de réévaluation « Autre ».

Fait à Paris, le 29 avril 2022

Le Contrôleur Spécifique



CAILLIAU DEDOUT ET ASSOCIES

Laurent BRUN



**PROCEDURE D'EVALUATION
ET DE REEXAMEN PERIODIQUE
DES BIENS SOUS-JACENTS POUR
L'EXERCICE 2021**

TABLE DES MATIERES

I.	INTRODUCTION	3
II.	RAPPEL DU CADRE REGLEMENTAIRE.....	3
	REGLEMENT CRBF N° 99-10 RELATIF AUX SOCIETES DE CREDIT FONCIER ET AUX SOCIETES DE FINANCEMENT DE L'HABITAT – CHAPITRE 1ER DE L'EVALUATION DES IMMEUBLES.....	3
III.	CONSEQUENCES DE LA MISE EN ŒUVRE DU REGLEMENT CRBF N° 99-10 SUR LA VALORISATION DES BIENS SOUS-JACENTS AUX PRETS.....	4
IV.	VALORISATION DES BIENS LORS DE L'OCTROI DU CREDIT	5
	4.1 TYPE D'EVALUATION DU BIEN A L'OCTROI DE LA GARANTIE	5
	<i>a) Situation géographique du bien en garantie</i>	<i>5</i>
	<i>b) LTV du dossier à l'Octroi</i>	<i>5</i>
	<i>c) Montant du financement</i>	<i>5</i>
	4.2 REGLES D'EVALUATION.....	5
	4.2.1 <i>Expertise physique du bien</i>	<i>5</i>
	4.2.2 <i>Evaluation statistique.....</i>	<i>6</i>
V.	REEXAMEN PERIODIQUE DES BIENS	8

I. Introduction

MMB SCF est une société anonyme au capital de 10.000.000 € dont le siège social se trouve Tour Europlaza- 20, avenue André Prothin, 92063 Paris-la-Défense, immatriculée au RCS de Nanterre sous le numéro 840 318 950.

La Société est agréée en qualité d'établissement de crédit spécialisé - société de crédit foncier - régie par les articles L. 513-2 et suivants et R. 513-1 et suivants du Code monétaire et financier.

MMB SCF est filiale à 99,9 % de My Money Bank (« MMB »), elle-même filiale à 99,9% de la Compagnie financière holding, Promontoria MMB.

Lors du lancement de son activité en 2018 et conformément aux articles L. 513-3 et L. 513-6 du Code monétaire et financier, MMB SCF a consenti à My Money Bank un prêt garanti par la remise en pleine propriété et à titre de garantie (conformément aux dispositions des articles L. 211-36 à L. 211-40 du Code monétaire et financier) de créances résultant de prêts assortis d'une hypothèque de premier rang ou d'une sûreté immobilière conférant une garantie au moins équivalente, mis en place ou acquis par My Money Bank dans le cadre de son activité de regroupement de crédits avec garantie hypothécaire.

En tant que société de crédit foncier, MMB SCF est tenue de publier annuellement la procédure d'évaluation et de réévaluation des biens sous-jacents aux créances apportées par My Money Bank en pleine propriété à titre de garantie.

Le présent document permet de répondre à cette exigence.

II. Rappel du cadre réglementaire

MMB SCF est soumise à différentes obligations réglementaires, notamment l'application du règlement CRBF N° 99-10, pour la partie afférente à l'évaluation des biens financés par des prêts éligibles.

Règlement CRBF n° 99-10 relatif aux sociétés de crédit foncier et aux sociétés de financement de l'habitat – Chapitre 1er de l'évaluation des immeubles

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

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 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.

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 :

- 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.

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.

Article 5. Les modes et les résultats 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 peut exiger leur modification.

III. Conséquences de la mise en œuvre du règlement CRBF n° 99-10 sur la valorisation des biens sous-jacents aux prêts

La valorisation initiale des gages par voie d'expertise est nécessaire pour tous les biens ayant une valeur de gage à l'octroi du crédit supérieure à 600 000 € et un CRD supérieur à 480 000 € au moment du transfert à titre de garantie de la créance à MMB SCF.

Par ailleurs, conformément aux textes réglementaires, My Money Bank doit réévaluer la valeur des gages chaque année sur la base d'une méthode statistique, l'ensemble des biens donnés en garanties étant à usage d'habitation.

La procédure d'évaluation des biens donnés en garantie des crédits accordés est intégrée dans les procédures d'octroi de My Money Bank. Une évaluation est obligatoirement réalisée soit par un expert externe provenant d'un réseau d'experts indépendants ou par une société spécialisée d'expertise immobilière lorsque le montant total du financement réalisé par My Money Bank est supérieur à 600 000 €, soit par un expert interne de la Banque (avec visite du gage ou éventuellement sous la forme d'un avis de valeur sans visite du gage) dès lors que l'expert ne participe pas au comité de décision relatif à l'octroi du prêt et que le montant total du financement réalisé par My Money Bank est inférieur à 600 000 €.

IV. Valorisation des biens lors de l'octroi du crédit

Au 31 décembre 2021, le portefeuille de créances remis par My Money Bank à MMB SCF en pleine propriété et à titre de garantie est composé uniquement des créances générées dans le cadre de l'activité de regroupement de crédits avec garantie hypothécaire de My Money Bank. Ces prêts bénéficient d'une hypothèque de premier rang et sont octroyés à des particuliers résidant en France. Lors de l'étude d'un dossier de crédit, les biens apportés en garantie, sous forme d'hypothèque, font systématiquement l'objet d'une évaluation indépendante au moment de la décision d'octroi du dossier de financement (section III).

4.1 Type d'évaluation du bien à l'octroi de la garantie

Plusieurs types d'évaluation sont envisageables lors de l'examen de la demande de crédit. En effet, My Money Bank peut recourir soit à une expertise physique du bien (section 4.2.1) soit à une évaluation statistique du bien (section 4.2.2).

Le choix du type d'évaluation dépend des éléments suivants :

- a) Situation géographique en France du bien objet de la garantie ;
- b) Loan To Value (Ratio hypothécaire ou « LTV ») du dossier à l'octroi ;
- c) Montant du financement.

a) Situation géographique du bien en garantie

My Money Bank découpe la France en 3 zones :

- Zone 1 : agglomérations de plus de 250 000 habitants et certaines zones particulièrement attractives.
- Zone 2 : agglomérations de plus de 50 000 habitants et de moins de 250 000 habitants et autres préfectures départementales.
- Zone 3 : autres localisations.

b) LTV du dossier à l'Octroi

La « Loan to Value » ou la LTV est le ratio hypothécaire déterminé en rapportant le montant du prêt octroyé à la valeur retenue du(des) bien(s) pris en garantie.

c) Montant du financement

Le montant du financement demandé par le client détermine également le type d'évaluation que My Money Bank utilisera.

4.2 Règles d'évaluation

4.2.1 Expertise physique du bien

L'expertise physique du bien est nécessaire si au moins une des situations ci-dessous est rencontrée :

- LTV MAC¹ > 80 % et/ou d'un montant financé > 600 000 € en zone 1 ;
- LTV MAC > 70 % et/ou d'un montant financé > 400 000 € en zone 2 ;
- LTV MAC > 60 % et/ou d'un montant financé > 300 000 € en zone 3 ;

¹ MAC correspond à MEILLEURSAGENTS.COM

En fonction de la localisation géographique du bien (zone 1 à 3) et de sa liquidité (délai de vente estimé par l'expert mandaté par My Money Bank), l'analyste retiendra la valorisation (hors frais) parmi les 3 définies par l'expert (basse, moyenne ou haute).

4.2.2 Evaluation statistique

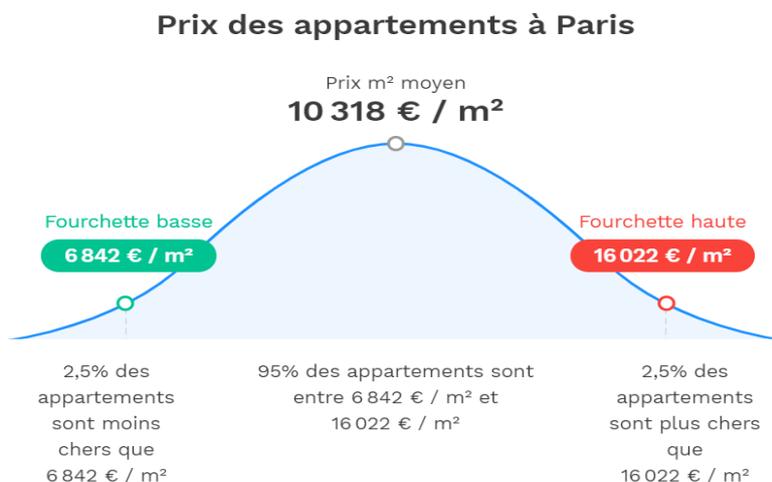
Pour l'évaluation statistique des biens apportés en garantie, My Money Bank fait appel aux services de MEILLEURSAGENTS.COM, société indépendante d'analyse et de valorisation statistique des prix du marché immobilier français.

L'évaluation MAC est retenue si :

- La valorisation calculée permet une LTV maximum de :
 - 80% pour la zone 1 ;
 - 70% pour la zone 2 ;
 - 60% pour la zone 3.

Les estimations de prix MAC sont exprimées en **net vendeur** (hors frais d'agence et notaires) et sont réactualisées tous les mois pour coller à la réalité du marché. Les bornes de la fourchette sont calculées pour qu'elles incluent 90% des prix du marché, en excluant les 5% des prix les plus faibles comme 5% des prix les plus élevés de la zone "France".

Exemple (source : meilleursagents.com)



Les prix sont calculés par MeilleursAgents.com sur la base de multiples sources d'informations complémentaires :

En France métropolitaine

- Les transactions immobilières enregistrées depuis 5 ans et rendues publiques par le gouvernement, grâce à l'initiative open data d'Etalab.

En Ile de France :

- Les transactions historiques enregistrées par la base BIEN des Notaires de Paris / Ile de France ;
- Les dernières transactions remontées par les agences immobilières partenaires de MeilleursAgents.Com.

Hors Ile de France :

Les données de transactions communiquées par leurs agences partenaires, d'annonces immobilières et de données éco-socio-démographiques.

Au 31 décembre 2021, l'encours apporté en garantie à MMB SCF par My Money Bank s'élève à 2 526.8 m€. La répartition selon les différentes règles d'évaluation des biens apportés en garantie est la suivante :

Les expertises physiques concernent 90.6% de l'encours apporté en garantie à MMB SCF :

Zone géographique (MMB)	Balance (k€)	#
Zone 1	856 417	5 210
Zone 2	546 918	4 660
Zone 3	885 815	9 810
Total estimé par expertise	2 289 151	19 680
Encours SCF	2 526 805	23 411
%	90.6%	84.1%

Un peu plus de 123 m€ de cet encours, représentant 1 048 biens, est garanti par des biens dont l'évaluation initiale a été effectuée sur la base d'une valorisation issue de MAC, soit 4,9 % en montant et 4.5 % en nombre :

Zone géographique (MMB)	Balance (k€)	#
Zone 1	76 097	549
Zone 2	31 182	332
Zone 3	15 789	167
Total estimé par MAC	123 068	1 048
Encours SCF	2 526 805	23 411
%	4.9%	4.5%

Environ 114 m€ de cet encours, représentant 2 681 biens, est garanti par des biens dont l'évaluation initiale a été effectuée sur la base d'un Avis de Valeur Notarié :

Zone géographique (MMB)	Balance (k€)	#
Zone 1	50 697	807
Zone 2	34 669	820
Zone 3	29 199	1 054
Total estimé par avis notarié	114 564	2 681
Encours SCF	2 526 805	23 411
%	4.5%	11.5%

Nota : en 2016, les évaluations statistiques MAC ont avantageusement remplacé les Avis de Valeur Notarié (AVN) réalisés à l'octroi sous certaines conditions. Ces avis de valeurs notariés concernant des dossiers plus anciens, ils ont un poids plus important en termes de nombre de dossiers (11.5%) qu'en encours (4.5%).

V. Réexamen périodique des biens

My Money Bank effectue une actualisation trimestrielle de la valeur des garanties hypothécaires des prêts à son bilan. Elle s'appuie pour cela sur une méthode générique statistique, dans le respect des obligations réglementaires, en appliquant un coefficient d'actualisation à la valorisation initiale de la garantie. Ce coefficient est standardisé pour tous les dossiers réalisés le même trimestre d'une année, garantis par un gage de même nature (appartement/maison) et localisé dans une même région. La distinction selon la région est restreinte à l'Île De France, PACA et Rhône-Alpes. Les autres régions ne font pas l'objet d'une différenciation.

Il existe donc 8 strates différentes croisant les régions et type de gage (appartement/maison).

Les sources de données sont basées sur l'indice INSEE qui est produit par les Notaires de France. Cet indice repose sur les prix des transactions réalisées permettant ainsi une approche précise du prix réel des biens immobiliers anciens.

Rappel de la composition de l'indice INSEE - Notaire :

L'indice INSEE repose sur les prix des transactions, net vendeur (hors honoraires d'agence et frais de mutation) pour des logements anciens (construits depuis plus de cinq ans ou ayant déjà fait l'objet d'une première mutation), à usage d'habitation, libre d'occupation, acquis de gré à gré en pleine propriété.

Le coefficient d'actualisation de la valeur des garanties est déterminé par le rapport entre le dernier indice INSEE disponible et l'indice INSEE du trimestre de mise en production du prêt.

Nota :

1/ L'indice INSEE est publié avec quelques mois de retard compte tenu notamment de la réconciliation de plusieurs sources d'informations, y compris notariales. Ainsi la valorisation des garanties réalisée à fin décembre peut prendre en compte l'indice du troisième voire second trimestre de l'année en cours.

En outre, eu égard aux sources des données retenues, l'indice relatif à la région Île de France peut être plus précoce que les indices provinciaux.

2/ L'indice INSEE considéré est l'indice INSEE non corrigé des variations saisonnières afin de capter la véritable situation de marché à un instant donné.

3/ L'INSEE publie des indices provisoires sous réserve de validation statistique par son collège de statisticiens et dans l'attente du complément d'alimentation de la base pour les transactions du trimestre. La correction étant généralement d'ampleur marginale, il est convenu d'utiliser ces indices provisoires afin de cadrer au mieux avec la situation la plus actuelle du marché immobilier.

La date anniversaire de la valorisation des garanties a été fixée à la fin de chaque trimestre.

La dernière réévaluation au titre de l'année 2021 a été effectuée en décembre 2021 sur la base de la référence du dernier indice définitif connu de 2021. Les différents indices et valeur sont présentés dans le tableau ci-dessous :

STRATE	Réévaluation 2016-2017	Réévaluation 2017-2018	Réévaluation 2018-2019	Réévaluation 2019-2020	Réévaluation 2020-2021	Réévaluation 2016-2021	Valeur des gages à fin 2021 (K€)
Ile de France – Appartement	1,0562	1,0422	1,0467	1,0673	1,0252	1,2607	345 346
Ile de France – Maison	1,0252	1,0198	1,0130	1,0485	1,0698	1,1880	847 908
PACA - Appartement	1,0261	1,0098	1,0174	1,0390	1,0577	1,1586	169 161
PACA – Maison	1,0256	1,0231	1,0178	1,0268	1,0898	1,1951	692 261
Rhône-Alpes – Appartement	1,0354	1,0399	1,0493	1,0740	1,0624	1,2891	111 915
Rhône-Alpes - Maison	1,0192	1,0291	1,0420	1,0421	1,1119	1,2663	673 729
Autre – Appartement	1,0349	1,0260	1,0338	1,0662	1,0740	1,2570	192 741
Autre - Maison	1,0234	1,0276	1,0278	1,0414	1,0934	1,2308	4 187 595
				Total			7 220 656