

# **MMB SCF**

**ATTESTATION DU CONTRÔLEUR SPECIFIQUE  
SUR LES MODES ET RESULTATS D'EVALUATION ET  
LES METHODES DE REEXAMEN PERIODIQUE  
DE LA VALEUR DES IMMEUBLES AU 31 DECEMBRE 2018**

**CAILLIAU DEDOUIT ET ASSOCIES  
19, RUE CLEMENT MAROT  
75008 PARIS**

**MMB SCF**  
**20, avenue André Prothin, Tour Europlaza**  
**92063 PARIS LA DEFENSE CEDEX**

**ATTESTATION DU CONTRÔLEUR SPECIFIQUE SUR LES MODES ET  
RESULTATS D'EVALUATION ET LES METHODES DE REEXAMEN  
PERIODIQUE DE LA VALEUR DES IMMEUBLES AU 31 DECEMBRE 2018**

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 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 oeuvre 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.

**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 2018***

---

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 CRDF n° 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 8 avril 2019

Le Contrôleur Spécifique



---

**CAILLIAU DEDOIT ET ASSOCIES**  
Laurent BRUN



**Procédure d'évaluation et de réexamen  
périodique des biens sous-jacents pour  
l'exercice 2018**

**TABLE DES MATIERES**

<b>I.</b>	<b>INTRODUCTION .....</b>	<b>3</b>
<b>II.</b>	<b>RAPPEL DU CADRE REGLEMENTAIRE.....</b>	<b>3</b>
2.1	REGLEMENT CRBF N° 99-10 RELATIF AUX SOCIETES DE CREDIT FONCIER – CHAPITRE 1 <sup>ER</sup> DE L'EVALUATION DES IMMEUBLES.....	3
<b>III.</b>	<b>CONSEQUENCES DE LA MISE EN ŒUVRE DU REGLEMENT CRBF N° 99-10 SUR LA VALORISATION DES BIENS SOUS-JACENTS AUX PRETS .....</b>	<b>4</b>
<b>IV.</b>	<b>VALORISATION DES BIENS LORS DE L'OCTROI DU CREDIT .....</b>	<b>4</b>
4.1	TYPE D'EVALUATION DU BIEN A L'OCTROI DU CREDIT.....	5
a)	<i>Situation géographique du bien en garantie.....</i>	5
b)	<i>LTV du dossier à l'Octroi .....</i>	5
c)	<i>Montant du financement .....</i>	5
4.2	REGLES D'EVALUATION.....	5
4.2.1	<i>Expertise physique du bien.....</i>	5
4.2.2	<i>Evaluation statistique.....</i>	5
<b>V.</b>	<b>REEXAMEN PERIODIQUE DES BIENS .....</b>	<b>7</b>

## 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.

### 2.1 Règlement CRBF n° 99-10 relatif aux sociétés de crédit foncier – Chapitre 1<sup>er</sup> de l'évaluation des immeubles

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 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 K€ ou un CRD supérieur à 480 K€ au moment du transfert 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 garantie 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 lorsque le montant total du financement réalisé par My Money Bank est supérieur à 300 K€, 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 300 K€.

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

Au 31 décembre 2018, 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, sont à taux fixe et sont octroyés à des particuliers résidant en France métropolitaine. Les biens apportés en garantie, sous forme d'hypothèque, font systématiquement l'objet d'une évaluation indépendante lors du montage du dossier de crédit.

#### 4.1 Type d'évaluation du bien à l'octroi du crédit

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 MMB 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 :

- Montant financé > 300 000 € ;
- Bien en garantie localisé en zone 3 ;
- LTV MAC<sup>1</sup> > 75 % en zone 1 ;
- LTV MAC > 65 % en zone 2 ;
- Le financement nécessite la prise de garantie d'au moins 2 biens.

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.

---

<sup>1</sup> MAC correspond à MEILLEURSAGENTS.COM (cf. point 4.2.2)

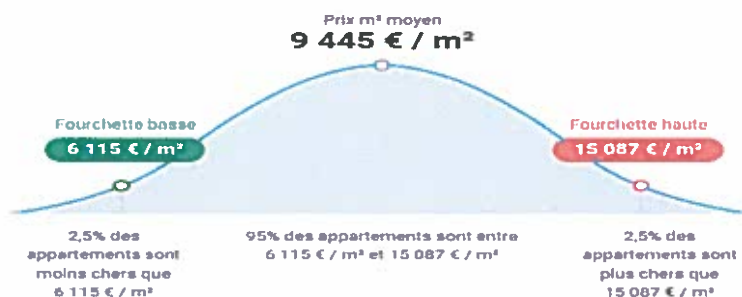


L'évaluation MAC est retenue si :

- La valorisation calculée permet une LTV maximum de :
  - 75% pour la zone 1 ;
  - 65% pour la zone 2.
- L'indice de confiance MAC présente un niveau supérieur à 1.

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)  
**Prix des appartements à Paris**



En Ile de France :

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

- 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 prix sont calculés par MeilleursAgents.Com sur la base des données de transactions communiquées par leurs agences partenaires, d'annonces immobilières et de données éco-socio-démographiques.

MAC associe à chaque estimation un indice de confiance qui va du plus prudent (1 : confiance faible) au plus élevé (5: confiance élevée). Plus MAC dispose d'informations, plus l'indice de confiance sera élevé.

My Money Bank applique les règles suivantes pour retenir les estimations de prix données par MAC.

- Si indice de confiance MAC = 1 ou 2 → estimation basse retenue ;
- Si indice de confiance MAC ≥ 3 → estimation moyenne retenue.

Exemple :



Au 31 décembre 2018, l'encours apporté en garantie à MMB SCF par MMB s'élève à 618 m€ dont :

- 42 m€ de cet encours est garanti par des biens dont l'évaluation initiale a été effectuée par MAC, soit 6,8%
- 576 m€ de cet encours est garanti par des biens dont l'évaluation initiale a fait l'objet d'une expertise physique, soit 93,2%

Zone géographique (MMB)	Montant financé (K€)
Zone 1	22 515
Zone 2	19 510
Zone 3	0
<b>Total estimé par MAC</b>	<b>42 025</b>
<b>Encours SCF</b>	<b>618 593</b>
<b>%</b>	<b>6,8%</b>

## 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.

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 œuvre 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 réalisées 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 Ile 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/ La fréquence de la valorisation des garanties a été fixée à chaque fin de trimestre.

La dernière réévaluation au titre de l'année 2018 a été effectuée en décembre 2018 sur la base du dernier indice de référence définitif de l'année 2018. Les différents indices et valeurs sont présentés dans le tableau ci-dessous :

STRATE		Réévaluation 2017-2018	Trimestre de référence (indice définitif)	Réévaluation 2016-2018	Trimestre de référence (indice définitif)	Valeur des gages à fin 2018 (K€)
Ile de France	Appartement	1,0422	Q3 2018	1,1008	Q3 2018	77 916
Ile de France	Maison	1,0208	Q3 2018	1,0465	Q3 2018	126 244
PACA	Appartement	1,0060	Q2 2018	1,0223	Q2 2018	29 140
PACA	Maison	1,0244	Q2 2018	1,0607	Q2 2018	121 873
Rhone-Alpes	Appartement	1,0262	Q2 2018	1,0591	Q2 2018	18 664
Rhone-Alpes	Maison	1,0329	Q2 2018	1,0481	Q2 2018	114 479
Autre	Appartement	1,0260	Q3 2018	1,0618	Q3 2018	34 886
Autre	Maison	1,0276	Q3 2018	1,0516	Q3 2018	748 085
<b>Total</b>						<b>1 271 287</b>