



BNP PARIBAS HOME LOAN SFH

Société Anonyme à Conseil d'Administration
au capital de € 285 000 000
Siège Social : 1, boulevard Haussmann – 75009 PARIS
454 084 211 R.C.S. PARIS

RAPPORT SUR L'ÉVALUATION DES IMMEUBLES au 31 décembre 2018

BNP Paribas Home Loan SFH est une société de financement de l'habitat (ci-après la « SFH ») régie par les articles L.513-28 et suivants du Code monétaire et financier qui a pour mission principale de contribuer au refinancement à moyen et long terme des prêts à l'habitat du Groupe BNP Paribas.

Le présent rapport relatif à l'évaluation des biens immobiliers est établi en application des dispositions de l'article 5 du règlement n° 99-10 du Comité de la réglementation bancaire et financière relatif aux sociétés de crédit foncier (ci-après le « Règlement 99-10 »). Ce rapport est établi à partir des données comptables disponibles au 31 décembre 2018.

I. Rappel de la réglementation : mode d'évaluation, et méthode de réévaluation

L'évaluation des immeubles financés ou apportés en garantie au sens des articles L. 513-3 et L. 513-29 du Code monétaire et financier est régie par les articles 1 à 5 du Chapitre 1 du Règlement n° 99-10.

A. Evaluation des immeubles

Article 1^{er}. – Les immeubles « financés ou apportés en garantie au sens des articles L. 513-3 et L. 513-29 du code monétaire et financier » (*arrêté du 23 février 2011*) font l'objet d'une évaluation prudente excluant tout élément d'ordre spéculatif.

Article 2. – « L'évaluation est réalisée sur la base des caractéristiques durables à long terme de l'immeuble, des conditions de marché normales et locales, de l'usage actuel de l'immeuble et des autres usages qui pourraient lui être donnés.

Cette valeur est déterminée par écrit de manière claire et transparente et ne peut être supérieure à la valeur vénale.

Par dérogation, l'évaluation peut être fondée sur le coût total de l'opération initiale lorsque ce coût est inférieur à 600 000 euros ou lorsque l'ensemble des prêts immobiliers financés par la société de crédit

foncier ou par la société de financement de l'habitat et garantis par l'immeuble évalué présente un capital unitaire restant dû, apprécié au moment de l'acquisition de ces prêts ou de leur apport en garantie, inférieur à 480 000 euros.» (*Arrêté du 23 février 2011*);

Article 4. – « L'évaluation des biens immobiliers est réalisée par un expert indépendant au sens de l'article 168 de l'arrêté du 20 février 2007 relatif aux exigences de fonds propres applicables aux établissements de crédit et aux entreprises d'investissement.» (*Arrêté du 7 mai 2007*)

B. Réévaluation des immeubles

Article 3. – « Après leur acquisition ou apport en garantie, l'évaluation des immeubles est réexaminée dans le cadre du système de mesure des risques auquel sont assujetties les sociétés de crédit foncier et les sociétés de financement de l'habitat au titre du règlement n° 97-02:

a) Pour les immeubles à usage d'habitation, cet examen est effectué annuellement selon une méthode statistique ;

b) Pour les immeubles à usage professionnel pour lesquels l'ensemble des prêts immobiliers appartenant à la société de crédit foncier et garantis par le bien évalué présente un capital unitaire restant dû inférieur à 30 % du montant total initialement prêté ou inférieur à 480 000 euros, l'examen peut être effectué annuellement par l'utilisation d'une méthode statistique ;

c) Pour les immeubles à usage professionnel dont le coût d'achat ou la dernière valeur estimée est inférieur à 600 000 euros et lorsque l'ensemble des prêts appartenant à la société de crédit foncier et garantis par le bien évalué présente un capital unitaire restant dû supérieur à 480 000 euros, cet examen est individuel et effectué tous les trois ans. Entre deux examens individuels, la valeur de ces immeubles est réexaminée annuellement selon une méthode statistique ;

d) Pour les immeubles à usage professionnel dont le coût d'achat ou la dernière valeur estimée est supérieur à 600 000 euros et lorsque l'ensemble des prêts appartenant à la société de crédit foncier et garantis par le bien évalué présente un capital unitaire restant dû supérieur à 480 000 euros, cet examen est annuel et individuel.»; (*arrêté du 23 février 2011*)

II. Méthode et procédure utilisées par BNP Paribas Home Loan SFH

A. Evaluation des immeubles

La valeur initiale de l'immeuble financé est déterminée en fonction des deux cas présentés ci-dessous :

- Pour toutes les créances, à l'exception des opérations de rachat de prêt originées par BNP Paribas SA, la valeur initiale de l'immeuble financé est égale au coût total de l'opération initiale hors droits et frais, éventuellement augmentée de la valeur des travaux financés. La valeur initiale est déterminée sur la base de justificatifs dont une liste non exhaustive est présentée en annexe.

- Pour les opérations de rachat de prêt originées par BNP Paribas SA, la valeur initiale de l'immeuble financé est déterminée, depuis le 30 Novembre 2016, selon une approche prudente, comme égale au montant financé par BNP Paribas SA au moment du rachat. Pour le

calcul de cette valeur initiale, chaque offre de rachat de prêt est considérée comme indépendante des autres, de sorte qu'il n'est pas tenu compte d'éventuels prêts liés.

Les prêts immobiliers du portefeuille de collatéral de la SFH étant soit utilisés pour financer un bien d'une valeur inférieure à 600 000 euros, soit présentant un capital unitaire restant dû apprécié au moment de leur apport en garantie inférieur à 480 000 euros, la dérogation de l'article 2 du Règlement 99-10 s'applique à l'intégralité du portefeuille.

B. Réévaluation des immeubles

Après leur apport en garantie, la valeur des immeubles est réexaminée trimestriellement selon une méthode statistique en application de l'article 3 du Règlement 99-10. Le calcul de la valeur des immeubles actualisée grâce à l'indexation sur les indices INSEE des prix des logements anciens en Ile-de-France et en province était déjà en place pour le programme BNP Paribas Home Loan Covered Bond depuis fin 2006. Ce calcul a été adapté et amélioré lors du changement de statut de notre société en société de financement de l'habitat en 2011.

Ainsi, nous avons procédé dès le mois de juin 2011 à l'acquisition des indices de prix des logements anciens par région et par département pour toute la France métropolitaine. Ces indices par département ont été utilisés dès le mois de juillet 2011 pour la revalorisation des biens financés et le calcul du montant refinançable par la SFH avec les règles suivantes pour les indices hors France métropolitaine :

- Corse (départements 2A et 2B) : utilisation de l'indice calculé pour la région Provence-Alpes-Côte d'Azur ;
- DOM TOM (départements au-delà de 96) : utilisation de l'indice INSEE des prix des logements anciens en province.

Sources des indices de prix des logements anciens :

- Les indices de prix des logements anciens de l'Île-de-France sont calculés par la société Paris Notaires Services (« PNS ») et l'INSEE à partir des données de transactions immobilières contenues dans la base « BIEN » (*Base d'Informations Économiques Notariales*) appartenant à et gérée par PNS et alimentée par les notaires d'Île-de-France.
- Les indices de prix des logements anciens en province sont calculés par la société Perval et l'INSEE à partir des données de transactions immobilières contenues dans la « base Perval » et alimentée par les notaires de province.
- Les indices de prix des logements anciens relatifs à l'ensemble de la France métropolitaine sont calculés par la société Perval et l'INSEE à partir des données de transactions immobilières contenues dans les bases gérées par Perval et PNS.

Deux conventions ont été signées entre l'INSEE et PNS, d'une part, et entre l'INSEE, le Conseil Supérieur du Notariat et Perval, d'autre part, pour définir une méthodologie de calcul des indices à partir des données notariales ainsi que les modalités de diffusion des indices.

Définition et calcul des indices de prix des logements anciens :

Les indices PNS-INSEE des prix des logements anciens fournissent une mesure des évolutions de prix des logements anciens à qualité constante. Le prix retenu est le prix net vendeur, hors droits de mutation, frais de notaire et commission d'agence.

Les indices portent uniquement sur les maisons et les appartements anciens au sens fiscal, c'est-à-dire ayant de plus de 5 ans, ou faisant l'objet d'une deuxième mutation.

Afin d'éviter les transactions atypiques, les biens non standards tels que les chambres, lofts, ateliers ou châteaux et les acquisitions effectuées par des professionnels de l'immobilier sont exclus des calculs de ces indices. De plus, on ne retient que les biens :

- libres d'occupation au moment de la vente (ou occupés par le vendeur);
- acquis en pleine propriété par une vente de gré à gré ;
- destinés à un usage strict d'habitation.

Réception et prise en compte des indices :

Nous recevons trimestriellement les mises à jour des indices trimestriels bruts des prix du logement par département et région :

- pour les indices de l'Ile-de-France : envoi courant mars, juin, septembre et décembre (trimestre T) des indices définitifs du trimestre T-2 et provisoires des trimestres T-1 pour les 8 départements de l'Ile-de-France.
- pour les indices de province : envoi mi-avril, juillet, octobre et janvier des indices définitifs du trimestre T-2 et provisoires des trimestres T-1 pour les 20 régions administratives et les 86 départements de province, avec un mois de retard donc par rapport aux indices de l'Ile-de-France.

Nous mettons à jour nos systèmes informatiques avec les nouveaux indices après réception des deux bases. La valorisation des immeubles au 31 décembre 2018 utilise les indices provisoires du deuxième trimestre 2018, correspondant aux ventes réalisées au cours de ce même trimestre, d'où un retard par rapport à l'évolution réelle du marché immobilier en France.

Lors du calcul de la valeur indexée du bien financé, nous avons choisi une approche prudente, prenant en compte les éléments suivants:

- Une hausse des indices immobiliers n'est répercutée qu'à hauteur de 80% sur la valeur du bien ;
- A la baisse, une marge de sécurité est prévue et vise à compenser les délais de publication des indices immobiliers. Cette décote varie selon la localisation du bien par département.

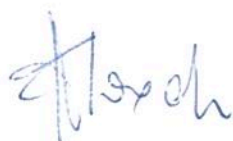
III. Résultats

Voici les informations relatives au collatéral mobilisé au 31 décembre 2018 sur la base des données des prêts (capital restant dû) au 30 novembre 2018. Au 31 décembre 2018, il avait été décidé de ne mobiliser que des crédits cautionnés.

| | Evaluation des immeubles financés apportés en garantie (en milliards d'euros) | | |
|------------------|--|-----------------|--|
| | Nombre de créances concernées | Valeur initiale | ⁽¹⁾ Valeur réexaminée (statistique) |
| PRETS CAUTIONNES | 331 811 | 63.15 | 66.21 |

⁽¹⁾ valeur déclarée à l'Autorité de contrôle prudentiel et de résolution dans l'état « Elément de calcul du ratio de couverture et de contrôles des limites » prévu par l'instruction n°2016-I-09 de l'Autorité de contrôle prudentiel et de résolution.

Fait à Paris, en deux (2) exemplaires, le 24 mai 2019.



Mme Véronique FLOXOLI
Directrice Générale de BNP Paribas Home Loan SFH

ANNEXE

Sources :

- Notaires de Paris – Ile-de-France – BASE BIEN
- Notaires de France - PERVAL

| Code département géographique | 2018T2prov | Code département géographique | 2018T2prov | Code département géographique | 2018T2prov |
|-------------------------------|------------|-------------------------------|------------|-------------------------------|------------|
| 1 | 103.61 | 34 | 100.54 | 67 | 108.54 |
| 2 | 88.70 | 35 | 110.39 | 68 | 101.09 |
| 3 | 99.43 | 36 | 93.54 | 69 | 121.60 |
| 4 | 95.51 | 37 | 107.16 | 70 | 98.91 |
| 5 | 95.67 | 38 | 100.20 | 71 | 95.97 |
| 6 | 97.05 | 39 | 100.38 | 72 | 100.92 |
| 7 | 102.73 | 40 | 106.62 | 73 | 112.87 |
| 8 | 92.11 | 41 | 89.10 | 74 | 117.95 |
| 9 | 99.70 | 42 | 98.07 | 75 | 141.13 |
| 10 | 95.16 | 43 | 102.29 | 76 | 97.36 |
| 11 | 94.33 | 44 | 116.38 | 77 | 104.13 |
| 12 | 97.67 | 45 | 95.04 | 78 | 109.19 |
| 13 | 101.40 | 46 | 105.89 | 79 | 97.91 |
| 14 | 101.71 | 47 | 99.12 | 80 | 97.16 |
| 15 | 102.29 | 48 | 97.29 | 81 | 97.35 |
| 16 | 103.13 | 49 | 101.19 | 82 | 96.66 |
| 17 | 105.81 | 50 | 101.50 | 83 | 97.62 |
| 18 | 87.32 | 51 | 98.28 | 84 | 98.33 |
| 19 | 90.81 | 52 | 94.08 | 85 | 106.52 |
| 20 | 98.45 | 53 | 99.99 | 86 | 98.91 |
| 21 | 97.99 | 54 | 97.54 | 87 | 92.13 |
| 22 | 98.41 | 55 | 92.11 | 88 | 92.46 |
| 23 | 86.41 | 56 | 103.20 | 89 | 93.26 |
| 24 | 99.48 | 57 | 98.35 | 90 | 98.30 |
| 25 | 101.14 | 58 | 93.52 | 91 | 104.60 |
| 26 | 102.41 | 59 | 106.16 | 92 | 123.40 |
| 27 | 94.87 | 60 | 98.79 | 93 | 112.72 |
| 28 | 93.75 | 61 | 97.68 | 94 | 115.84 |
| 29 | 101.62 | 62 | 101.91 | 95 | 106.04 |
| 30 | 95.18 | 63 | 104.51 | 96 | 103.9 |
| 31 | 112.22 | 64 | 106.92 | 97 | 103.9 |
| 32 | 105.89 | 65 | 99.26 | 98 | 103.9 |
| 33 | 142.52 | 66 | 92.67 | 99 | 103.9 |

Liste de documents pouvant justifier les éléments de valorisation du bien financé :

- Contrat de construction
- Acte notarié
- Promesse de vente
- Contrat de VEFA
- Acte de propriété
- Acte de donation
- Evaluation par expert ou agence immobilière
- Facture (dans le cas de travaux ou d'aménagements)
- Devis
- Contrat de vente

