



# **RAPPORT ANNUEL 2010**

**INCLUANT LE RAPPORT FINANCIER ANNUEL**



Un acteur global du financement de l'immobilier d'entreprise



# RAPPORT ANNUEL 2010

**INCLUANT LE RAPPORT FINANCIER ANNUEL**



Un acteur global du financement de l'immobilier d'entreprise



# SOMMAIRE

---

<b>PRÉSENTATION DE LOCINDUS</b>	
❖ Profil	4
❖ Message du Président	5
❖ Chiffres clés	6
<b>RAPPORT DE GESTION</b>	<b>9</b>
❖ Locindus en 2010	10
❖ Actionnariat	18
❖ Gouvernement d'entreprise	24
❖ Mesure et surveillance des risques	52
<b>ETATS FINANCIERS</b>	<b>65</b>
❖ Comptes consolidés	66
❖ Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes consolidés	111
❖ Comptes individuels	113
❖ Tableaux financiers	143
❖ Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes annuels	144
❖ Rapport des Commissaires aux comptes sur l'augmentation de capital avec suppression du droit préférentiel de souscription	146
❖ Rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions et engagements réglementés	147
<b>INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES</b>	<b>149</b>
❖ Assemblée générale ordinaire du 5 mai 2011	150
❖ Responsable du document	158

---

# PROFIL

Locindus est une société financière spécialisée en crédit-bail immobilier, prêt hypothécaire, location longue durée (LLD financière) gérée par le Crédit Foncier.

## LES CLIENTS

Locindus propose des solutions de financement adaptées aux besoins des **investisseurs** et des **entreprises**.

### ► Investisseurs

Locindus est le partenaire des investisseurs privés, des sociétés d'investissement et des foncières pour leurs acquisitions patrimoniales.

Sa connaissance approfondie des marchés immobiliers conjuguée à l'expertise du Crédit Foncier en font l'interlocuteur naturel des investisseurs, clientèle historique du Crédit Foncier.

### ► Entreprises

Pour tous les projets immobiliers en France et dans la zone Euro, Locindus met en place des montages juridiques et financiers sur mesure à moyen et long terme.

Ces montages peuvent répondre à des objectifs de maîtrise des coûts locatifs et d'optimisation financière.

## LES LOCAUX PROFESSIONNELS

Locindus le partenaire de tous les projets immobiliers :

- Bureaux,
- Surfaces commerciales,
- Entrepôts,
- Locaux d'activités
- Hôtels...

En confiant son projet à Locindus, une entreprise bénéficie également de tout le savoir-faire du Crédit Foncier :

- Expert Financier et Juridique,
- Accompagnement à chaque étape du projet,
- Règlement des entreprises pendant la durée du chantier,
- Connaissance approfondie des marchés immobiliers,
- Levée par anticipation d'option d'achat ...

# MESSAGE DU PRÉSIDENT

Après deux années de crise, particulièrement marquée en 2009, l'année 2010 a enregistré une reprise des marchés de l'investissement et des financements immobiliers d'entreprise.

Le rebond significatif des transactions, la stabilisation des valeurs immobilières ainsi que la baisse du risque crédit et le redressement de la productivité des entreprises s'inscrivent cependant dans un contexte macro-économique encore incertain.

Avec une production annuelle de 114 millions d'euros en progression de 11 % par rapport à l'exercice 2009, votre Société a poursuivi le développement de ses activités auprès de sa propre clientèle d'une part et dans le cadre d'opérations de prêts syndiquées avec le Crédit Foncier de France d'autre part.

Les encours au bilan de Locindus au 31 décembre 2010 ont progressé de 6 % à 724 millions d'euros.

En 2011, la confirmation de la reprise du marché de l'immobilier d'entreprise restera dépendante du niveau de remontée des taux longs et courts et du comportement des investisseurs et des entreprises.

Dans ce contexte marqué également par un renforcement des règles prudentielles des Banques et Établissements de crédit, l'adossement de votre Société au Crédit Foncier lui permettra de poursuivre le développement de ses activités en synergie avec celles de sa maison-mère.

La production de l'année 2011 devrait ainsi pouvoir atteindre 120 millions d'euros dans le cadre d'une stratégie équilibrée conciliant volume, marges, et risque, sur une offre ciblée en crédit-bail immobilier auprès des investisseurs privés, clientèle historique du groupe Crédit Foncier.

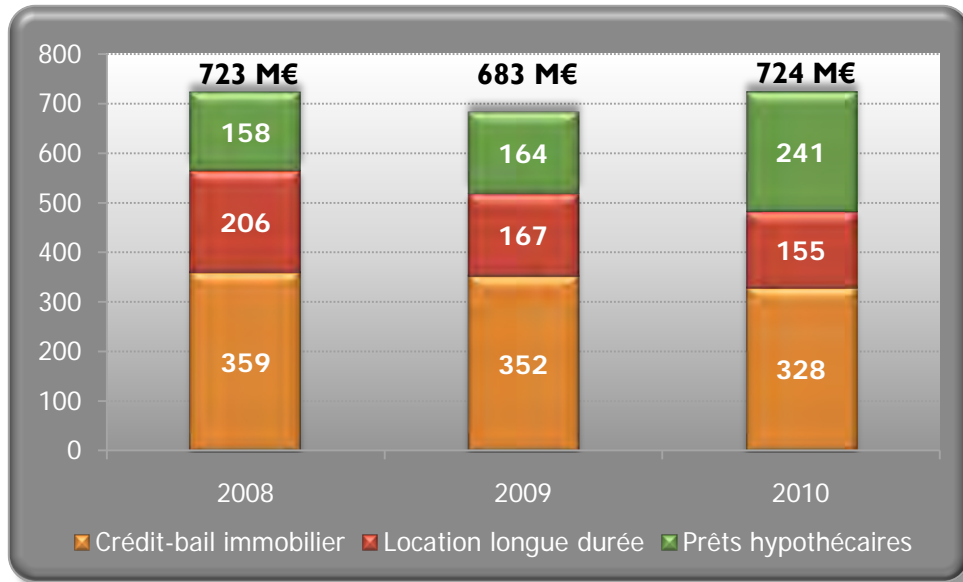
**François Blancard**

Président du Conseil d'administration

# CHIFFRES CLÉS

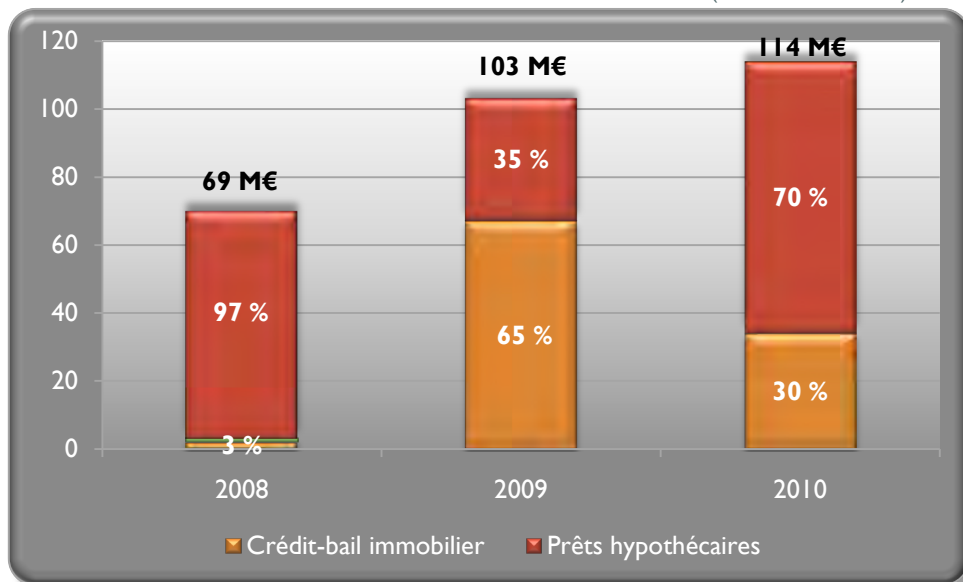
## Encours (au 31/12)

(en millions d'euros)



## Production commerciale

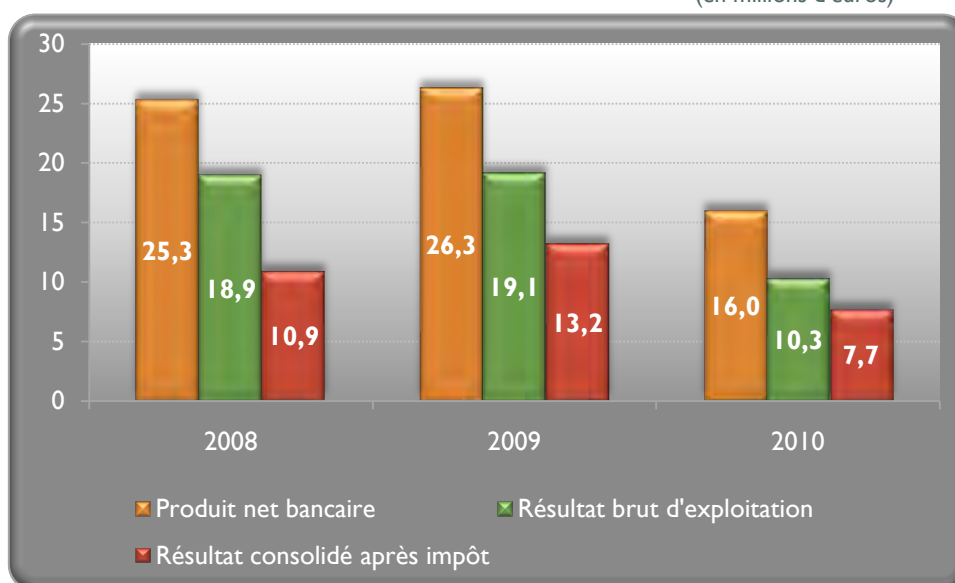
(en millions d'euros)





## Résultats (Soldes intermédiaires de gestion)

(en millions d'euros)



## Bénéfice net par action

(en euros)



## Notation

Notations attribuées par	S&P	Moody's
Emissions à court terme	A-1	P-1
Emissions à long terme	A	A1
Perspectives	Stable	Stable



# **R**APPORT DE GESTION

---

<b>LOCINDUS EN 2010</b>	<b>10</b>
❖ Faits marquants	10
❖ Le Marché	10
❖ Analyse de l'activité	11
❖ Finance et Trésorerie	14
❖ Analyse des résultats	16
❖ Evènements post-clôture	17
❖ Perspectives 2011	17
<b>ACTIONNARIAT</b>	<b>18</b>
❖ Tableau de bord de l'actionnaire	18
❖ Agenda de l'actionnaire	18
❖ Renseignements de caractère général	19
❖ Capital social	19
❖ Action Locindus	21
<b>GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE</b>	<b>24</b>
❖ Organes de gouvernance	24
❖ Rémunérations	39
❖ Rapport du Président du Conseil d'administration sur le fonctionnement du Conseil et sur le contrôle interne	43
❖ Rapport des Commissaires aux comptes sur le rapport du Président du Conseil d'administration	50
<b>MESURE ET SURVEILLANCE DES RISQUES</b>	<b>52</b>
❖ Organisation générale et évolution du contrôle des risques	52
❖ Risques de crédit et de contrepartie	54
❖ Risques financiers	59

---

# LOCINDUS EN 2010

## FAITS MARQUANTS

Dans un contexte économique général plus favorable, la production en volume a progressé de 11% à 114 millions d'euros en 2010. Cette production comporte une production de crédit-bail immobilier et une production de prêts :

- **Production de crédit**  
La production nouvelle de crédit se répartit entre une production de 34,1 millions d'euros en crédit-bail et 79,9 millions d'euros en prêt classique en syndication avec le groupe Crédit Foncier de France.
- **Location simple**  
La stratégie d'arbitrage a été maintenue. Ainsi, deux cessions d'immeubles sont intervenues en 2010. Le patrimoine de location simple comprend au 31 décembre 2010 cinq immeubles de placement.
- Depuis la cession par le Crédit Foncier de Cicobail à Natixis Lease le 30 décembre 2010, Locindus est la seule filiale de crédit-bail immobilier du groupe Crédit Foncier à destination des entreprises et des investisseurs privés.

## LE MARCHÉ

Le marché du crédit-bail immobilier à près de 6 milliards d'euros a progressé sensiblement.

- Les filiales des banques à réseau représentent toujours l'essentiel du marché.
- Les mesures fiscales en faveur des opérations de lease-back de trésorerie ont continué à porter le marché en 2010.
- La faiblesse des niveaux de taux d'intérêt ont permis d'optimiser les effets de levier.

## ANALYSE DE L'ACTIVITÉ

### ► PRODUCTION SIGNÉE EN 2010

<i>en millions d'euros</i>	<b>2009</b>	<b>2010</b>
Crédit-bail immobilier (CBI)	67,3 (*)	34,1
Prêts hypothécaires	35,8	79,9
<b>TOTAL</b>	<b>103,1</b>	<b>114,0</b>

(\*) p.m. : transformation en CBI de 48 millions d'euros d'un dossier de crédit de 40 millions d'euros

La production 2010 enregistre une progression de 11 % par rapport à l'année 2009.

Il s'agit de la production commerciale de l'année (nouveaux engagements). Elle se compose de :

- Cinq contrats de crédit-bail immobilier et un engagement par signature pour un montant total de 34,1 millions d'euros se décomposant en :
  - Des travaux d'aménagement et de réhabilitation d'un immeuble de bureaux à Paris,
  - Un village du Club Med à Valmorel en Savoie,
  - Un hôtel à Courchevel en Savoie,
  - Des locaux d'activités et des bureaux à Versailles et à Suresnes,
  - Un centre commercial à Saint Nazaire en Loire Atlantique.
  - L'extension d'une surface commerciale dans le Nord
  
- Huit crédits hypothécaires pour un montant total de 79,9 millions d'euros portant sur le financement :
  - d'immeubles de bureaux situés à Paris et en Île-de-France,
  - de surfaces commerciales à Paris et à Saint Laurent du Var.

IMPLANTATION GÉOGRAPHIQUE	NATURE SURFACE	NATURE FINANCEMENT	SURFACE (M <sup>2</sup> )	MONTANT (M€)	DURÉE	FIXE OU variable
St Nazaire (44)	Surface Commerciale	Avenant CBI	19 300	1,0	12 ans	variable
Paris (75)	Bureaux	CBI	2 345	3,0	2 ans et 6 mois	variable
Avanchers-Valmorel (73)	Hôtel	Garantie	29 632	3,3	12 ans	variable
Caudry (59)	Surface Commerciale	CBI	150	0,3	10 ans	variable
Suresnes(92) et Versailles (78)	Bureaux	CBI	9 494	18,5	12ans	variable
Courchevel (73)	Hôtel	CBI	4 002	8,0	15 ans	variable
Paris - Ile de France	Bureaux	Prêt	41 125	9,9	14 ans	fixe / variable
Paris (75)	Bureaux	Prêt	430 000	10,0	5 ans	variable
La Défense (92)	Bureaux	Prêt	28 000	10,0	7 ans	variable
Paris - Ile de France	Bureaux	Prêt	129 980	11,4	5 ans	variable
St Denis (93)	Bureaux	Prêt	67 000	10,0	5 ans	variable
La Défense (92)	Bureaux	Prêt	59 056	9,7	5 ans	variable
St Laurent du Var (06)	Surface Commerciale	Prêt	65 000	10,0	5 ans	variable
Paris (75)	Surface Commerciale	Prêt	25 000	8,9	2 ans	variable
<b>TOTAL</b>				<b>114,0</b>		

► **MISES EN LOYERS CBI ET ENTRÉES EN AMORTISSEMENT**

Il s'agit des entrées en loyer d'opérations, après achèvement de la phase de chantier, quelle que soit la date d'origination commerciale.

**Crédit-bail immobilier**

*en millions d'euros*

Prise d'effet	Lieu	Quote-part Locindus
08/11/2010	Suresnes (92) et Versailles (78)	18,5
01/12/2010	Mondeville (14)	0,1
22/09/2010	Courchevel (73)	8,0
15/01/2010	Paris (75)	1,4
27/01/2010	Ste Luce (44)	4,1
<b>TOTAL</b>		<b>32,1</b>

**Prêts**

*en millions d'euros*

Prise d'effet	Lieu	Quote-part Locindus
29/12/2010	St Laurent du Var (06)	10,0
26/06/2010	La Défense (92)	22,5
29/12/2010	Paris - Ile de France	9,9
01/01/2010	Pannes (45)	10,6
29/12/2010	Paris (75)	8,9
29/12/2010	Paris (75)	10,0
30/09/2010	Vanves (92)	1,7
29/12/2010	St Denis (93)	10,0
29/12/2010	Paris – Île de France	11,4
29/12/2010	La Défense (92)	9,7
29/12/2010	La Défense (92)	10,0
<b>TOTAL</b>		<b>114,7</b>

Au total les mises en loyer de l'année représentent 16 dossiers pour un montant de 146,8 millions d'euros.

## ► ENCOURS AU 31 DÉCEMBRE 2010

<i>(en millions d'euros)</i>	31/12/2009	31/12/2010
Crédit-bail immobilier (CBI)	352	328
Location longue durée (LLD)	167	155
Prêts hypothécaires	164	241
<b>TOTAL</b>	<b>683</b>	<b>724</b>

Les encours progressent de 6 % de manière contrastée. Alors que l'encours de CBI décline du fait de l'amortissement mécanique du portefeuille et que l'encours LLD diminue suite à la transformation en CBI des opérations de LLD en fin de contrat, l'encours de prêts hypothécaires est en progression.

## ► LOCATION SIMPLE

### Patrimoine de location simple

Lieu	Destination	Nature Juridique	Surface	Taux d'occupation	VNC en K€
PUTEAUX	Lots à usage de bureaux	Copropriété	1 816 m <sup>2</sup>	0%	2 784
MONTIGNY LE BRETONNEUX	Lots à usage de bureaux	Copropriété	4 600 m <sup>2</sup>	60 %	2 146
CHAMPLAN	Entrepôts	Pleine propriété	19 775 m <sup>2</sup>	60 %	5 478
CESSON SEVIGNE	Ateliers	Bail à construction	773 m <sup>2</sup>	100 %	193
COLOMBIER SAUGNIEU	Hangar aéronautique et bureaux	AOT	3 267 m <sup>2</sup>	87 %	160
			<b>30 231 m<sup>2</sup></b>	<b>61 %</b>	<b>10 761</b>

Le portefeuille est composé de 5 immeubles.

La valeur nette comptable s'élève à 10,7 millions d'euros.

Le taux d'occupation de ce patrimoine est de 61 %.

La valorisation du portefeuille au 31/12/2010 est de 13,3 millions d'euros.

## FINANCE ET TRÉSORERIE

### ► LES LIGNES DE FINANCEMENT AUPRÈS DU CRÉDIT FONCIER

Au 31 décembre 2010, l'encours de refinancement de Locindus auprès du Crédit Foncier s'élève à 143 314 136 euros correspondant à l'adossement de 44 contrats issus des productions antérieures.

Au cours de l'année 2010, le Crédit Foncier a accordé quatre lignes de refinancement trimestrielles à Locindus qui ont été partiellement utilisées.

Ces lignes de refinancement permettent, en cas de besoin, à Locindus d'adosser en taux et en liquidité l'ensemble des engagements accordés aux contreparties.

### ► LIGNES DE CRÉDIT CONFIRMÉES

Au regard des simulations réalisées dans le cadre de la nouvelle méthodologie de calcul du ratio de liquidité réglementaire à un mois, Locindus a dénoncé par anticipation, en date de 29 juin 2010, la ligne de crédit confirmée d'un montant de 15 millions d'euros, qui lui était accordée par le Crédit Foncier depuis 2008.

### ► AUTORISATION DE DÉCOUVERT

Suite à l'ouverture d'un compte courant rémunéré dans les livres du Crédit Foncier courant 2007, le Comité de Gestion de Bilan du Crédit Foncier a renouvelé en 2010 l'autorisation de découvert à Locindus à hauteur de 5 millions d'euros.

Au 31 Décembre 2010, il n'y a eu aucune utilisation de ce découvert.

### ► SITUATION DE L'ENDETTEMENT EXTERNE

Afin de poursuivre la politique de réduction de l'endettement externe menée depuis l'adossement au Crédit Foncier en 2007, les BMTN arrivant à échéance ne sont plus renouvelés.

L'encours total de BMTN s'élève à 114,7 millions d'euros au 31/12/2010.

#### BMTN AU 31 DECEMBRE 2010

BMTN	Montant (M€)	Durée	Date d'échéance
CIC	114,7	10 ans	27/05/2013
	<b>114,7</b>		



Le solde de l'endettement de Locindus est composé de 3 emprunts obligataires détaillés ci-dessous représentant 350 millions d'euros à échéance entre 2011 et 2016.

### EMPRUNTS OBLIGATAIRES AU 31 DECEMBRE 2010

EMPRUNTS OBLIGATAIRES	Montant (M€)	Durée	Date d'échéance
CDC	100	10 ans	25/04/2011
NATEXIS	100	10 ans 2 mois	06/01/2014
CALYON	150	10 ans	20/09/2016
	<b>350</b>		

### ► PLACEMENTS DE TRÉSORERIE

Locindus n'intervient plus sur les marchés financiers ; les placements de trésorerie se font exclusivement avec le Crédit Foncier, de façon totalement sécurisée sous forme de BMTN ou certificat de dépôt.

Au cours de l'année 2010, une opération de placement sous forme de certificat de dépôt auprès du Crédit foncier a été réalisée pour un montant de 70 millions d'euros.

Au 31 décembre 2010, l'encours s'élevait à 120 millions d'euros.

Code	Contrepartie	Type	Montant En M€	Date	
				Début	Fin
7050	Crédit Foncier	BMTN	50	30/11/2009	31/03/2011
7051	Crédit Foncier	CD	70	31/03/2010	31/03/2011

A l'échéance, la trésorerie alors disponible permettra de rembourser l'emprunt obligataire CDC venant à échéance en avril 2011.

### ► ÉCHÉANCE DES DETTES FOURNISSEURS

<i>En euros</i>	31/12/2010			31/12/2009		
	Échue - 1 mois	Échue + 1 mois	Non échue	Échue - 1 mois	Échue + 1 mois	Non échue
Fournisseurs frais généraux CBI	-54 934			72 357		
Fournisseurs frais généraux LLD	24 426			59 612		
Fournisseurs frais généraux LS	173 073			63 164		
Fournisseurs LLD			-			4 430 804
Fournisseurs factures non parvenues CBI			5 449 225			6 717 095
Fournisseurs factures non parvenues LS			33 258			33 258
<b>TOTAL</b>	<b>142 565</b>	<b>0</b>	<b>5 482 483</b>	<b>195 134</b>	<b>0</b>	<b>11 181 158</b>

## ANALYSE DES RÉSULTATS

### ► RÉSULTAT CONSOLIDÉ

Le résultat net consolidé de l'exercice 2010 s'élève à 7,7 millions d'euros (contre 13,2 millions d'euros en 2009) selon la décomposition suivante :

<i>En millions d'euros</i>	2009	2010
Produit Net Bancaire (PNB)	26,3	16
Charges générales	(7,2)	(5,7)
<b>Résultat brut d'exploitation</b>	<b>19,1</b>	<b>10,3</b>
Coût du risque	0,4	1
Impôt sur les sociétés	(6,3)	(3,7)
<b>Résultat net consolidé</b>	<b>13,2</b>	<b>7,7</b>

Les variations du produit net bancaire et du résultat net consolidé par rapport à l'exercice précédent s'expliquent principalement par de moindres plus-values exceptionnelles, seules deux ventes parmi les sept actifs du patrimoine en location simple ayant pu être réalisées en 2010, dégageant un produit exceptionnel de 0,5 million d'euros à comparer à 7,7 millions d'euros en 2009.

La provision pour contrôle fiscal de 1 million d'euros en 2009 a été reprise en 2010 à hauteur de 0,25 million d'euros suite à l'abandon par l'Administration du redressement de la TVA.

### ► ADÉQUATION DES FONDS PROPRES

La société Locindus étant comprise dans le périmètre de surveillance prudentiel au niveau de celui du Crédit Foncier, elle ne publie pas de ratio de solvabilité "Bâle II" à ses propres bornes.

### ► RÉSULTAT SOCIAL

Le résultat social de l'exercice 2010 s'élève à 9,2 millions d'euros (contre 19,3 millions d'euros en 2009) selon la décomposition suivante :

<i>En millions d'euros</i>	2009	2010
Produit Net Bancaire (PNB)	35,0	16,8
Charges générales	(6,9)	(5,8)
<b>Résultat brut d'exploitation</b>	<b>28,1</b>	<b>11,0</b>
Coût du risque	0,4	1,1
Impôt sur les sociétés	(9,3)	(3,0)
<b>Résultat net</b>	<b>19,3</b>	<b>9,2</b>

Le PNB de l'exercice 2010 a été fortement impacté par la non récurrence des éléments exceptionnels de 2009 (cessions d'actifs de location simple et levées anticipées d'option d'achat sur le portefeuille CBI). La production nouvelle, mise en place en grande partie en fin d'exercice, n'a eu qu'un impact limité sur les produits de l'exercice.

## ► DIVIDENDE

Le dividende proposé à l'Assemblée générale des actionnaires s'élève à 9 748 225,30 d'euros correspondant à un dividende de 1,10 euro par action. Le dividende versé au titre des trois exercices précédents s'élevait à :

(en euros)

EXERCICES	DIVIDENDE	DIVIDENDE PAR ACTION
2009	19 223 644,32	2,36
2008	3 746 981,52	0,46
2007	1 710 578,52	0,21

## ÉVÉNEMENTS POST-CLÔTURE

Néant

## PERSPECTIVES 2011

La Société a réalisé en 2010 une production supérieure à ses objectifs.

Locindus, la filiale de crédit-bail immobilier du groupe Crédit Foncier, entend privilégier en 2011, dans le cadre d'une production équilibrée conciliant volume, marges, et risque, le financement en crédit bail immobilier en mettant l'accent sur une offre ciblée auprès des investisseurs privés, clientèle historique du groupe Crédit Foncier.

A ce titre, La Société poursuivra le développement de ses activités en synergie avec celles du groupe Crédit Foncier et devrait réaliser pour l'année 2011, une production nouvelle du même niveau qu'en 2010 soit environ 120 millions d'euros.

En 2011, le plan de cession des actifs détenus en patrimoine sera poursuivi. A la date du 31 mars 2011, deux immeubles sont sous promesse pour un montant de 9,9 millions d'euros.

# ACTIONNARIAT

## TABLEAU DE BORD DE L'ACTIONNAIRE

<b>CAPITAL ET RATIOS BOURSIERS (DERNIER COURS)</b>			<i>en euros</i>
	<b>2008</b>	<b>2009</b>	<b>2010</b>
Capital	46 837 269	46 837 269	50 956 632
Nombre d'actions	8 145 612	8 145 612	8 862 023
Capitalisation boursière (fin d'année)	109 477 025	144 258 789	202 763 086
Bénéfice net consolidé par action	1,34	1,62	0,87
PER Groupe (fin d'année)	x 10,0	x 10,9	x 26,4
Multiple de fonds propres (P/BV) (fin d'année - avant répartition)	0,47	0,60	0,83

<b>DONNÉES BOURSIERES (DERNIER COURS)</b>			<i>en euros</i>
	<b>2008</b>	<b>2009</b>	<b>2010</b>
Cours fin d'année	13,44	17,71	22,88
Cours le plus haut de l'année	27,95	20,71	27,75
Cours le plus bas de l'année	11,00	12,90	17,46
Cours moyen pondéré de l'année	20,90	16,65	23,85

## AGENDA DE L'ACTIONNAIRE

<b>2010</b>	
03 mars	Comité d'audit
16 mars	Conseil d'administration
16 mars	Communiqué de presse « Résultats annuels 2009 »
15 avril	Réunion des analystes
28 avril	Assemblée générale des actionnaires
4 mai	Comité d'audit
4 mai	Conseil d'administration
27 juillet	Comité d'audit
27 juillet	Conseil d'administration
27 juillet	Communiqué de presse "Résultats semestriels 2010"
2 décembre	Comité d'audit
7 décembre	Conseil d'administration

<b>2011</b>	
15 mars	Comité d'audit
16 mars	Conseil d'administration
16 mars	Communiqué de presse "Résultats annuels 2010"
27 avril	Réunion des analystes
5 mai	Assemblée générale des actionnaires

## RENSEIGNEMENTS DE CARACTÈRE GÉNÉRAL

Locindus, créé en 1968 et introduit en Bourse en 1970, est un établissement de crédit agréé en qualité de société financière.

Son objet social consiste à financer des opérations de crédit-bail, de location simple ou tout autre prêt portant sur tous biens mobiliers et immobiliers. Cet objet social est détaillé dans l'article 2 du Titre I de ses statuts.

Locindus avait, à l'origine, adopté la forme d'une société anonyme à Directoire et Conseil de surveillance. L'Assemblée générale mixte du 26 novembre 2008 a modifié le mode de gouvernance de la Société pour adopter la forme de société anonyme à Conseil d'administration.

La société Locindus est immatriculée à Paris : 642 041 768 RCS Paris – Code APE 652 A.

Depuis l'OPA effectuée par le Crédit Foncier de France en 2007, le siège social de Locindus se situe au 19, rue des Capucines 75001 - Paris, siège social du Crédit Foncier.

## CAPITAL SOCIAL

### ► CARACTÉRISTIQUES

Au 31 décembre 2010, le capital social s'élève à 50 956 632,25 euros et est divisé en 8 862 023 actions de 5,75 euros chacune, toutes de numéraire, entièrement libérées. Il n'existe pas de droits de vote double, ni de pacte d'actionnaires, ni de limitation des droits de vote.

### ► ÉVOLUTION DU CAPITAL

Au 31 décembre 2009, le capital social s'élevait à 46 837 269 euros, divisé en 8 145 612 actions de 5,75 euros chacune.

L'Assemblée générale ordinaire du 28 avril 2010 ayant approuvé l'option de paiement du dividende 2009 en actions, le Conseil d'administration du 27 juillet 2010 a constaté l'augmentation de capital issue de cette opération soit une augmentation de 4 119 363,25 €. Il s'élève depuis lors à 50 956 632,25 €.

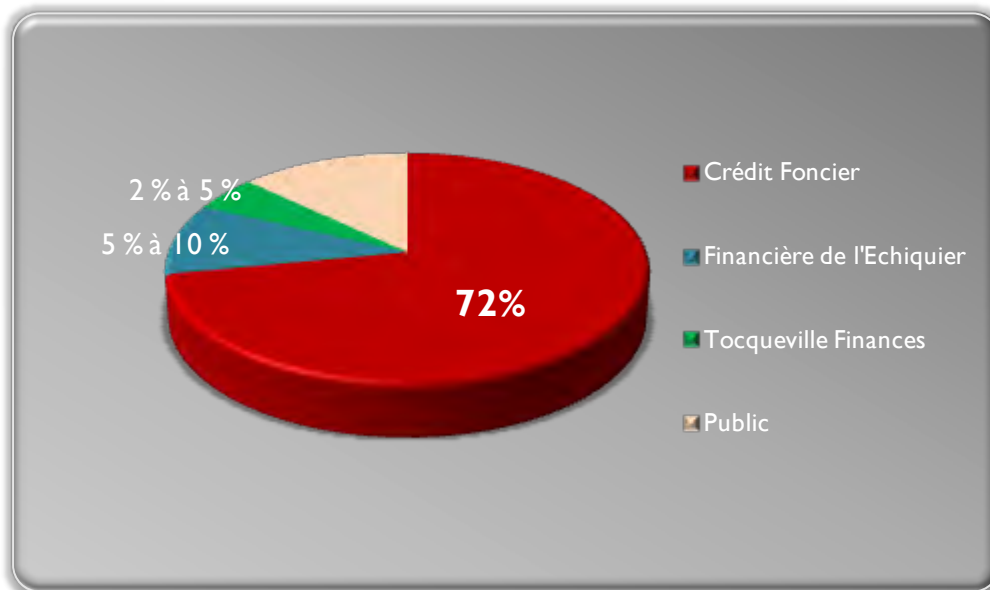
### ► RÉPARTITION DU CAPITAL

	Au 31 décembre 2008		Au 31 décembre 2009		Au 31 décembre 2010	
Actionnaires	Nombres d'actions	% du capital	Nombres d'actions	% du capital	Nombres d'actions	% du capital
Crédit Foncier	5 522 280	67,79 %	5 736 898	70,43 %	6 377 952	71,97%
Financière de l'Échiquier	578 249	7,10 %	564 749 *	6,93 %	576 074 **	6,50%
Tocqueville Finances	418 324	5,14 %	289 817	3,56 %	289 817	3,27%
Public	1 626 759	19,97 %	1 554 148	19,08 %	1 618 180	18,26%
<b>TOTAL</b>	<b>8 145 612</b>	<b>100,00 %</b>	<b>8 145 612</b>	<b>100,00 %</b>	<b>8 862 023</b>	<b>100,00%</b>

\* Au 30 juin 2009

\*\* Au 24 avril 2010

## Répartition du capital au 31 décembre 2010



Nombre d'actions composant le capital : 8 862 023

Nombre de droits de votes théoriques : 8 862 023

### ► DÉCLARATION DE FRANCHISSEMENT DE SEUIL DU CAPITAL

Une disposition en matière de déclaration de franchissement de seuil, figurant dans les statuts de Locindus (article 10) met en évidence que « *Toute personne physique ou morale, agissant seule ou de concert, qui vient à acquérir ou céder, directement ou indirectement au sens de l'article L 237-7 de la loi du 24 juillet 1966, une fraction de 2 % du capital social, doit notifier à la Société, dans un délai de quinze jours à compter de l'acquisition ou de la cession de cette ou ces fractions, le nombre total d'actions qu'elle possède. En cas de non respect de l'obligation d'information prévue à l'alinéa précédent, et à la demande d'un ou plusieurs actionnaires détenant 2 % du capital ou des droits de vote, consignée dans le procès-verbal de l'assemblée, les actions excédant la fraction qui aurait dû être déclarées sont privées du droit de vote jusqu'à l'expiration d'un délai de deux ans suivant la régularisation de la notification.* »

En 2010, il n'y a eu aucune déclaration de franchissement de seuil qu'il soit statutaire (2 %) ou réglementaire (5 %).

### ► RACHAT PAR LA SOCIÉTÉ DE SES PROPRES ACTIONS

L'Assemblée générale du 28 avril 2010 a autorisé la Société à racheter ses propres actions dans une limite de 10 % de son capital.

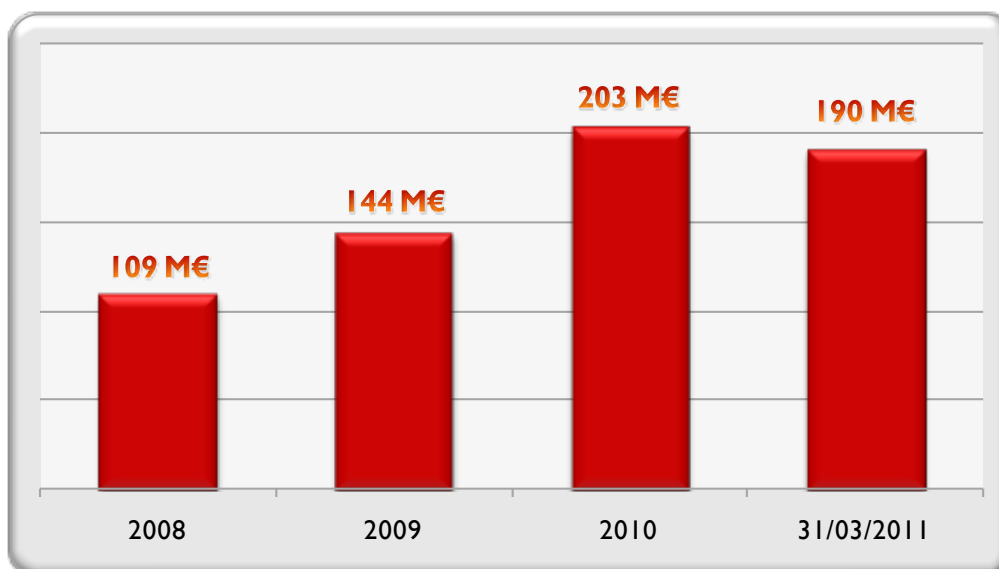
Locindus n'a procédé à aucun rachat d'action depuis cette autorisation et ne détient donc pas d'actions propres au 31 décembre 2010.

### ► OPTIONS DE SOUSCRIPTION OU D'ACHAT D' ACTIONS

Les plans des stocks options consentis en 2000 par la Société ont été intégralement clos en 2007 et il n'existe pas d'autre plan.

## Capitalisation boursière (dernier cours)

(en millions d'euros)



## ACTION LOCINDUS

Locindus, société cotée par Euronext Paris, fait partie des indices CAC Small 90 et CAC All-tradable (ex-SBF 250).

Code Isin : FR0000121352

Mnémonique : LD

### ► COURS DE CLÔTURE DE L'ACTION LOCINDUS



Source Euronext

Le cours de clôture de l'action de Locindus a poursuivi sa remontée en 2010 affichant une hausse de 29,2 % par rapport à 2009. Au 31 décembre 2010, il atteignait 22,88 euros contre 17,71 euros à la fin de l'année précédente.

Le début de l'année 2011 semble indiquer une stabilisation du cours. Au 31 mars 2011 le cours de clôture atteint en effet 21,45 euros affichant une capitalisation de 190 millions avec un PER de 24,8 et un multiple de fonds propres de 0,78.

► **ÉVOLUTION COMPARÉE ENTRE LES COURS DE L'ACTION LOCINDUS ET SES DEUX INDICES D'APPARTENANCE**



Source Euronext

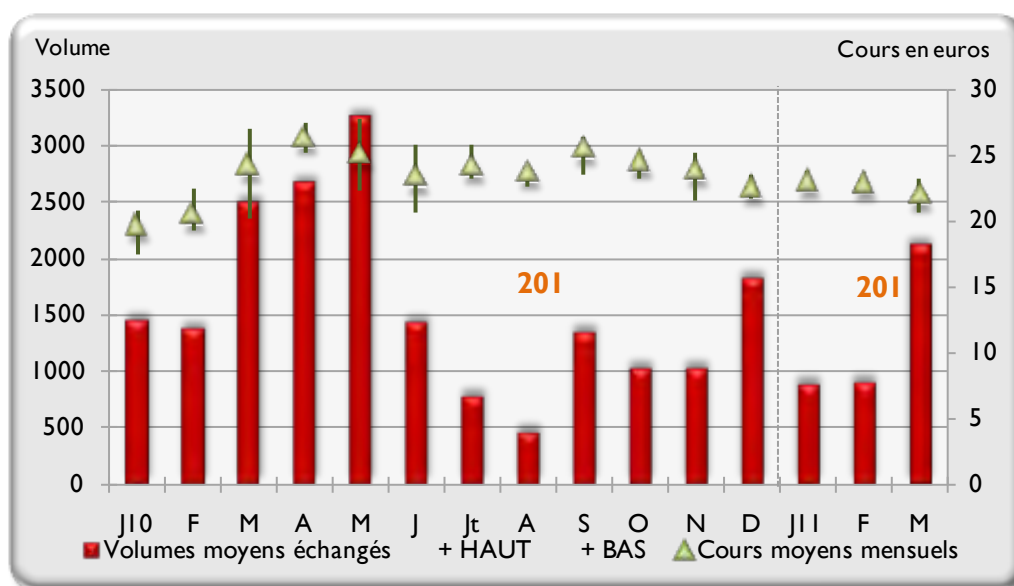
L'augmentation du cours de l'action Locindus en 2010 (+ 29,2 %) est à comparer à ses indices d'appartenance.

Sur l'année 2010 il a surperformé le SBF 250 devenu le CAC All-tradable (dont l'indice a augmenté de 0,4 %) ainsi que le CAC Small 90 (dont l'indice a augmenté de 10,9 %) ce qui illustre au total sa bonne tenue face à la crise financière.



## ► LIQUIDITÉ QUOTIDIENNE DE L'ACTION (MOYENNES MENSUELLES)

Source Euronext	+ HAUT	+ BAS	Cours moyens mensuels	Volumes Journaliers moyens échangés
J 2010	20,79	17,46	19,71	1 447
F	22,43	19,20	20,42	1 373
M	27,00	20,10	24,11	2 490
A	27,40	25,11	26,23	2 663
M	27,75	22,29	25,02	3 249
J	25,83	20,63	23,25	1 425
Jt	25,80	23,15	24,07	780
A	24,21	22,61	23,64	466
S	26,39	23,53	25,39	1 345
O	25,13	23,23	24,44	1 026
N	25,13	21,51	23,79	1 026
D	23,55	21,71	22,45	1 824
<b>MOYENNE ANNUELLE 2010</b>			<b>23,85</b>	<b>1 603</b>
J 2011	23,79	22,48	22,93	889
F	23,34	22,50	22,79	903
M	23,25	20,70	21,98	2 114



En 2010, 1 603 titres ont été échangés en moyenne journalière. Au total, 400 868 titres ont fait l'objet de transactions représentant 2,5 % du capital.

# GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE

## ORGANES DE GOUVERNANCE

### ► DIRECTION GÉNÉRALE ET CONSEIL D'ADMINISTRATION

#### COMPOSITION DE LA DIRECTION GÉNÉRALE

- Philippe DUPIN, Directeur général
- Alain CAPDEBIELLE Directeur général délégué, à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2011

#### MOUVEMENT AU SEIN DE LA DIRECTION GÉNÉRALE AU COURS DE L'EXERCICE 2010

Démission de Sylvie LACOURT de son mandat de Directeur général délégué de Locindus à effet du 31 décembre 2010.

#### COMPOSITION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

- M. François BLANCARD, Président du Conseil d'administration
- M. François THOMAZEAU, Vice-président du Conseil d'administration
- M. Nicolas DARBO
- M. Philippe DRUART
- M. Antoine FAYET
- M. Christian MIGLIETTI
- CREDIT FONCIER, représenté par M. Christophe PINAULT
- M. Jean-Pierre WALBAUM

#### MOUVEMENT AU SEIN DU CONSEIL D'ADMINISTRATION AU COURS DE L'EXERCICE 2010

Désignation lors du Conseil d'administration du 7 décembre 2010, de Christophe PINAULT en qualité de représentant permanent du Crédit Foncier de France en remplacement de Djamel SEOUDI

► **MANDATS ET FONCTIONS DES MANDATAIRES SOCIAUX**  
(DIRECTION GÉNÉRALE - MEMBRES DU CONSEIL D'ADMINISTRATION)

**PHILIPPE DUPIN**

Directeur général

DÉNOMINATIONS SOCIALES	FORME	PAYS	MANDATS ET FONCTIONS
LOCINDUS	SA à Conseil d'administration	FRANCE	Directeur général
GCE HABITAT	SA à Directoire et Conseil de surveillance	FRANCE	Membre du Conseil de Surveillance
CICOBAIL	SA à Conseil d'administration	FRANCE	Directeur général
CINERGIE	SA à Conseil d'administration	FRANCE	Président du Conseil d'administration
FONCIER PRO	SAS	FRANCE	Président
CRÉDIT FONCIER DE FRANCE	SA à Conseil d'administration	FRANCE	Membre du Comité Exécutif Directeur des Opérations Corporate

**Mandat échu au cours de l'exercice 2010**

DÉNOMINATIONS SOCIALES	FORME	PAYS	MANDATS ET FONCTIONS
SOCFIM	SA à Directoire et Conseil de surveillance	FRANCE	Membre du Conseil de surveillance

**SYLVIE LACOURT**

Directeur général délégué

DÉNOMINATIONS SOCIALES	FORME	PAYS	MANDATS ET FONCTIONS
CICOBAIL	SA à Conseil d'administration	FRANCE	Directeur général délégué
LOCINDUS	SA à Conseil d'administration	FRANCE	Directeur général délégué
CINERGIE	SA à Conseil d'administration	FRANCE	Directeur général délégué
CAMPUS ÉTUDES	SARL	FRANCE	Gérant

**Mandats échus au cours de l'exercice 2010**

DÉNOMINATIONS SOCIALES	FORME	PAYS	MANDATS ET FONCTIONS
ASSURBAIL PATRIMOINE	SA à Conseil d'administration	FRANCE	Directeur général délégué
ASSURBAIL IMMO	SAS	FRANCE	Assurbail Patrimoine, associé unique représenté par SL, Directeur général délégué
EURO-SCRIBE	SAS	FRANCE	Représentant légal de Locindus - Président
OXIANE	SA à Conseil d'administration	FRANCE	Représentant permanent de Locindus - Administrateur
SCRIBE BAIL ACTIV	SAS	FRANCE	Représentant légal de Locindus - Président
SCRIBE BAIL COM	SAS	FRANCE	Représentant légal de Locindus - Président
SCRIBE BAIL LOGIS	SAS	FRANCE	Représentant légal de Locindus - Président
SCRIBE BAIL HOTEL	SAS	FRANCE	Représentant légal de Locindus - Président
SCRIBE BAIL TERTIAIRE	SAS	FRANCE	Représentant légal de Locindus - Président
SCRIBERICA	SAS	FRANCE	Représentant légal de Locindus - Président
SCRIBEURO	SAS	FRANCE	Représentant légal de Locindus - Président
SCRIBE BAIL	SARL	FRANCE	Gérant

**FRANÇOIS BLANCARD**

Président du Conseil d'administration

DÉNOMINATIONS SOCIALES	FORME	PAYS	MANDATS ET FONCTIONS
CRÉDIT FONCIER DE FRANCE (CFF)	SA à Conseil d'administration	FRANCE	Directeur général
BANCO PRIMUS	SA à Conseil d'administration	PORTUGAL	Président du Conseil d'administration
CFD	SAS	FRANCE	Représentant Légal de COFIMAB - Président
CREDIT FONCIER IMMOBILIER	SA à Conseil d'administration	FRANCE	Président du Conseil d'administration
CICOBAIL	SA à Conseil d'administration	FRANCE	Président du Conseil d'administration
CINERGIE	SA à Conseil d'administration	FRANCE	Représentant Permanent du CFF - Administrateur
COMPAGNIE DE FINANCEMENT FONCIER	SA à Conseil d'administration	FRANCE	Représentant Permanent du CFF - Administrateur
ECUFONCIER	SCA	FRANCE	Représentant Légal du CFF - Commanditaire
ECUFONCIER	SCA	FRANCE	Représentant Légal du CFF – Gérant Associé
ÉCUREUIL CRÉDIT	SA à Conseil de surveillance	FRANCE	Membre du Conseil de surveillance
FONCIER ANTICIPATION 2010	SAS	FRANCE	Représentant Légal du CFF – Président
FONCIER AVENIR 2010	SAS	FRANCE	Représentant Légal du CFF – Président
FONCIER EXPERTISE	SAS	FRANCE	Représentant Légal de CFF - Président
FONCIER FOREIGN 2008	SAS	FRANCE	Représentant Légal de CFF - Président
FONCIER LARGE 2008	SAS	FRANCE	Représentant Légal de CFF - Président
FONCIER PLAN 2008	SARL	FRANCE	Gérant
FONCIER PREVISION 2010	SAS	FRANCE	Représentant Légal du CFF – Président
FONCIER PROJECT SOLUTIONS	SA à Conseil d'administration	FRANCE	Administrateur
FONCIER PROJET 2008	SNC	FRANCE	Représentant Légal de CFF – Gérant Associé
FONCIER VISION 2008	SAS	FRANCE	Représentant Légal de CFF - Président
GCE BUSINESS SERVICES	GIE	FRANCE	Représentant Permanent du CFF – Membre du Conseil de Surveillance
GCE FONCIER COINVEST	SAS	FRANCE	Membre du Conseil de surveillance
IMMOBILIÈRE MADELEINE DUPHOT	SCI	FRANCE	Représentant Légal de CFD - Gérant
LES ÉDITIONS DE L'ÉPARGNE	SA à Conseil d'administration	FRANCE	Administrateur
LOCINDUS	SA à Conseil d'administration	FRANCE	Président du Conseil d'administration
SOCLIM	SNC	FRANCE	Représentant Légal de CFD - Gérant
SOFIPAR LOGEMENT	SNC	FRANCE	Représentant Légal du CFF – Gérant Associé
SOFONEG	SNC	FRANCE	Représentant Légal du CFF – Gérant Associé
TANIS	SARL	FRANCE	Représentant Légal de CFD - Liquidateur
VILLA DAVOUT	SCI	FRANCE	Représentant Légal de CFCo – Président

### Mandats échus au cours de l'exercice 2010

DÉNOMINATIONS SOCIALES	FORME	PAYS	MANDATS ET FONCTIONS
BANQUE PALATINE	SA à Conseil de Surveillance	FRANCE	Membre du Conseil de surveillance
COLOMIA 3I	SCI	FRANCE	Représentant Légal du CFF – Gérant
COMELIA	SCI	FRANCE	Représentant Légal du CFF – Gérant
FRANCILIA	SCI	FRANCE	Représentant Légal du CFF – Gérant
GCEI CONSEIL IMMOBILIER	SAS	FRANCE	Représentant Légal de FONCIER CONSULTANTS – Président
MANTELIA	SCI	FRANCE	Représentant Légal du CFF - Gérant
SOCFIM	SA à Conseil de Surveillance	FRANCE	Vice Président du Conseil de surveillance

### FRANÇOIS THOMAZEAU

Vice Président du Conseil d'administration

DÉNOMINATIONS SOCIALES	FORME	PAYS	MANDATS ET FONCTIONS
ALLIANZ BELGIUM	SA à Conseil d'administration	BELGIQUE	Président du Conseil d'administration
IDINVEST PARTNERS (AGF PRIVATE EQUITY)	SA à Directoire et conseil de surveillance	FRANCE	Membre du Conseil de Surveillance
BOLLORE	SA à Conseil d'administration	FRANCE	Administrateur
COFITEM COFIMUR	SA à Conseil d'administration	FRANCE	Administrateur
FONCIÈRE DES 6 <sup>E</sup> ET 7 <sup>E</sup> ARRONDISSEMENTS	SA à Conseil d'administration	FRANCE	Président du Conseil d'administration
IDI SCA	Société en Commandite par Actions	FRANCE	Membre du Conseil de Surveillance
LOCINDUS	SA à Conseil d'administration	FRANCE	Vice Président du Conseil d'administration – Administrateur Président du Comité d'audit
NOAM EUROPE EXPANSION SICAV	SICAV	FRANCE	Censeur
PARIS HOTEL ROISSY VAUGIRARD « PHRV »	SA à Conseil d'administration	FRANCE	Président du Conseil d'administration
FCDE	SA à Directoire et Conseil de Surveillance	FRANCE	Membre du Conseil de Surveillance

**Mandats échus au cours de l'exercice 2010**

DÉNOMINATIONS SOCIALES	FORME	PAYS	MANDATS ET FONCTIONS
AAAM (ALLIANZ ALTERNATIVE ASSET MANAGEMENT)	SA à Conseil d'administration	FRANCE	Administrateur
ACAR (ASSISTANCE, COURTAGE D'ASSURANCE ET DE RÉASSURANCE)	SA à Conseil d'administration	FRANCE	Président du Conseil d'administration
AGF HOLDINGS UK	Limited	ROYAUME-UNI	Président du Conseil d'administration
AGF INSURANCE	Limited	ROYAUME-UNI	Président du Conseil d'administration
AGF RAS HOLDING	SA	PAYS-BAS	Vice Président du Conseil d'administration
ALLIANZ AFRICA	SA à Conseil d'administration	FRANCE	Président du Conseil d'administration
ALLIANZ FRANCE (ANCIENNEMENT AGF)	SA à Conseil d'administration	FRANCE	Administrateur - Directeur général délégué
ALLIANZ FRANCE INTERNATIONAL	SA à Conseil d'administration	FRANCE	Président Directeur général Administrateur
ALLIANZ GLOBAL INVESTORS FRANCE	SA à Conseil d'administration	FRANCE	Administrateur
ALLIANZ INFORMATIQUE	GIE	FRANCE	Membre du Conseil de Surveillance
ALLIANZ INVESTMENT MANAGEMENT PARIS	GIE	FRANCE	Administrateur
ALLIANZ NEDERLAND GROEP	SA	PAYS-BAS	Administrateur
ALLIANZ SEGUROS Y REASEGUROS	SA	ESPAGNE	Administrateur
COMPANIA COLOMBIANA DE INVERSION COLSEGUROS	SA	COLOMBIE	Président du Conseil d'administration
EULER HERMES	SA à Directoire et conseil de surveillance	FRANCE	Vice-président du Conseil de Surveillance
MONDIALE ASSISTANCE	SAS	FRANCE	Vice-président du Conseil de surveillance
PROTEXIA FRANCE	SA à Conseil d'administration	FRANCE	Administrateur
THOMPSON CLIVE LTD	SA	ROYAUME UNI	Directeur

CREDIT FONCIER REPRÉSENTÉ PAR CHRISTOPHE PINAULT

**Mandats de Christophe PINAULT**

DÉNOMINATIONS SOCIALES	FORME	PAYS	MANDATS ET FONCTIONS
COMPTOIR FINANCIER DE GARANTIE	SA à Conseil d'administration	FRANCE	Président du Conseil d'administration
COMPAGNIE EUROPÉENNE DE GARANTIES ET CAUTIONS	SA à Conseil d'administration	FRANCE	Administrateur
CREDIT FONCIER DE FRANCE	SA à Conseil d'administration	FRANCE	Directeur général délégué
CREDIT FONCIER IMMOBILIER	SA à Conseil d'administration	FRANCE	Administrateur
CREDIT LOGEMENT	SAS	FRANCE	Représentant Permanent du CFF, Administrateur
GCE ASSURANCES	SA à Conseil d'administration	FRANCE	Administrateur
LA MONDIALE PARTENAIRES	SAS	FRANCE	Représentant Permanent du CFF, Administrateur
LOCINDUS	SA à Conseil d'administration	FRANCE	Représentant Permanent du CFF, Administrateur
NATIXIS ASSURANCES PARTENAIRES	SA à Conseil d'administration	FRANCE	Administrateur
SEREXIM	SAS	FRANCE	Président
SOCFIM	SA à Directoire et Conseil de Surveillance	FRANCE	Vice-président du Conseil de Surveillance

**Mandats échus au cours de l'exercice 2010**

DÉNOMINATIONS SOCIALES	FORME	PAYS	MANDATS ET FONCTIONS
CFCAL SCF	SA à Conseil d'administration	FRANCE	Administrateur
CFCAL BANQUE	SA à Conseil d'administration	FRANCE	Administrateur



## CREDIT FONCIER REPRÉSENTÉ PAR DJAMEL SEOUDI

**Mandats de Djamel SEOUDI**  
**Mandats échus au cours de l'exercice 2010**

DÉNOMINATIONS SOCIALES	FORME	PAYS	MANDATS ET FONCTIONS
LOCINDUS	SA à Conseil d'administration	FRANCE	Représentant permanent du Crédit Foncier Administrateur Membre du Comité d'audit
BANCO PRIMUS	SA à Conseil d'administration	PORTUGAL	Administrateur
COMPAGNIE FINANCEMENT FONCIER	SA à Conseil d'administration	FRANCE	Administrateur Membre du Comité d'Audit
GCE FONCIER COINVEST	SAS	FRANCE	Administrateur
GCE SEM	SAS	FRANCE	Membre du Conseil de Surveillance
SOCFIM	SA à Directoire et Conseil de surveillance	FRANCE	Membre du Conseil de Surveillance
SERGIC INVEST	SA à Conseil d'administration	FRANCE	Représentant permanent de Foncier Participations - Administrateur
SA PINJAB	SA à Conseil d'administration	MAROC	Administrateur
FINANCIERE DESVIEUX	SA à Conseil d'administration	FRANCE	Administrateur
FONCIER TITRISATION	SA à Conseil d'administration	FRANCE	Représentant permanent de Foncier Participations - Administrateur
CFCAL	SA à Conseil d'administration	FRANCE	Administrateur
ATOUT PIERRE HABITATION 2	SCPI	FRANCE	Représentant permanent de Foncier Participations - Membre du Conseil de Surveillance
MFCG	SAS	FRANCE	Représentant permanent de CFCo-Président
CREDIT FONCIER	SA à Conseil d'administration	FRANCE	Secrétaire général
GCE COURTAGE	SA à Conseil d'administration	FRANCE	Directeur général
FONCIER PARTICIPATIONS	SA à Conseil d'administration	FRANCE	Directeur général

## Mandats du CREDIT FONCIER

DÉNOMINATIONS SOCIALES	FORME	PAYS	MANDATS ET FONCTIONS
ARTHUR COMMUNICATION	SA à Conseil d'administration	FRANCE	Administrateur
BTP CAPITAL INVESTISSEMENT	SA à Conseil d'administration	FRANCE	Administrateur
CFG – COMPTOIR FINANCIER DE GARANTIE	SA à Conseil d'administration	FRANCE	Administrateur
CICOBAIL	SA à Conseil d'administration	FRANCE	Administrateur
CINERGIE	SA à Conseil d'administration	FRANCE	Administrateur
COMP FINANCEMENT FONCIER	SA à Conseil d'administration	FRANCE	Administrateur
CREDIT FINANCIER LILLOIS	SA à Conseil d'administration	FRANCE	Administrateur
CREDIT LOGEMENT	SA à Conseil d'administration	FRANCE	Administrateur
FONCIER TITRISATION	SA à Conseil d'administration	FRANCE	Administrateur
H&T CONSEIL	SA à Conseil d'administration	FRANCE	Administrateur
LA MONDIALE PARTENAIRE	SA à Conseil d'administration	FRANCE	Administrateur
LOCINDUS	SA à Conseil d'administration	FRANCE	Administrateur
MOBILIERE VOLNEY	SA à Conseil d'administration	FRANCE	Administrateur
SAF ENVIRONNEMENT	SA à Conseil d'administration	FRANCE	Administrateur
SGFGAS	SA à Conseil d'administration	FRANCE	Administrateur
SCAFR – TERRES D'EUROPE	SA à Conseil de Surveillance	FRANCE	Membre du Conseil
SELECTINVEST I	SA à Conseil de Surveillance	FRANCE	Membre du Conseil
SIA HABITAT	SA à Conseil de Surveillance	FRANCE	Membre du Conseil
SOCFIM	SA à Conseil de Surveillance	FRANCE	Membre du Conseil
VMG	SA à Conseil de Surveillance	FRANCE	Membre du Conseil
CFCO	SAS	FRANCE	Président
COFIMAB	SAS	FRANCE	Président
EURO-MARNE PARTICIPATIONS	SAS	FRANCE	Président
FONCIER ANTICIPATION	SAS	FRANCE	Président
FONCIER AVENIR	SAS	FRANCE	Président
FONCIER EXPERTISE	SAS	FRANCE	Président

DÉNOMINATIONS SOCIALES	FORME	PAYS	MANDATS ET FONCTIONS
FONCIER FOREIGN 2008	SAS	FRANCE	Président
FONCIER LARGE 2008	SAS	FRANCE	Président
FONCIER PARTICIPATIONS	SAS	FRANCE	Président
FONCIER PREVISION 2010	SAS	FRANCE	Président
FONCIER VISION 2008	SAS	FRANCE	Président
FONCIERE D'EVREUX	SAS	FRANCE	Président
SIPARI	SAS	FRANCE	Président
GRAMAT-BALARD	SAS	FRANCE	Président
VENDOME INVESTISSEMENTS	SAS	FRANCE	Président
ECUFONCIER	SCA	FRANCE	Gérant Associé Commandité
FONCIER PROJET 2008	SNC	FRANCE	Gérant Associé
SOFIPAR LOGEMENT	SNC	FRANCE	Gérant Associé
SOFONEG	SNC	FRANCE	Gérant Associé
GCE BUSINESS SERVICES	GIE	FRANCE	Membre du Conseil de Surveillance
ECOLOCALE	GIE	FRANCE	Administrateur

### Mandats échus au cours de l'exercice 2010

DÉNOMINATIONS SOCIALES	FORME	PAYS	MANDATS ET FONCTIONS
CFCAL	SA à Conseil d'administration	FRANCE	Administrateur
CFCAL SCF	SA à Conseil d'administration	FRANCE	Administrateur
COLOMIA 3 I	SCI	FRANCE	Gérant
COMELIA	SCI	FRANCE	Gérant
FRANCILIA	SCI	FRANCE	Gérant
MANTELIA	SCI	FRANCE	Gérant
SEMERCLI	SA à Conseil d'administration	FRANCE	Administrateur
FONCIER CONSULTANTS	SAS	FRANCE	Président

**ANTOINE FAYET**

Administrateur

DÉNOMINATIONS SOCIALES	FORME	PAYS	MANDATS ET FONCTIONS
ICADE COMMERCE	SAS	FRANCE	Président
FINCAS ANZIZU SL	SA à Conseil d'administration	ESPAGNE	Administrateur
COMPAGNIE LA LUCETTE	SA à Conseil d'administration	FRANCE	Administrateur
INMOBILIARIA DE LA CAISSE DES DÉPOTS ESPANA	SA à Conseil d'administration	ESPAGNE	Administrateur
LOCINDUS	SA à Conseil d'administration	FRANCE	Administrateur
SCI IMMOBILIÈRE LES BAS LONGCHAMPS	SCI	FRANCE	Liquidateur
SCI DES PAYS DE LOIRE	SCI	FRANCE	Liquidateur
ISATIS	SA à Conseil d'administration	FRANCE	Représentant permanent d'Icade G3A - Administrateur
SAS SARVILEP	SAS	FRANCE	Président et Administrateur
SOCIÉTÉ D'ETUDE POUR LE LOGEMENT DES ETUDIANTS		FRANCE	Représentant légal d'Icade - Gérant Associé
SCI VENISSIEUX LES GRANDES TERRES DES VIGNES	SCI	FRANCE	Représentant légal d'Icade - Gérant Associé
SCI DE SAINT ETIENNE DU ROUVRAY	SCI	FRANCE	Représentant légal d'Icade - Gérant Associé
SCI DE LA RÉSIDENCE DE SARCELLES	SCI	FRANCE	Représentant légal d'Icade - Gérant Associé

**Mandats échus au cours de l'exercice 2010**

DÉNOMINATIONS SOCIALES	FORME	PAYS	MANDATS ET FONCTIONS
SA D'HLM COLIGNY	SA à Conseil d'administration	FRANCE	Administrateur
SCI 68 VICTOR HUGO	SCI	FRANCE	Représentant légal de la Compagnie Foncière et Immobilière de la Plaine (CFI) - Co-gérant
SCI DU BASSIN NORD	SCI	FRANCE	Représentant légal d'Icade - Co-gérant
SCI 68 VICTOR HUGO	SCI	FRANCE	Représentant légal d'Icade - Co-gérant
SCI D'ATTRIBUTION LE PARC DU MILLÉNAIRE	SCI	FRANCE	Représentant légal d'Icade - Gérant
SCI SÉVERINE	SCI	FRANCE	Représentant légal d'Icade - Gérant
SCI PDM 3	SCI	FRANCE	Représentant légal d'Icade - Gérant
SCI PDM 1	SCI	FRANCE	Représentant légal d'Icade - Gérant
SCI PDM 2	SCI	FRANCE	Représentant légal d'Icade - Gérant
SCI BATI GAUTIER	SCI	FRANCE	Représentant légal d'Icade - Gérant

DÉNOMINATIONS SOCIALES	FORME	PAYS	MANDATS ET FONCTIONS
ODYSSEUM PLACE DE FRANCE - O.P.D.F.	SCI	FRANCE	Représentant légal d'Icade - Gérant
ICADE - 31 RUE DE MOGADOR	SCI	FRANCE	Représentant légal d'Icade - Gérant
SCI MARIGNANE LA PALUN	SCI	FRANCE	Représentant légal d'Icade - Gérant Associé
ICADE - LÉO LAGRANGE	SCI	FRANCE	Représentant légal d'Icade - Gérant Associé
ICADE - MORIZET	SCI	FRANCE	Représentant légal d'Icade - Gérant Associé
ICADE - 69 BOULEVARD HAUSSMANN	SCI	FRANCE	Représentant légal d'Icade - Gérant Associé
ICADE - MESSINE PARTICIPATIONS	SCI	FRANCE	Représentant légal d'Icade - Gérant Associé
ICADE - CAMILLE DESMOULINS	SCI	FRANCE	Représentant légal d'Icade - Gérant Associé
SNC ICADE CBI	SNC	FRANCE	Représentant légal d'Icade - Gérant Associé
SCI SOCRATE	SCI	FRANCE	Représentant légal d'Icade Sante SAS Gérant Associé
SCI HC INVEST	SCI	FRANCE	Représentant légal d'Icade - Gérant Associé
SCI ZEUGMA	SCI	FRANCE	Représentant légal d'Icade - Gérant Associé
SCI XM CLERMONT FERRAND	SCI	FRANCE	Représentant légal d'Icade - Gérant Associé
ICADE-RUE DES MARTINETS	SCI	FRANCE	Représentant légal d'Icade - Gérant Associé
SCI LE TOLBIAC	SCI	FRANCE	Représentant légal d'Icade - Gérant Associé
COMPAGNIE FONCIÈRE ET IMMOBILIÈRE DE LA PLAINE - CFI	SAS	FRANCE	Représentant légal d'Icade - Président
ICADE BRICOLAGE	SAS	FRANCE	Représentant légal d'Icade - Président
ICADE- TOUR DESCARTES	SAS	FRANCE	Représentant légal d'Icade - Président
ICADE SANTE	SAS	FRANCE	Représentant légal d'Icade - Président

## JEAN PIERRE WALBAUM

Administrateur

DÉNOMINATIONS SOCIALES	FORME	PAYS	MANDATS ET FONCTIONS
CNP ASSURANCES	SA à Conseil d'administration	FRANCE	Directeur général adjoint
CNP VIDA DE SEGUROS Y REASEGUROS (SOCIÉTÉ DE DROIT ESPAGNOL)	SA	ESPAGNE	Administrateur
GCE ASSURANCES	SA à Conseil d'administration	FRANCE	Administrateur
ECUREUIL VIE DEVELOPPEMENT (SAS) (EX ECUREUIL VIE DEPUIS LE 12/12/07)	SA à Conseil d'administration	FRANCE	Membre du Conseil d'administration
GESTION DE L'EPARGNE SALARIALE - G.E.S (GIE)	GIE	FRANCE	Administrateur
FILASSISTANCE INTERNATIONAL (SA)	SA à Conseil d'administration	FRANCE	Administrateur et représentant permanent de CNP IAM
FONGEPAR (SA)	SA à Conseil d'administration	FRANCE	Administrateur
INFORMATIQUE CDC (GIE)	GIE	FRANCE	Administrateur
LA BANQUE POSTALE PREVOYANCE (SA)	SA à Conseil d'administration	FRANCE	Administrateur
LOCINDUS (SA)	SA à Conseil d'administration	FRANCE	Administrateur
SINO FRENCH LIFE INSURANCE (SOCIÉTÉ DE DROIT CHINOIS)	SA	CHINE	Membre du Conseil d'administration

## NICOLAS DARBO

Administrateur

Dénominations Sociales	Forme	Pays	Mandats et/ou Fonctions
LOCINDUS	SA à Conseil d'administration	FRANCE	Administrateur Membre du Comité d'audit
CREDIT FONCIER DE FRANCE	SA à Conseil d'administration	FRANCE	Directeur général adjoint en charge du pôle Finances Planification
FONCIER PARTICIPATIONS	SA à Conseil d'administration	FRANCE	Président du Conseil d'administration
BANCO PRIMUS	SA à Conseil d'administration	PORTUGAL	Administrateur
VMG	SA à Conseil de Surveillance	FRANCE	Vice-président du Conseil de Surveillance
COMPAGNIE DE FINANCEMENT FONCIER	SA à Conseil d'administration	FRANCE	Administrateur
CREDIT FONCIER IMMOBILIER	SA à Conseil d'administration	FRANCE	Administrateur
SOCFIM	SA à Conseil de surveillance	FRANCE	Membre du Conseil de surveillance

## PHILIPPE DRUART

Administrateur

DÉNOMINATIONS SOCIALES	FORME	PAYS	MANDATS ET/OU FONCTIONS
BANCO PRIMUS	SA à Conseil d'administration	PORTUGAL	Administrateur
CENTRE FRANÇAIS DU PATRIMOINE (CFP)	SA à Conseil de surveillance	FRANCE	Membre du Conseil de surveillance
COMPAGNIE FINANCEMENT FONCIER (SCF)	SA à Conseil d'administration	FRANCE	Administrateur - Membre du Comité d'audit
CRÉDIT FONCIER DE FRANCE	SA à Conseil d'administration	FRANCE	Secrétaire général
CRÉDIT FONCIER IMMOBILIER	SA à Conseil d'administration	FRANCE	Administrateur
CRÉDIT FINANCIER LILLOIS	SA à Conseil d'administration	FRANCE	Représentant permanent du Crédit Foncier de France - Administrateur
GCE FONCIER COINVEST	SAS	FRANCE	Directeur général
LOCINDUS	SA à Conseil d'administration	FRANCE	Administrateur - Membre du Comité d'audit
SERGIC INVEST	SAS	FRANCE	Représentant permanent de Foncier Participations- Administrateur

### Mandats échus au cours de l'exercice 2010

DÉNOMINATIONS SOCIALES	FORME	PAYS	MANDATS ET FONCTIONS
CFCAL BANQUE	SA à Conseil d'administration	FRANCE	Représentant permanent du Crédit Foncier de France- Administrateur
CFCAL SCF	SA à Conseil d'administration	FRANCE	Représentant permanent du Crédit Foncier de France- Administrateur

## CHRISTIAN MIGLIETTI

Administrateur

DÉNOMINATIONS SOCIALES	FORME	PAYS	MANDATS ET/OU FONCTIONS
CRÉDIT FONCIER DE FRANCE	SA à Conseil d'administration	FRANCE	Directeur général adjoint en charge du Pôle Ressources
CICOBAIL	SA à Conseil d'administration	FRANCE	Administrateur Membre du Comité d'audit
GCE ACHATS	SA à Directoire et Conseil de Surveillance	FRANCE	Membre du Conseil de Surveillance
LOCINDUS	SA à Conseil d'administration	FRANCE	Administrateur Membre du Comité d'audit
UNIVERSITÉ CAISSE D'ÉPARGNE	Association	FRANCE	Administrateur
ÉCUREUIL CRÉDIT	GIE	FRANCE	Administrateur
ENFI	SAS	FRANCE	Président

## ► CONFLIT D'INTÉRÊTS AU NIVEAU DES ORGANES D'ADMINISTRATION ET DE LA DIRECTION GÉNÉRALE

Il est rappelé que certains membres du Conseil d'administration ou de la Direction générale de Locindus sont mandataires sociaux ou cadres dirigeants du Crédit Foncier de France, actionnaire à 71,97 % de Locindus.

Il s'agit de :

- François BLANCARD, Directeur général du Crédit Foncier de France ;
- Christian MIGLIETTI, Directeur général adjoint du Crédit Foncier de France ;
- Nicolas DARBO, Directeur général adjoint du Crédit Foncier de France ;
- Philippe DRUART, Secrétaire général du Crédit Foncier de France ;
- Christophe PINAULT, Directeur général délégué du Crédit Foncier de France ;
- Philippe DUPIN, Directeur des Opérations Corporates du Crédit Foncier de France ;
- Alain CAPDEBIELLE, Directeur Marché Entreprises du Crédit Foncier de France.

A la connaissance de la société, il n'existe pas d'autres conflits d'intérêts entre les devoirs, à l'égard de la société, des membres de la Direction générale et du Conseil d'administration et leurs intérêts privés et/ou autres devoirs.



## RÉMUNÉRATIONS

### ► RÉMUNÉRATIONS DES ORGANES DE DIRECTION ET D'ADMINISTRATION

(En application de l'article L. 225-102-1 du Code de commerce)

#### RÉMUNÉRATIONS DES MEMBRES DE LA DIRECTION GÉNÉRALE

Conformément à l'article L.225-102-1, al. 2 du Code du commerce, sont indiqués ci-après le montant des rémunérations (non proratées) et des avantages reçus par les membres de la Direction générale au cours de l'exercice 2010, de la part de la Société, du Crédit Foncier de France ou d'autres entités contrôlées par la Société ou le Crédit Foncier de France.

TABLEAU DE SYNTHÈSE DES RÉMUNÉRATIONS ET DES OPTIONS ET ACTIONS  
ATTRIBUÉES À CHAQUE DIRIGEANT MANDATAIRE SOCIAL

<i>En euros</i>	2009	2010
<b>Philippe DUPIN</b>		
Rémunérations versées au cours de l'exercice (détaillées dans le tableau suivant)	313 084	322 929
Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice	0	0
Valorisation des actions de performance attribuées au cours de l'exercice	0	0
<b>TOTAL</b>	<b>313 084</b>	<b>322 929</b>
<b>Sylvie LACOURT</b>		
Rémunérations dues au titre de l'exercice	213.752	207 422
Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice	0	0
Valorisation des actions de performance attribuées au cours de l'exercice	0	0
<b>TOTAL</b>	<b>213 752</b>	<b>207 422</b>

TABLEAU RÉCAPITULATIF DES RÉMUNÉRATIONS DES MANDATAIRES SOCIAUX \*

En euros	2009		2010	
	Montants dus	Montants versés	Montants dus	Montants versés
<b>Philippe DUPIN</b>				
Rémunération fixe	-	221 001	n.d	222 443
Rémunération variable	-	58 046	n.d	77 343
Rémunération exceptionnelle	-	12 665	n.d	14 269
Jetons de présence	-	17 532	n.d	5 034
Avantages en nature	-	3 840	n.d	3 840
<b>TOTAL</b>	-	<b>313 084</b>	n.d	<b>322 929</b>

\* Rémunérations brutes avant impôt

TABLEAU RÉCAPITULATIF DES RÉMUNÉRATIONS DES MANDATAIRES SOCIAUX \*

En euros	2009		2010	
	Montants dus	Montants versés	Montants dus	Montants versés
<b>Sylvie LACOURT</b>				
Rémunération fixe	-	157 946	n.d	158 982
Rémunération variable	-	28 300	n.d	41 500
Rémunération exceptionnelle	-	9 974	n.d	6 940
Jetons de présence	-	17 532	n.d	-
Avantages en nature	-	-	n.d	-
<b>TOTAL</b>	-	<b>213 752</b>	n.d	<b>207 422</b>

\* Rémunérations brutes avant impôt

### RÉMUNÉRATIONS DES MEMBRES DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Le montant des jetons de présence alloués aux membres du Conseil s'élève à 150.000 euros. En date du 27 juillet 2010, le Conseil d'administration a proposé de répartir cette enveloppe de la façon suivante :

- pour les membres du Conseil d'administration : 100 000 euros
- pour les membres du Comité d'audit : 50 000 euros

Pour le Conseil d'administration, la base de calcul s'établit sur 4 réunions par an pour 8 membres avec un plafond unitaire de 3 125 euros par personne et par séance et un plafond annuel de 12 500 euros par membre si le nombre de réunions est supérieur à 4.

Le montant est calculé en fonction de la présence aux réunions, cependant, il est prévu de ne pas le réduire lorsqu'il y a une seule absence au cours de l'année.

S'agissant du Comité d'audit, les propositions sont identiques : 3 125 euros par séance et par membre sur la base de 4 réunions par an pour 4 membres.

Les dispositions relatives au nombre de séances, franchise d'une absence et plafond annuel prévues pour les séances du Conseil s'appliquent au Comité d'audit.

Ce dispositif reste applicable jusqu'à décision contraire du Conseil.

Le montant des jetons de présence attribués aux membres du Conseil d'administration au titre de 2009 et payés en 2010 se répartit comme suit :

*Euros*

NOM	JETONS DE PRESENCE
François BLANCARD	12 500
François THOMAZEAU	25 000
Antoine FAYET	12 500
Jean-Pierre WALBAUM	12 500
Nicolas DARBO	25 000
Philippe DRUART	12 500
Christian MIGLIETTI	25 000
Djamel SEOUDI	25 000

Conformément à l'article L.225-102-1, al. 2 du Code de commerce, sont indiqués ci-après le montant des rémunérations (non proratées) et des avantages reçus par les membres du Conseil d'administration au cours de l'exercice 2010 de la part du Crédit Foncier de France et le cas échéant de sociétés contrôlées par Locindus :

**TABLEAU DES JETONS DE PRESENCE ET AUTRES RÉMUNÉRATIONS PERÇUES  
PAR LES MANDATAIRES SOCIAUX NON DIRIGEANTS**

<i>En euros</i>	2009 - Montants versés	2010 - Montants versés
<b>F. BLANCARD</b>		
Rémunération fixe	294 600	344 960
Rémunération variable	190 000	160 500
Rémunération exceptionnelle	8 800	17 235
Jetons de présence	39 768	53 235
Avantages en nature	5 400	5 040
<b>TOTAL</b>	<b>538 568</b>	<b>580 806</b>
<b>N. DARBO</b>		
Rémunération fixe	149 234	172 027
Rémunération variable	38 930	38 224
Rémunération exceptionnelle	9 853	11 321
Jetons de présence	11 302	43 750
Avantages en nature	3 510	3 660
<b>TOTAL</b>	<b>212 829</b>	<b>268 982</b>
<b>P. DRUART</b>		
Rémunération fixe	183 799	185 086
Rémunération variable	150 720	79 953
Rémunération exceptionnelle	17 790	16 776
Jetons de présence	3 490	38 750
Avantages en nature	4 920	4 770
<b>TOTAL</b>	<b>360 719</b>	<b>325 335</b>

TABLEAU DES JETONS DE PRÉSENCE ET AUTRES RÉMUNÉRATIONS PERÇUES  
PAR LES MANDATAIRES SOCIAUX NON DIRIGEANTS

En euros	2009 - Montants versés	2010 - Montants versés
<b>C. MIGLIETTI</b>		
Rémunération fixe	204 221	205 651
Rémunération variable	100 800	88 836
Rémunération exceptionnelle	18 292	18 454
Jetons de présence	3 490	35 250
Avantages en nature	10 141	11 196
<b>TOTAL</b>	<b>336 944</b>	<b>359 387</b>
<b>C. PINAULT</b>		
Rémunération fixe	-	231 982
Rémunération variable	-	88 836
Rémunération exceptionnelle	-	19 783
Jetons de présence	-	6 000
Avantages en nature	-	15 614
<b>TOTAL</b>		<b>362 215</b>
<b>D. SEOUDI</b>		
Rémunération fixe	183 799	123 391
Rémunération variable	54 432	86 642
Rémunération exceptionnelle	12 121	28 045
Jetons de présence	14 175	50 750
Avantages en nature	4 560	1 815
<b>TOTAL</b>	<b>269 086</b>	<b>290 643</b>

**RÉMUNÉRATIONS DES COMMISSAIRES AUX COMPTES**

en € HT	KPMG Audit	PricewaterhouseCoopers Audit
<b>Audit sur Locindus</b>	116 000	116 000

en € HT	KPMG Audit	PricewaterhouseCoopers Audit
<b>Audit sur les filiales</b>	26 420	4 120

## **RAPPORT DU PRÉSIDENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION A L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DU 5 MAI 2011 SUR LE FONCTIONNEMENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION ET LE CONTRÔLE INTERNE**

Mesdames, Messieurs les actionnaires,

Conformément aux dispositions de l'article L. 225-37, alinéa 6, du Code de commerce, le présent rapport établi par le Président du Conseil d'administration a pour objet de présenter les conditions de préparation et d'organisation des travaux du Conseil d'administration ainsi que les procédures de contrôle interne et de gestion des risques mises en place par Locindus. Ce rapport joint au rapport de gestion sur l'activité de la Société et de ses filiales durant l'exercice clos le 31 décembre 2010 a été approuvé par le Conseil d'administration en date du 16 mars 2011 et mis à la disposition des actionnaires préalablement à la tenue de l'assemblée générale annuelle.

Il a également fait l'objet, en vertu de l'article L. 225-235 du Code de commerce, d'un rapport des commissaires aux comptes sur les procédures de contrôle interne relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière.

### **► PRÉPARATION ET ORGANISATION DES TRAVAUX DU CONSEIL D'ADMINISTRATION**

Les conditions de préparation et d'organisation des travaux du Conseil d'administration sont définies par la loi et les statuts de la Société.

#### **COMPOSITION DU CONSEIL**

Depuis le 26 novembre 2008, date de la transformation de la société en société anonyme à Conseil d'administration, le Conseil est composé de 8 membres.

La Présidence est assurée par Monsieur François BLANCARD et la Vice-présidence par Monsieur François THOMAZEAU, ce dernier étant également Président du Comité d'audit.

Il est précisé qu'en application de l'article 11 des statuts de Locindus, chaque administrateur doit être titulaire de 5 actions.

Par ailleurs, il n'existe pas de pacte d'actionnaire ayant une incidence sur la composition ou le fonctionnement du Conseil d'administration.

## **MISSIONS ET POUVOIRS DU CONSEIL D'ADMINISTRATION ET DU PRÉSIDENT**

Conformément à la loi, le Conseil d'administration détermine les orientations de l'activité de la Société et veille à leur mise en œuvre. Sous réserve des pouvoirs expressément attribués aux assemblées d'actionnaires et dans la limite de l'objet social, il se saisit de toute question intéressant la bonne marche de la Société et règle par ses délibérations les affaires qui la concernent. Il opère également les vérifications et les contrôles qu'il juge opportuns.

Le Conseil d'administration procède notamment à l'examen et à l'arrêté des comptes individuels et consolidés, annuels et semestriels ainsi qu'à la présentation des rapports sur l'activité et les résultats de la Société et de ses filiales ; il arrête les documents de gestion prévisionnels.

Le Conseil d'administration fixe la rémunération des dirigeants et décide l'attribution d'options de souscription et/ou d'achat d'actions ainsi que d'actions gratuites.

Le Président du Conseil d'administration organise et dirige les travaux de celui-ci. Il convoque les réunions du Conseil d'administration, en établit l'ordre du jour et le procès-verbal de chacune des réunions. Il veille au bon fonctionnement des organes de la Société et s'assure, en particulier, que les administrateurs sont en mesure de remplir leur mission.

## **ACTIVITÉ DU CONSEIL D'ADMINISTRATION AU COURS DE L'EXERCICE ÉCOULÉ**

Au cours de l'année 2010, le Conseil d'administration s'est réuni quatre fois. Le taux de participation des administrateurs au cours de ces réunions s'est élevé à 96,875 %.

Le Conseil d'administration lors de sa séance du 16 mars 2010 a examiné et arrêté les comptes définitifs au 31 décembre 2009. Il a également arrêté les rapports et résolutions soumis à l'assemblée générale ordinaire annuelle.

Lors de sa séance du 27 juillet 2010, il a arrêté les comptes au 30 juin 2010.

Le Conseil a pris par ailleurs connaissance chaque trimestre de l'activité commerciale de la Société et de ses filiales ainsi que des engagements hors bilan, de la situation des risques, de l'état de l'endettement et des financements disponibles de la Société.

Il a approuvé le budget 2011 de la Société lors de sa séance du 7 décembre 2010.

Au cours de l'exercice 2010, la Société n'a pas conclu de convention dite "réglementée".

Le Conseil a également examiné tout projet dont l'importance stratégique ou financière le justifie.

## **FONCTIONNEMENT DU COMITÉ D'AUDIT**

Pour délibérer valablement, la moitié au moins des membres du comité doit être présente. Le comité rend ses avis à la majorité des membres présents.

Le comité d'audit s'est réuni quatre fois au cours de l'exercice 2010 avec un taux de présence de 95 %.

Le comité d'audit est composé de quatre membres désignés par le Conseil d'administration :

- François THOMAZEAU, Président
- Christian MIGLIETTI
- Nicolas DARBO
- Djamel SEOUDI, remplacé par Philippe DRUART en date du 27 juillet 2010

Le comité d'audit a notamment pour mission d'apporter son assistance au Conseil d'administration dans sa mission relative à l'arrêté des comptes annuels et semestriels ainsi qu'à l'occasion de tout événement pouvant avoir un impact significatif sur la situation de la Société ou de ses filiales, en terme d'engagements et/ou de risques ou concernant la conformité avec les dispositifs légaux et réglementaires et la situation des litiges éventuels.

Dans ce cadre, il veille à la qualité de l'information délivrée aux actionnaires et plus généralement assure les missions prévues par le règlement CRBF n° 97-02 modifié relatif au contrôle interne des établissements de crédit et des entreprises d'investissement.

Plus précisément, le comité d'audit se voit reconnaître les prérogatives suivantes :

- il émet un avis sur la clarté des informations fournies et sur la pertinence des méthodes comptables adoptées pour l'établissement des comptes individuels et, le cas échéant consolidés ;
- il émet un avis sur la qualité du contrôle interne, notamment la cohérence des systèmes de mesure, de surveillance et de maîtrise des risques et proposer, en tant que de besoin des actions complémentaires à ce titre ;
- il émet un avis sur le projet de budgets et sur les projections pluriannuelles préparés par le Conseil d'administration ;
- il examine, dans un délai suffisant, avant qu'il ne soit présenté au Conseil d'administration puis approuvé par l'assemblée générale, le rapport annuel, qui comprend les états financiers annuels individuels, consolidés et le rapport de gestion ;
- il examine également les états financiers semestriels individuels et consolidés de Locindus destinés aux organes de direction et d'administration ;
- il examine enfin les états financiers conformes au référentiel IFRS (annuels, semestriels et trimestriels) transmis dans les délais requis au Crédit Foncier de France ;
- il émet un avis sur le choix ou le renouvellement des commissaires aux comptes de la société et examine leur programme d'intervention, les résultats de leurs vérifications et leurs recommandations ainsi que les suites données à ces dernières ;
- il porte une appréciation sur la qualité des travaux de la direction de la conformité ;
- il émet un avis sur l'examen des activités et des résultats des contrôles de conformité sur la base des informations qui lui sont transmises par le Conseil d'administration et le directeur ou le responsable de la conformité ;
- il porte une appréciation sur la qualité des dispositifs de contrôle périodique ;
- il examine le programme annuel des missions de contrôle et les conclusions des audits réalisés sur la période ;
- il s'assure périodiquement du suivi et de la mise en œuvre des recommandations des différentes entités de contrôle (inspection interne, inspection générale de BPCE, du Crédit Foncier de France, de l'Autorité de contrôle prudentiel, de l'Autorité des marchés financiers,...) ;
- il examine et émet un avis à destination du Conseil d'administration sur les rapports annuels portant sur le fonctionnement du contrôle interne et sur la mesure et la surveillance des risques prévus aux articles 42 et 43 du règlement CRBF n°97-02 ;

Il peut à la demande du Conseil d'administration examiner tout sujet relevant de sa compétence.

## ► PROCÉDURES DE CONTRÔLE MISES EN PLACE PAR LOCINDUS

La société Locindus est gérée par le Crédit Foncier aux termes d'une convention de prestation de services.

A ce titre, Locindus relève directement du dispositif de contrôle interne du groupe Crédit Foncier. Le contrôle interne de la Société est articulé au sein du Crédit Foncier autour d'une part de dispositifs de contrôles permanents définis à différents niveaux et qui sont exercés par des unités ou des personnes en situation d'indépendance par rapport aux opérations qu'ils contrôlent et, d'autre part, de contrôles périodiques assurés par l'Inspection.

### A- PRINCIPE DE SÉPARATION DES FONCTIONS

L'organisation retenue vise à respecter les principes fixés par le CRBF 97-02 (article 7-1) en matière de séparation des fonctions et des tâches.

L'indépendance est assurée entre les unités du crédit Foncier chargées de l'engagement des opérations et les unités chargées de leur validation comptable, leur règlement ainsi que la surveillance et le contrôle des risques qui y sont rattachés.

L'indépendance des filières de contrôle par rapport aux unités opérationnelles est assurée au travers des missions suivantes :

- surveillance des risques de contrepartie, financiers et opérationnels par la Direction des risques,
- contrôle comptable par la Direction comptable et son unité dédiée,
- conformité et déontologie par la Direction de la conformité,
- contrôle permanent par des entités de contrôle indépendantes des unités opérationnelles,
- contrôle périodique par la Direction de l'inspection générale.

De façon plus générale, les organigrammes des unités du Crédit Foncier traduisent également l'indépendance des filières de contrôle permanent et périodique par rapport aux unités opérationnelles.

L'organisation du contrôle interne recouvre à la fois le dispositif de contrôle permanent (au sens de l'article 6a du CRBF 97-02) et le contrôle périodique (au sens de l'article 6b).

Le contrôle permanent est assuré à la fois par les directeurs opérationnels et fonctionnels, et par l'unité de contrôle permanent compétente.

### B- FONCTIONNEMENT DU DISPOSITIF DE CONTRÔLE EN 2010

#### CONTRÔLE INTERNE

Articulé au sein du Crédit Foncier autour de plusieurs niveaux de contrôle permanent et d'une structure de contrôle périodique, le contrôle interne se décline dans diverses mesures d'organisation (implication de la hiérarchie, système délégataire, lignes de reporting, séparation des fonctions).

Les contrôles permanents opérationnels sont assurés au sein des unités opérationnelles par les collaborateurs ou leur hiérarchie. Leurs modalités sont intégrées dans des manuels de procédures ou d'opérations, dont la constitution et la mise à jour sont de la responsabilité des unités.



Le contrôle permanent est réalisé par des unités distinctes des structures opérationnelles. Ces unités s'assurent de la bonne exécution des procédures et de la bonne maîtrise des risques.

Les unités de contrôle permanent peuvent encore constituer des structures centrales dédiées : La Direction des risques du Crédit Foncier, la Direction de la conformité du Crédit Foncier, la Direction des contrôles permanents du Crédit Foncier et le Service « Révision comptable » du Crédit Foncier, chargé de réaliser des missions de contrôle sur les données comptables et réglementaires produites par le Crédit Foncier et ses filiales.

Le système de contrôle permanent du groupe Crédit Foncier est structuré à travers des dispositifs formalisés de maîtrise des risques dans les différentes unités, lesquels sont périodiquement mis à jour.

Pour sa part, le Comité de contrôle interne a pour missions principales :

- de s'assurer de la bonne organisation et de la complétude des contrôles permanents des activités, de l'efficacité des dispositifs de surveillance et de contrôle des risques (incluant le pilotage du dispositif de maîtrise des risques) ;
- de coordonner les actions en vue d'assurer la maîtrise des risques, la conformité des opérations et des procédures internes, la qualité, disponibilité des informations traitées par le SI et la sécurité de ces systèmes ;
- de veiller à la résolution des dysfonctionnements identifiés par l'Inspection générale et à la mise en œuvre des recommandations.

### **LE CONTRÔLE PÉRIODIQUE**

Il relève de l'Inspection générale du Groupe Crédit Foncier.

Le corps de contrôle de l'actionnaire BPCE peut contribuer aussi à ce contrôle périodique en réalisant des audits sur le périmètre du Groupe Crédit Foncier, audits dont les recommandations sont transmises à l'Inspection du Crédit Foncier qui suit leur mise en œuvre.

Elément majeur du contrôle permanent opérationnel, le contrôle hiérarchique s'exerce habituellement :

- à travers l'exploitation d'états d'anomalies, de surveillance ou de reporting permettant le pilotage de l'activité de leur unité par les responsables ;
- à travers la chaîne des délégations, largement intégrée dans les procédures informatiques (habilitations par nature d'opération ou par seuil, opérations soumises au visa) ou concrétisée par des visas manuels.
- Le système de délégation en place au Crédit Foncier repose sur deux séries de mesures :
- d'une part, un dispositif interne assurant que les décisions, en fonction de l'importance des risques qu'elles présentent, sont prises à un échelon approprié (intervention de comités décisionnels compétents, ou systèmes de délégations internes) ;
- d'autre part, un dispositif de mandats permettant aux représentants du Crédit Foncier de justifier, à l'égard des tiers, des pouvoirs nécessaires pour engager la société.

Les décisions dépassant les délégations consenties aux responsables opérationnels sont du ressort de Comités spécialisés. On citera, pour les plus importants d'entre eux :

- le Comité des engagements de Locindus est compétent pour décider de l'octroi de l'ensemble des dossiers. Le schéma délégataire du Crédit Foncier prévoit, toutefois, que les dossiers autorisés par le Comité des engagements de Locindus doivent être soumis pour validation au Comité National des Engagements du Crédit Foncier et/ou de BPCE,
- le Comité des risques du Crédit Foncier : suivi de l'évolution globale des risques de contrepartie, financiers et opérationnels et décisions consécutives (règles de scoring, délégations, limites),
- le Comité national des affaires sensibles du Crédit Foncier: orientations de gestion et décisions concernant les créances d'un montant significatif en difficulté ou porteuses de risque,
- le Comité des nouveaux produits du Crédit Foncier: mise sur le marché de nouveaux types de crédits,
- le Comité de gestion de bilan du Crédit Foncier: analyse des indicateurs ALM et prise des décisions et orientations consécutives ; un comité dédié met en œuvre les orientations prises en Comité de gestion de bilan,
- le Comité tarifaire du Crédit Foncier: fixation des conditions financières des crédits.

### **C- CONFORMITÉ**

La Fonction conformité est assurée par le Responsable du contrôle permanent. L'organisation et les attributions de la Fonction conformité sont définies en application des normes du Crédit Foncier et du Groupe BPCE.

### **D- INFORMATIQUE**

La fonction informatique est assurée par la Direction informatique du Crédit Foncier. La sécurité informatique et le dispositif de plan de secours sont intégrés au dispositif du Crédit Foncier.

## **► PROCÉDURES DE CONTRÔLE INTERNE RELATIVES À L'ÉLABORATION ET AU TRAITEMENT DE L'INFORMATION COMPTABLE ET FINANCIÈRE**

Les organes délibérants de Locindus sont tenus régulièrement informés, dans le cadre des réunions du Comité d'audit et du Conseil d'administration, de la situation de Locindus et de ses filiales au regard des principaux risques qu'elles encourent (risques de crédit, financiers, opérationnels...), des dispositions prises en matière de systèmes de mesure et de surveillance, des limites fixées et de leur respect.

Le service comptable de la Société est rattaché à la direction comptable du Crédit Foncier dans le cadre de l'organisation mise en place en application de la convention de gestion.

Le système comptable de Locindus repose largement sur l'alimentation de la comptabilité par la chaîne de gestion Cassiopée.

La documentation relative au traitement comptable des opérations est constituée :

- de la réglementation comptable (référentiel français et IFRS)
- du manuel des normes comptables du Groupe BPCE
- des décisions prises par le Comité de Validation des Options Comptables
- des fiches de comptes et des schémas comptables détaillés.

Les principaux acteurs du contrôle qui composent l'organisation comptable et financière sont les suivants :

- La Direction comptable de l'organe central :
- La Direction comptable de BPCE assure les missions de normalisation, d'animation, d'expertise, de surveillance, de prospective, de veille réglementaire et de représentation du groupe en matière prudentielle, comptable et fiscale.
- Le comité d'audit de la Société : (cf. supra)
- Les différentes fonctions de contrôle

Les contrôles sont assurés, au niveau opérationnel, par les services comptables de la direction à laquelle sont rattachés les comptables de Locindus. En complément, le service Révision Comptable (cf. supra) est en charge du contrôle permanent de second niveau de l'ensemble des entités du groupe Crédit Foncier.

Au cours de l'année 2010, la Direction de la comptabilité du Crédit Foncier n'a pas connu d'évolution particulière impactant l'organisation de la comptabilité de Locindus.

La gestion actif/passif de la Société est assurée par la direction de l'ALM du Crédit Foncier, laquelle rapporte au Comité de gestion de bilan.

Présidé par le Directeur général délégué du Crédit Foncier, le Comité de gestion de bilan est composé des membres de la Direction en charge des finances et du développement, de représentants des Directions des risques, de la Gestion de bilan, du Contrôle de gestion, des Opérations de marché et de la Comptabilité. Il se réunit selon une périodicité mensuelle et donne les orientations en matière de maîtrise du risque de taux et de liquidité.

La gestion des risques de taux et de liquidité de la Société (définition de la politique, examen des positions, détermination et suivi des limites...) relève de la Direction financière du Crédit Foncier, laquelle transmet un reporting au Comité de gestion de bilan.

Les informations comptables et financières sont présentées périodiquement au Comité d'audit qui rapporte au Conseil d'administration.

Les rapports 42 et 43 du CRBF 97-02 présentés aux organes délibérants par les organes dirigeants décrivent de façon détaillée les procédures de contrôle interne et des risques.

## **RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LE RAPPORT DU PRÉSIDENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION**

*Rapport établi en application de l'article L. 225-235 du Code de commerce, sur le rapport du Président du Conseil d'administration de la société Locindus S.A.*

Mesdames, Messieurs les actionnaires,

En notre qualité de commissaires aux comptes de Locindus S.A. et en application des dispositions de l'article L. 225-235 du Code de commerce, nous vous présentons notre rapport sur le rapport établi par le Président de votre société conformément aux dispositions de l'article L. 225-37 du Code de commerce au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2010.

Il appartient au Président d'établir et de soumettre à l'approbation du Conseil d'administration un rapport rendant compte des procédures de contrôle interne et de gestion de risques mises en place au sein de la société et donnant les autres informations requises par l'article L. 225-37 du Code de commerce relatives notamment au dispositif en matière de gouvernement d'entreprise.

Il nous appartient :

- de vous communiquer les observations qu'appellent de notre part les informations contenues dans le rapport du Président, concernant les procédures de contrôle interne et de gestion des risques relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière, et
- d'attester que le rapport comporte les autres informations requises par l'article L. 225-37 du Code de commerce, étant précisé qu'il ne nous appartient pas de vérifier la sincérité de ces autres informations.

Nous avons effectué nos travaux conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France.

## **INFORMATIONS CONCERNANT LES PROCÉDURES DE CONTRÔLE INTERNE ET DE GESTION DES RISQUES RELATIVES À L'ÉLABORATION ET AU TRAITEMENT DE L'INFORMATION COMPTABLE ET FINANCIÈRE**

Les normes d'exercice professionnel requièrent la mise en œuvre de diligences destinées à apprécier la sincérité des informations concernant les procédures de contrôle interne et de gestion des risques relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière contenues dans le rapport du Président. Ces diligences consistent notamment à :

- prendre connaissance des procédures de contrôle interne et de gestion des risques relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière sous-tendant les informations présentées dans le rapport du Président ainsi que de la documentation existante ;
- prendre connaissance des travaux ayant permis d'élaborer ces informations et de la documentation existante ;
- déterminer si les déficiences majeures du contrôle interne relatif à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière que nous aurions relevées dans le cadre de notre mission font l'objet d'une information appropriée dans le rapport du Président.

Sur la base de ces travaux, nous n'avons pas d'observation à formuler sur les informations concernant les procédures de contrôle interne et de gestion des risques de la société relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière contenues dans le rapport du Président du Conseil d'administration, établi en application des dispositions de l'article L. 225-37 du Code de commerce.

## **AUTRES INFORMATIONS**

Nous attestons que le rapport du Président du Conseil d'administration comporte les autres informations requises à l'article L.225-37 du Code de commerce.

Paris La Défense et Neuilly-sur-Seine, le 13 avril 2011

Les Commissaires aux comptes

**KPMG Audit**  
Département de KPMG S.A.

Rémy TABUTEAU  
Associé

**PricewaterhouseCoopers Audit**

Anik CHAUMARTIN  
Associée

# MESURE ET SURVEILLANCE DES RISQUES

Locindus est gérée par le Crédit Foncier de France au terme d'une convention de prestation de services signée le 14 novembre 2007.

A ce titre, Locindus relève directement du dispositif de maîtrise et surveillance des risques du groupe Crédit Foncier.

La société dispose d'outils informatiques spécifiques adaptés à l'activité de crédit-bail immobilier.

Le dispositif de contrôle interne et le système de mesure et de surveillance des risques de Locindus ont une dimension consolidée (conformément aux prescriptions de l'article 2 du CRBF 97-02).

Locindus exerçant une activité de financement d'immobilier professionnel en crédit-bail, et aussi sous forme de prêt, ainsi qu'une activité accessoire de location simple, est potentiellement exposée aux risques suivants (inchangés depuis fin 2008) :

- le risque de contrepartie lié aux opérations de financement immobilier,
- le risque de taux d'intérêt global découlant fondamentalement pour Locindus et ses filiales de la politique menée en matière d'adossement en taux des emplois aux ressources,
- le risque de liquidité/refinancement : l'activité financière du groupe Locindus étant le crédit-bail immobilier et les prêts, ce risque découle fondamentalement de la politique menée en matière d'adossement en liquidité dans le cadre de la gestion Actif – Passif (coefficient d'adossement en liquidité des emplois longs à des ressources longues),
- les risques opérationnels.

Auxquels s'ajoute :

- le risque de conformité.

Il est précisé que Locindus n'a pas d'activité pour compte propre et ne supporte donc pas directement de risque de marché sur les opérations courantes hors ALM.

## ORGANISATION GÉNÉRALE ET ÉVOLUTION DU CONTRÔLE DES RISQUES

Au sein du groupe Crédit Foncier et en vertu des normes BPCE, les métiers sont responsables des risques qu'ils génèrent à travers les opérations qu'ils réalisent, tant au moment de leur mise en place que pendant toute la durée de vie de l'opération. Ils sont donc en charge de la maîtrise, du suivi et du contrôle des risques de premier niveau au travers du dispositif de contrôle permanent et doivent donc disposer de capacités d'analyse et de suivi.

Le processus d'engagement de Locindus s'inscrit totalement dans le cadre des procédures et délégations du Crédit Foncier.

Fin 2010, Locindus a été impacté par la nouvelle organisation du Crédit Foncier aux fins de renforcer la séparation des fonctions. Ainsi, les activités commerciales de Locindus sont-elles regroupées, au sein de la Direction Développement France Corporate, sous l'autorité d'un des deux Directeurs généraux délégués du Crédit Foncier, tandis que les unités de middle et back office ainsi que les opérations financières sont placées sous la responsabilité de l'autre Directeur général délégué du Crédit Foncier.

La Direction des risques du Crédit Foncier et celle de la conformité ont été regroupées au sein d'un même Pôle sous l'autorité d'un Directeur général adjoint du Crédit Foncier. Une Direction Coordination des contrôles permanents a été créée au sein de ce Pôle afin d'assurer la transversalité des fonctions de contrôle au sein du Groupe. Cette nouvelle Direction, garante de l'existence et de l'efficacité du dispositif de contrôle permanent, est dotée d'un lien fonctionnel fort vis-à-vis des équipes de contrôleurs permanents.

L'organisation du contrôle des risques au sein du Crédit Foncier a été définie autour des quatre grands domaines suivants :

**a) Mesure et Surveillance des risques de crédits :**

S'agissant des **risques de contrepartie**, leur surveillance est assurée par la Direction des risques du groupe Crédit Foncier avec un suivi intégré dans le cadre du Comité de risques du Crédit Foncier.

**b) Mesure et Surveillance des risques financiers :**

Le suivi des **risques financiers de taux d'intérêt et de liquidité** est exercé opérationnellement par la Direction ALM. Les décisions en la matière sont prises par le Comité de gestion de bilan du Crédit Foncier sous contrôle de la Direction des risques.

**c) Mesure et Surveillance des risques opérationnels :**

**Les risques opérationnels** de la filière métier du crédit-bail immobilier et prêts s'insèrent dans le dispositif de gestion des risques opérationnels du Crédit Foncier.

**d) Mesure et Surveillance des risques de non conformité :**

Rattachée hiérarchiquement au Directeur général du Crédit Foncier, la Direction de la conformité et des contrôles permanents organise et coordonne les contrôles de premier et de second niveau. Elle est en charge également de la lutte contre le blanchiment des capitaux et le terrorisme, de la déontologie générale et financière. Elle est également responsable de la coordination de la relation avec le Médiateur du crédit aux entreprises.

Les métiers opérationnels sont responsables en permanence des risques qu'ils génèrent au travers des opérations qu'ils réalisent. Ils sont en charge des contrôles opérationnels et de premier niveau.

Les structures centrales constituent un deuxième niveau du dispositif de contrôle permanent.

Des comités spécialisés assurent la maîtrise des engagements du Groupe et leur suivi. Il s'agit :

- Du **Comité des engagements de Locindus**, présidé par un mandataire social est compétent pour décider de l'octroi de l'ensemble des dossiers,
- Du **Comité national des engagements du Crédit Foncier**, présidé par un mandataire social du Crédit Foncier qui décide des engagements de montant élevé,
- Du **Comité des engagements financiers du Crédit Foncier**, présidé par un mandataire social du Crédit Foncier ; il se réunit mensuellement pour contrôler le respect des procédures, faire le point des expositions, procéder aux revues des contreparties et traiter des questions de portée générale.
- Le **Comité national des affaires sensibles du Crédit Foncier** assure le suivi et statue sur les risques de montants significatifs.
- Le **Comité contentieux des affaires sensibles du Crédit Foncier** assure le suivi et statue sur les risques de montants moindres.
- Le **Comité des risques du Crédit Foncier** présente un reporting trimestriel de l'état des risques à la Direction générale.

## RISQUES DE CRÉDIT ET DE CONTREPARTIE

### ► VUE SYNTHÉTIQUE DU PORTEFEUILLE AU 31/12/2010

En M€	Montage	Nombre de dossiers	Risque brut	Garanties	Risque Net	% du Risque Net
Engagement	CBI	5	36,2	-	36,2	5,1%
Engagement	HYPO	7	7,7	-	7,7	1,1%
<b>Total Engagement</b>		<b>12</b>	<b>43,9</b>	<b>0,0</b>	<b>43,9</b>	<b>6,2%</b>
Encours	CBI	312	495,9	2,0	493,9	69,5%
Encours	HYPO	32	173,0	-	173,0	24,3%
<b>Total Encours</b>		<b>344</b>	<b>668,9</b>	<b>2,0</b>	<b>666,9</b>	<b>93,8%</b>
Terminé *		3	0,3	0,3	-	-
<b>Total Terminé</b>		<b>3</b>	<b>0,3</b>	<b>0,3</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>TOTAL</b>		<b>359</b>	<b>713,1</b>	<b>2,3</b>	<b>710,8</b>	<b>100,0%</b>

\* solde résiduel associé à des dossiers terminés

Source : Outil de Gestion dédié (Cassiopée)

- Le montant des encours et des engagements provient d'une extraction de la base Cassiopée au 31/12/2010.
- Les encours correspondent à la phase Exploitation. Les engagements correspondent à la phase engagement + réalisation.
- Le risque brut figurant dans tous les tableaux correspond aux montants financés sur ressources propres. Le risque net correspond au risque brut - les garanties existantes.

A l'issue du 4<sup>ème</sup> trimestre 2010, le portefeuille global de Locindus représentait un montant de 713 millions d'euros de crédits. La part « engagements » du risque brut (44 millions d'euros) s'élevait à fin décembre à 6 % vs 7 % (48 millions d'euros) à fin décembre 2009.

Le portefeuille reste peu contre-garanti puisque le risque net (711 millions d'euros) ressort à 99,7 % du risque total, une proportion parfaitement stable par rapport fin 2009.

Les montages hypothécaires représentent quant à eux 26 % en fin d'année 2010.

### ► RÉPARTITION DES PLUS GRANDS RISQUES

Les 5 plus importants groupes financés pèsent 203 millions d'euros du risque brut global (28%) dont le plus grand s'élève à 59,8 millions d'euros.

### ► RÉPARTITION DES RISQUES SUIVANT LA COTATION BDF

La qualité du portefeuille de Locindus s'améliore légèrement au regard de la cotation Banque de France des crédits preneurs. En effet, les cotations 3 et 4 représentent 24,50 % du portefeuille net et exprime un niveau de risque acceptable à comparer au 19 % du portefeuille net en décembre 2009, indicateur restant à relativiser compte tenu des cotations « 0 » et « Inconnu » qui représentent 49 % du total en baisse par rapport à décembre 2009.

### ► RÉPARTITION DES RISQUES SUIVANT LA NOTATION BALE II

La proportion du portefeuille disposant d'une notation Bâle II s'élève à 73 %. Parmi ces encours notés (hors note BPCE et hors note agence), 87 % disposent d'une notation favorable ou acceptable.



## ► RÉPARTITION DES RISQUES PAR FAMILLE D'ACTIVITÉS

Les deux principaux secteurs financés par Locindus restent l'**Immobilier** (31,9 % du risque net, soit 227 millions d'euros) et le secteur des **Holdings** (21,6 % pour 154 millions d'euros). Les secteurs de la **Grande Distribution** et des **Services aux entreprises** sont également représentés avec respectivement 8,7 % et 5,1 % du risque net total.

Activité (en M€)	Nbre de dossiers	Risque Brut	Garanties	Risque Net	Montant pondéré	Provisions	% Risque Net
Immobilier	58	227,1	0,4	226,7	165,2	0,3	31,9 %
Holding	73	153,8	-	153,8	91,0	-	21,6 %
Grande distribution	29	61,6	-	61,6	30,8	-	8,7 %
Services aux entreprises	27	36,5	-	36,5	20,7	-	5,1 %
Biens d'équipements	9	34,5	-	34,5	17,2	0,0	4,8 %
Media (TV / Cinéma)	44	31,3	-	31,3	15,7	-	4,4 %
Divertissement / Loisirs	8	24,6	-	24,6	12,3	-	3,5 %
Société d'investissements Immobiliers	3	23,7	-	23,7	22,4	-	3,3 %
Distribution alimentaire	29	17,9	-	17,9	9,2	-	2,5 %
Services Médicaux	2	16,5	-	16,5	8,3	0,0	2,3 %
Assurance vie	2	13,1	-	13,1	6,6	-	1,8 %
Tourisme / Hôtels / Restaurants	10	12,6	-	12,6	6,3	-	1,8 %
Transport ferroviaire, maritime et de	14	10,3	1,9	8,4	5,2	-	1,2 %
Logiciels	5	8,3	-	8,3	4,1	-	1,2 %
Télécoms	7	7,7	-	7,7	3,8	-	1,1 %
Industrie du plastic et du caoutchouc	4	6,3	-	6,3	3,1	-	0,9 %
Automobile / Équipementiers Auto	2	4,1	-	4,1	2,0	-	0,6 %
Transport routier des marchandises	2	3,4	-	3,4	1,7	-	0,5 %
Autres	1	3,2	-	3,2	1,6	-	0,4 %
Société de location	5	2,5	-	2,5	1,3	-	0,4 %
Biens d'équipement lourds	1	2,2	-	2,2	1,1	-	0,3 %
Société de gestion	2	2,2	-	2,2	1,1	-	0,3 %
Utilities, gaz	1	2,0	-	2,0	1,0	-	0,3 %
Imprimerie	2	1,8	-	1,8	0,9	-	0,3 %
Équipement des entreprises	5	1,4	-	1,4	0,7	-	0,2 %
Alimentation	4	1,4	-	1,4	0,7	-	0,2 %
Non renseignée	1	1,0	-	1,0	1,0	-	0,1 %
Banques	1	1,0	-	1,0	0,2	-	0,1 %
Utilities, autres	2	0,7	-	0,7	0,4	-	0,1 %
Textile	1	0,2	-	0,2	0,1	0,1	0,0 %
Édition / Presse	1	0,2	-	0,2	0,1	-	0,0 %
Matériaux	2	-	-	-	-	-	0,0 %
BTP	1	-	-	-	-	-	0,0 %
Bois	1	-	-	-	-	0,1	0,0 %
<b>TOTAL</b>	<b>359</b>	<b>713,1</b>	<b>2,3</b>	<b>710,8</b>	<b>435,8</b>	<b>0,5</b>	<b>100 %</b>

Source : Outil de Gestion dédié (Cassiopée)

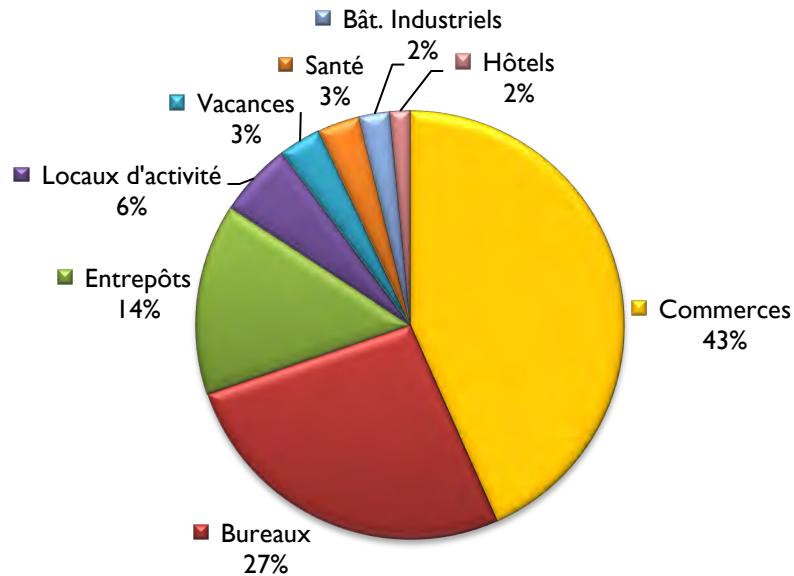
► RÉPARTITION DES ACTIFS SELON LEUR USAGE

Plus de 80% du portefeuille net de Locindus se répartissent en 3 types d'actifs que sont, par ordre d'importance, les **Commerces** (43,3%), les **Bureaux** (26,4%) et les **Entrepôts** (14,4%).

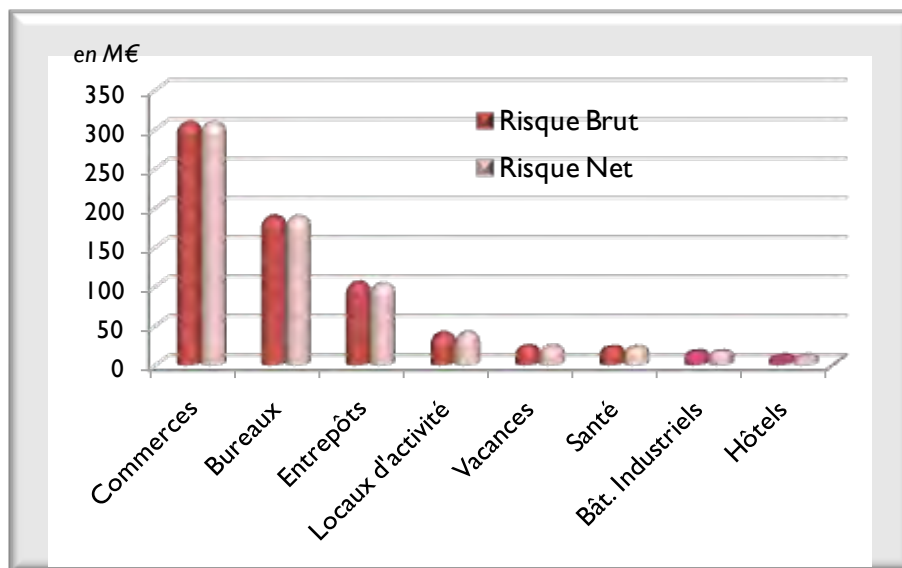
USAGE	Nbre de dossiers	Risque Brut	Garanties	Risque Net	Montant pondéré	Provisions	% Risque Net
COMMERCES	168	307 784	0	307 770	174 777	14	43,3 %
BUREAUX	89	188 178	295	187 883	129 450	295	26,4 %
ENTREPOTS	64	104 237	1 880	102 358	66 830	0	14,4 %
LOCAUX D'ACTIVITE	7	40 073	0	40 073	20 037	0	5,6 %
VACANCES	4	23 005	0	23 005	16 386	0	3,2 %
SANTE	3	22 557	0	22 537	11 268	21	3,2 %
BAT INDUSTRIEL	19	16 562	140	16 515	11 664	140	2,3 %
HOTELS	5	10 697	0	10 697	5 348	0	1,5 %
<b>Total</b>	<b>359</b>	<b>713 094</b>	<b>2 315</b>	<b>710 837</b>	<b>435 760</b>	<b>470</b>	<b>100 %</b>

Source : Direction des risques du Crédit Foncier (Outil de Gestion dédié — Cassiopée)

Ce tableau permet de mettre en évidence la nature des biens financés ainsi que leur proportion au sein du portefeuille.



Source : Direction des risques du Crédit Foncier (Outil de Gestion dédié — Cassiopée)



Source : Direction des risques du Crédit Foncier (Outil de Gestion dédié — Cassiopée)

Les deux graphiques précédents, montrent que les trois principaux usages de bien représentés sont :

- **Les Commerces** (43,3 % du risque net, soit 308 millions d'euros)
- **Les Bureaux** (26,4 % du risque net, soit 188 millions d'euros)
- **Les Entrepôts** (14,4 % du risque net, soit 102 millions d'euros)

## ► RÉPARTITION DES RISQUES SELON LA SITUATION GÉOGRAPHIQUE D'IMPLANTATION

**L'ÎLE-DE-FRANCE** est la région la plus importante pour Locindus : elle représente 35,8% du portefeuille net (vs 37,9 % en décembre 2009) soit 255 millions d'euros.

Hors IDF, les régions les plus importantes pour Locindus sont :

- Rhône-Alpes (10,5 % du risque net, soit 74 millions d'euros)
- Pays de la Loire (9,4 % du risque net, soit 67 millions d'euros)
- Basse-Normandie (8,1 % du risque net, soit 58 millions d'euros)

Les régions les plus faibles pour Locindus sont :

- Picardie (0,3 % du risque net, soit 2,3 millions d'euros)
- Poitou-Charentes (0,1 % du risque net, soit 0,7 million d'euros)

RÉGION	Nbre de dossiers	Risque Brut	Garanties	Risque Net	Montant pondéré	Provisions	% du Risque Net
Île-de-France	95	255,1	0,3	254,8	167,9	0,3	35,8 %
Rhône-Alpes	35	74,4	-	74,4	40,6	-	10,5 %
Pays de la Loire	17	67,0	-	67,0	33,5	-	9,4 %
Basse-Normandie	16	57,8	-	57,8	29,4	-	8,1 %
Lorraine	16	34,1	-	34,1	22,2	-	4,8 %
Aquitaine	23	25,8	-	25,8	14,5	-	3,6 %
Provence Côte-d'Azur	23	26,4	1,9	24,5	12,3	-	3,5 %
Centre	17	24,0	-	24,0	20,9	-	3,4 %
France entière	4	21,7	-	21,7	21,7	-	3,1 %
Midi-Pyrénées	11	18,0	-	18,0	9,0	-	2,5 %
Haute-Normandie	12	17,9	-	17,9	15,7	-	2,5 %
Bourgogne	12	15,6	-	15,6	7,8	-	2,2 %
Bretagne	17	14,8	-	14,8	7,4	-	2,1 %
Nord	23	14,1	0,1	14,0	7,0	-	2,0 %
Alsace	5	13,5	-	13,5	6,7	-	1,9 %
Champagne	10	9,9	-	9,9	7,7	0,1	1,4 %
Auvergne	5	9,3	-	9,3	4,6	-	1,3 %
Languedoc Rousillon	5	6,2	-	6,2	3,1	-	0,9 %
Franche-Comté	5	4,5	-	4,5	2,2	-	0,6 %
Picardie	6	2,3	-	2,3	1,2	-	0,3 %
Poitou-Charentes	2	0,7	-	0,7	0,4	-	0,1 %
<b>Total</b>	<b>359,0</b>	<b>713,1</b>	<b>2,3</b>	<b>710,8</b>	<b>435,8</b>	<b>0,4</b>	<b>100 %</b>

Source : Outil de Gestion dédié (Cassiopée)

## RISQUES FINANCIERS

### ► RISQUES DE LA GESTION DE BILAN

#### RAPPELS SUR LA STRATÉGIE DE COUVERTURE DE LOCINDUS

Rappelons que les traitements ALM de la société sont externalisés auprès de la direction de la Gestion Financière du groupe Crédit Foncier, qui est chargée de réaliser les traitements sous les outils *Cassiopée-Business Objects* et de proposer, le cas échéant, des refinancements et/ou des couvertures adéquats.

#### RISQUE DE TAUX

##### a) Impasses de taux statique

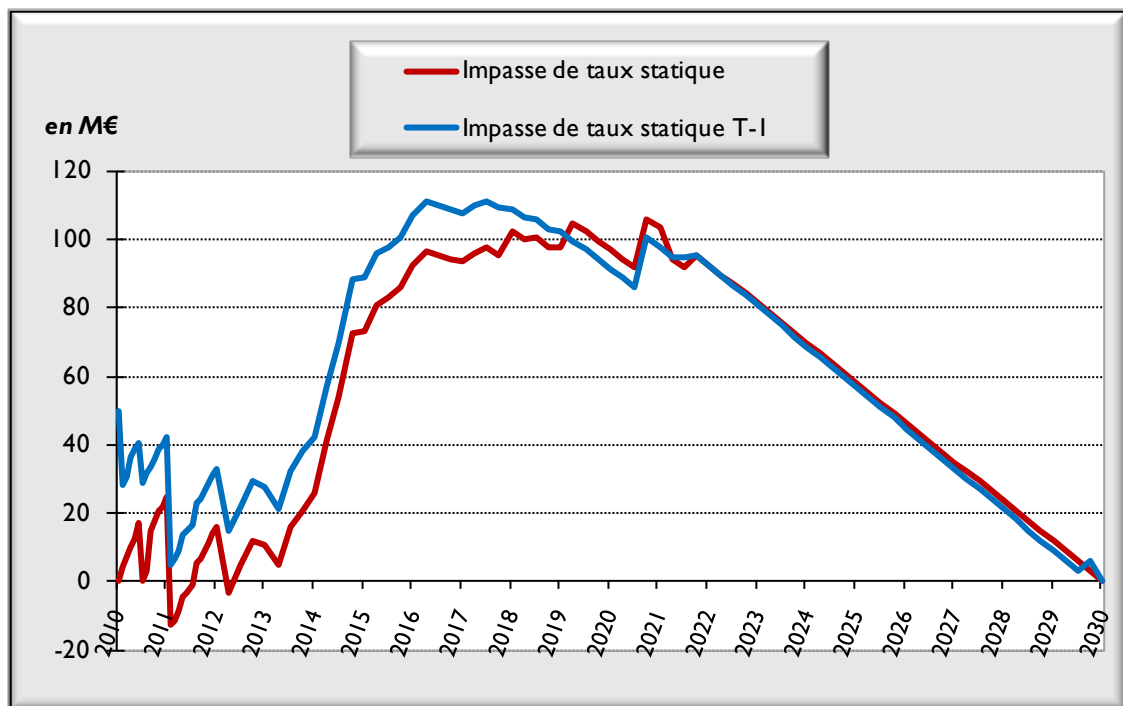
L'exposition de Locindus à ce type de risque est appréhendé à travers une impasse égale à la différence entre les encours au passif et les encours à l'actif présents à la date de situation et jusqu'à extinction des échéanciers. Selon le type de taux, les opérations s'imputent dans le gap de façon différente :

- à taux fixe (TF), elles s'imputent jusqu'à leur échéance,
- à taux révisable, jusqu'à la prochaine révision de taux
- à taux variable (Eonia et assimilé), elles ne s'imputent pas au-delà de la date d'arrêt

Depuis le début de l'année 2010, les Fonds Propres sont désormais amortis linéairement sur 20 ans, dans l'assiette de calcul.

#### Impasses de taux statique (Passifs à TF - Actifs à TF)

au 31 Décembre 2010 (en M€)



Le Gap se réduit sur l'arrêté du 31 décembre compte tenu de la prise en compte d'opérations à taux fixé dont la couverture a été intégrée début 2011. L'écart qui apparaît entre les deux observations doit donc se résorber après le démarrage des couvertures.

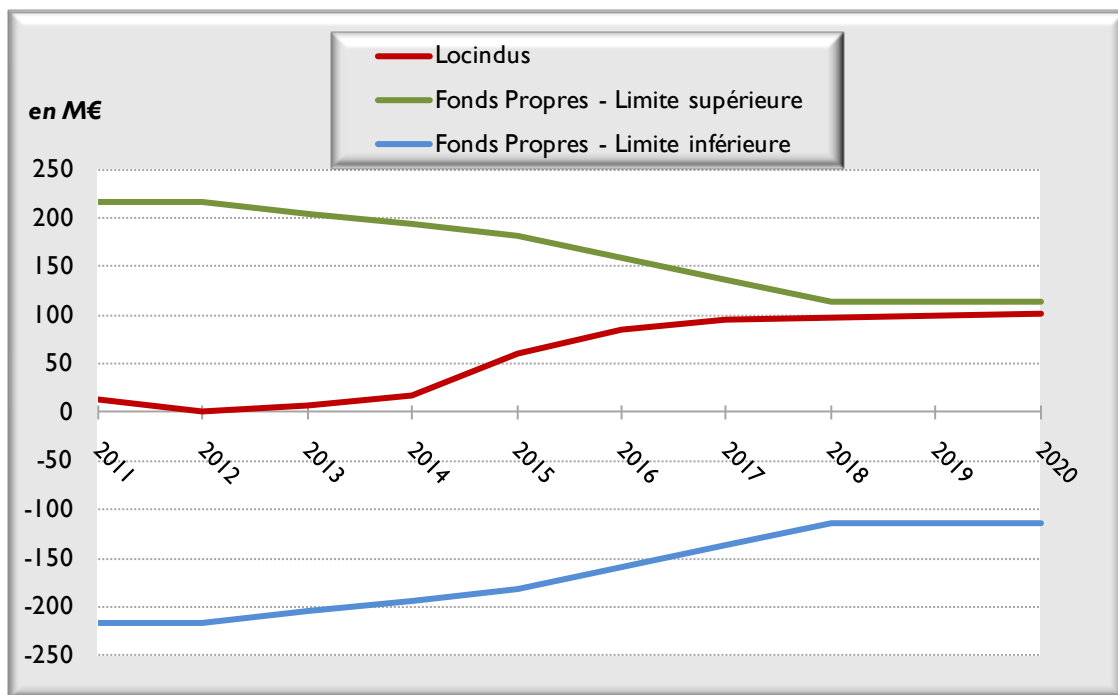
**b) Respect des limites groupe**

Locindus est soumis à trois contraintes :

- Limite de sensibilité de la VAN des Fonds Propres, limite réglementaire représentée par l'indicateur Bâle II standard de sensibilité de la valeur économique des Fonds Propres à une translation uniforme de 200 % de la courbe des taux.

Sensibilité VAN FP à 200 bp	FP réglementaires en euros	Avec FdR	
		sur 10 ans	sur 20 ans
Standard Bâle II (BPCE) <i>Limite</i>	228 239 967,68	<b>4,41 %</b>	<b>7,13 %</b>
		20 %	

- Limite encadrant le gap statique d'une proportion décroissante des Fonds Propres à horizon de 10 ans



La limite en Gap statique est respectée sur toute la période d'observation.

- Limite de sensibilité de la MNI

	N+1 2011	N+2 2012
<b>Sensibilité en % du MNI</b>	<b>0,8%</b>	<b>0,1%</b>
Limites de sensibilité	5%	9%

Pour cet exercice, la limite de sensibilité est testée sur la base d'une translation uniforme de 1 % de la courbe. Locindus respecte ses limites de sensibilité sur les deux prochaines années.

## RISQUE DE LIQUIDITÉ

Le risque de liquidité est le risque de ne pas pouvoir faire face à ses engagements ou de ne pas pouvoir dénouer ou compenser une position en raison de la situation du marché, dans un délai déterminé et à un coût raisonnable. L'exposition de Locindus à ce risque est appréhendé à travers la détermination d'une impasse (ou gap) de liquidité, dans laquelle les actifs et passifs, quelque soient leurs taux, sont imputés jusqu'à leur date d'échéance finale.

### Rappels méthodologiques

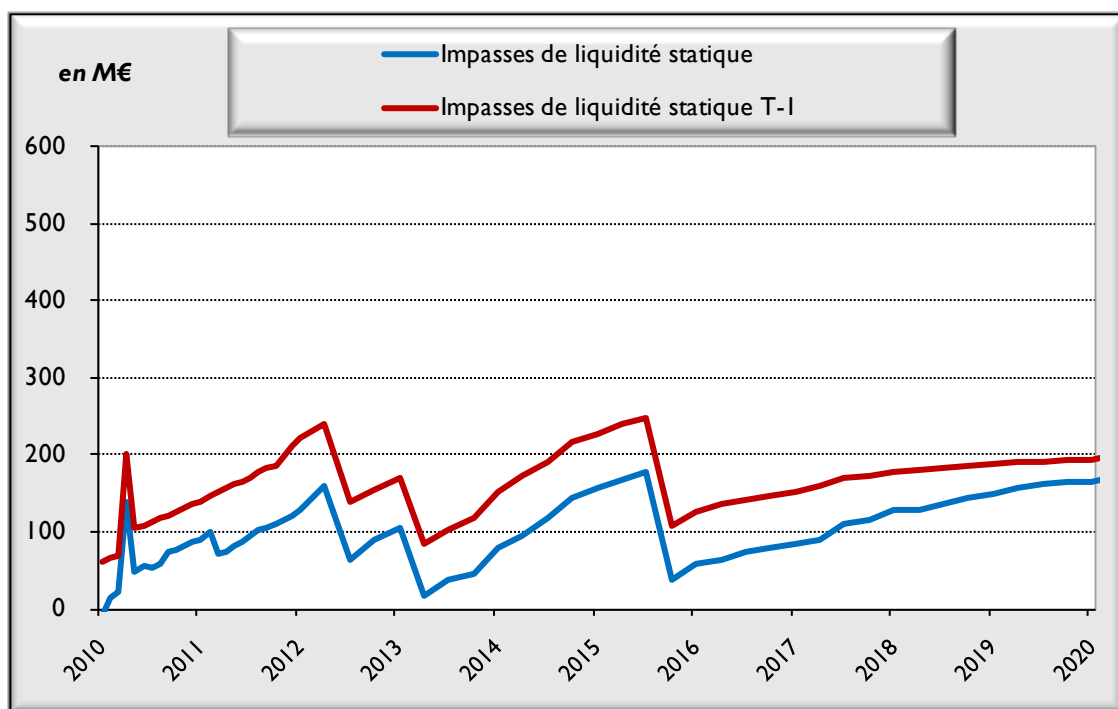
L'impasse de liquidité statique est par convention égale à la différence entre les encours au passif et ceux l'actif sur un horizon minimum de 20 ans.

Toutes les opérations contractuelles s'imputent jusqu'à leur date d'échéance finale. Les opérations non échancées font l'objet de règles d'écoulement spécifiques (imputation notamment des Fonds propres in fine sur un horizon de 20 ans).

#### a) Impasses de liquidité statique

#### Impasses de liquidité statique (Passifs - Actifs)

au 31 Décembre 210 (en M€)



L'impasse excédentaire de liquidité s'est contractée au cours du dernier trimestre sous l'effet de la nouvelle production.

**b) Respect des limites groupe**

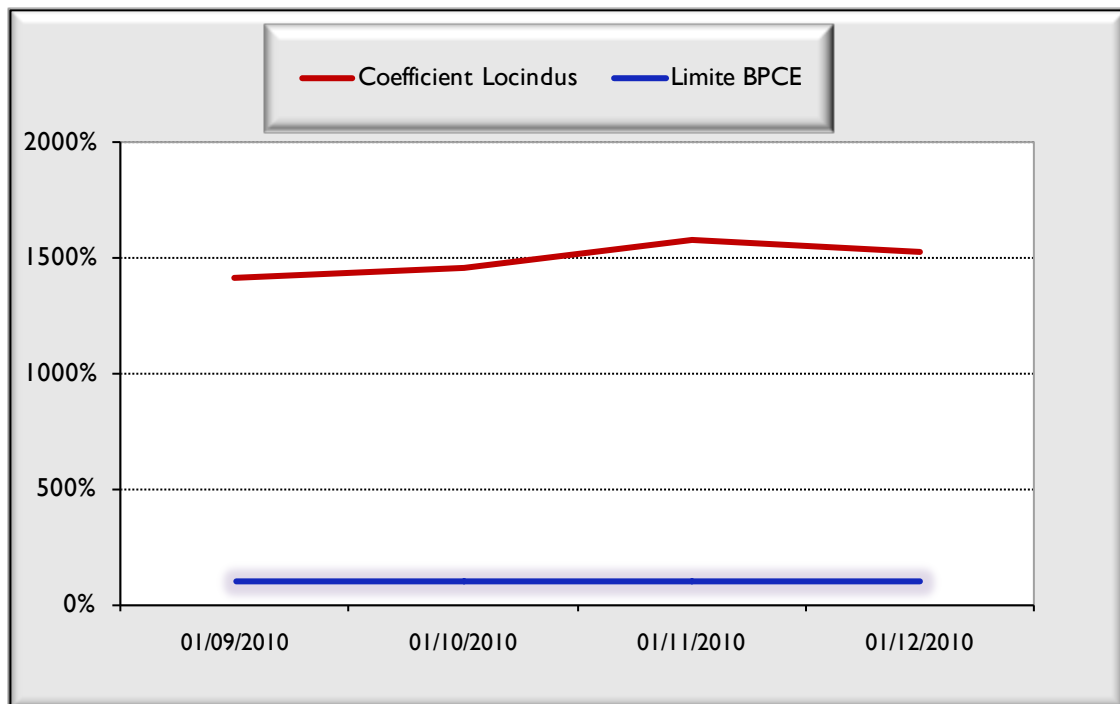
En matière de limites encadrant le risque de liquidité, Locindus est soumis à deux types de contraintes : respecter le coefficient de liquidité réglementaire et respecter la limite Groupe de couverture des emplois par les ressources

- Respect du coefficient de liquidité réglementaire

*Rappel : le mode de calcul de ce dernier a été modifié au 30 juin 2010. Le nouveau coefficient ne tient plus compte des Fonds Propres et les engagements de financements donnés qui étaient pris à 5% dans l'ancien ratio, le sont maintenant à 15%, forfaitairement.*

**Coefficient de liquidité**

2<sup>ème</sup> semestre 2010



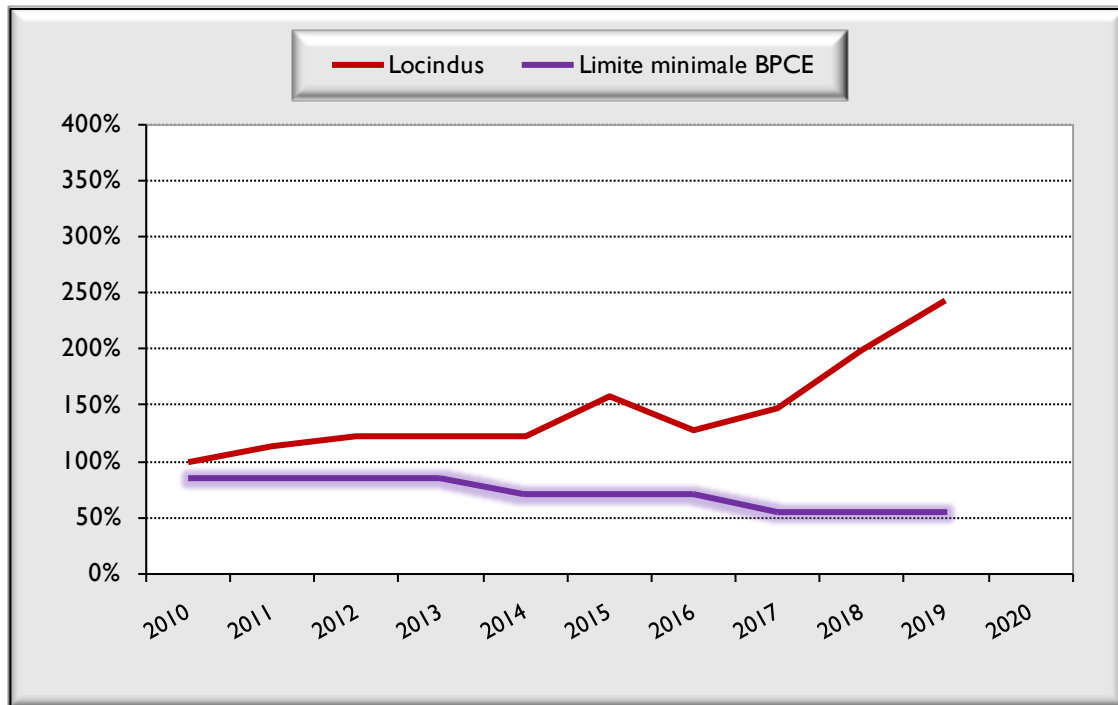
Le coefficient de liquidité demeure fortement excédentaire sur toute la période.



▪ Respect de la Limite interne de couverture des emplois par les ressources

Conformément aux normes édictées par BPCE, les filiales du groupe Crédit Foncier se doivent de respecter un pourcentage dégressif de couverture des Emplois par les Ressources à horizon des dix prochaines années et évoluant ainsi :

- 85% de 0 à 3 ans,
- 70% de 3 à 6 ans,
- 55% au-delà et ce jusqu'à 10 ans.



Les seuils 2010 de la limite Emplois/Ressources sont respectés sur les dix prochaines années.

## LITIGES

En date du 8 septembre 2010 et suite à une même action auprès du Crédit Foncier de France, Locindus a été assigné par un actionnaire minoritaire devant le Tribunal de commerce sur le fondement de la prise de décisions contraires à l'intérêt commun des associés lors des AG de 2007, 2008 et 2009.



# **ÉTATS FINANCIERS**

---

<b>COMPTES CONSOLIDÉS</b>	<b>66</b>
❖ Bilan consolidé	67
❖ Compte de résultat consolidé	68
❖ État du résultat net et des gains et des pertes comptabilisés directement en capitaux propres	69
❖ Tableau des flux de trésorerie consolidés	70
❖ Tableau de variation des capitaux propres consolidés	71
❖ Notes aux états financiers consolidés	72
<b>RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES CONSOLIDÉS</b>	<b>111</b>
<b>COMPTES INDIVIDUELS</b>	<b>113</b>
❖ Bilan et Hors Bilan	114
❖ Compte de résultat	116
❖ Tableau de variation des capitaux propres	116
❖ Notes aux états Financiers	117
<b>TABLEAUX FINANCIERS</b>	<b>143</b>
<b>RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS</b>	<b>144</b>
<b>RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR L'AUGMENTATION DE CAPITAL AVEC SUPPRESSION DU DROIT PRÉFÉRENTIEL DE SOUSCRIPTION</b>	<b>146</b>
<b>RAPPORT SPÉCIAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS RÉGLEMENTÉS</b>	<b>147</b>

---

# ETATS FINANCIERS – COMPTES CONSOLIDÉS

---

<b>A</b>	<b>BILAN CONSOLIDÉ</b>	<b>67</b>
<b>B</b>	<b>COMPTE DE RÉSULTAT CONSOLIDÉ</b>	<b>68</b>
<b>C</b>	<b>ÉTAT DU RÉSULTAT NET ET DES GAINS ET DES PERTES COMPTABILISÉS DIRECTEMENT EN CAPITAUX PROPRES</b>	<b>69</b>
<b>D</b>	<b>TABLEAU DES FLUX DE TRÉSORERIE CONSOLIDÉS</b>	<b>70</b>
<b>E</b>	<b>TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES CONSOLIDÉS</b>	<b>71</b>
<b>F</b>	<b>NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS</b>	<b>72</b>
1.	Informations générales	72
2.	Résumé des principales méthodes comptables	72
3.	Gestion du risque financier	84
4.	Base d'évaluation, jugement et utilisation d'estimations	88
5.	Information sectorielle	89
6.	Analyse de la juste valeur des actifs immobilisés	92
7.	Opérations de location financement	92
8.	Immeubles de placement – immobilisations corporelles et incorporelles – actifs destinés à être cédés	93
9.	Créances douteuses	95
10.	Capital social	95
11.	Actifs financiers	95
12.	Passifs financiers	98
13.	Instruments financiers dérivés	100
14.	Impôts courants et impôts différés	101
15.	Comptes de régularisation, autres actifs et autres passifs	102
16.	Participations dans les entreprises associées	103
17.	Provisions	104
18.	Réserves consolidées	104
19.	Autres informations	104
20.	Engagements de financement et de garantie	105
21.	Résultat par action	106
22.	Événements postérieurs à la clôture	106
23.	Décomposition du PNB	106
24.	Charges générales d'exploitation	108
25.	Coût du risque	108
26.	Impôts	108
27.	opérations avec les entreprises liées	109
28.	Classes d'instruments financiers	110
29.	Composition du compte de résultat par catégories	110

(M€ : millions d'euros, K€ : milliers d'euros)

**GROUPE LOCINDUS SA – INFORMATION FINANCIÈRE IFRS AU 31 DÉCEMBRE 2010**
**A. BILAN CONSOLIDÉ**

<b>ACTIF (K€)</b>	<b>NOTES</b>	<b>31.12.2010</b>	<b>31.12.2009</b>
Caisse, Banques centrales, CCP	11	171	173
Actifs financiers à la juste valeur par résultat	2.10 ET 11	6 216	5 344
Instruments dérivés de couverture	2.12 ET 13	15 840	17 694
Actifs financiers disponibles à la vente		0	0
Prêts et créances sur les établissements de crédits	2.10 ET 11	164 275	167 150
Prêts et créances sur la clientèle	2.10 ET 9,11	240 496	162 704
Opérations de location financement et assimilées	2.3, 9 ET 7	496 453	533 324
Écart de réévaluation des portefeuilles couverts en taux	2.12 ET 13	3 584	5 825
Actifs financiers détenus jusqu'à l'échéance		0	0
Actifs d'impôts courants	14	6 013	0
Actifs d'impôts différés	14	1 580	2 226
Comptes de régularisation et actifs divers	15	19 311	14 422
Actifs non courants destinés à être cédés	2.4.4 ET 8	2 658	309
Participations dans les entreprises associées	16	60	60
Immeubles de placement	2.4.1 ET 6,8	8 198	12 243
Immobilisations corporelles	2.4.2 ET 8	1 945	3 892
Immobilisations incorporelles	2.4.3 ET 8	0	0
<b>TOTAL DE L'ACTIF</b>		<b>966 801</b>	<b>925 366</b>

<b>PASSIF (K€)</b>	<b>NOTES</b>	<b>31.12.2010</b>	<b>31.12.2009</b>
Banques centrales, CCP		0	0
Passifs financiers à la juste valeur par résultat	12	6 216	5 344
Instruments dérivés de couverture	2.12 ET 13	3 683	5 810
Dettes envers les établissements de crédit	2.11 ET 12	188 907	145 238
Dettes envers la clientèle	2.11 ET 12	3 253	4 511
Dettes représentées par un titre	2.11 ET 12	497 037	493 269
Écart de réévaluation des portefeuilles couverts en taux	13	0	0
Passifs d'impôts courants	14	0	3 335
Passifs d'impôts différés	14	1 362	1 688
Comptes de régularisation et passifs divers	15	20 121	23 606
Dettes liées aux actifs non courants destinés à être cédés		0	0
Provisions pour risques et charges	2.9 ET 17	1 632	1 554
Dettes subordonnées		0	0
<b>TOTAL DU PASSIF</b>		<b>722 211</b>	<b>684 355</b>
<b>CAPITAUX PROPRES PART DU GROUPE</b>		<b>236 918</b>	<b>227 778</b>
Capital	10	50 957	46 837
Prime de fusion et d'émission		15 211	4 200
Réserves consolidées	18	170 750	176 741
Gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres		0	0
<b>DONT INTÉRÊTS MINORITAIRES</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>RÉSULTAT DE L'EXERCICE</b>		<b>7 672</b>	<b>13 233</b>
Part du groupe			
<b>INTÉRÊTS MINORITAIRES</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>TOTAL CAPITAUX PROPRES</b>		<b>244 590</b>	<b>241 011</b>
<b>TOTAL DU PASSIF &amp; CAPITAUX PROPRES</b>		<b>966 801</b>	<b>925 366</b>

**B. COMPTE DE RÉSULTAT CONSOLIDÉ**

K€	NOTES	31.12.2010	31.12.2009
Intérêts et produits assimilés	23	48 354	48 061
Intérêts et charges assimilées	23	- 34 781	-30 963
Commissions - produits		8	94
Commissions - charges		- 76	- 234
Gains ou pertes nets/ actifs financiers à la juste valeur par résultat		- 274	174
Revenus des titres à revenu variable		2	7
Gains ou pertes nets/ instruments financiers disponibles à la vente		-	0
Produits des autres activités	23	5 645	12 663
Charges des autres activités	23	- 2 822	-3 508
<b>PRODUIT NET BANCAIRE</b>		<b>16 056</b>	<b>26 294</b>
Charges générales d'exploitation	24	- 5 600	-5 972
Dotations aux amortissements et dépréciations sur immobilisations corporelles et incorporelles		-	- 192
Dotations aux provisions risques et charges	24	- 150	-1 000
<b>RÉSULTAT BRUT D'EXPLOITATION</b>		<b>10 306</b>	<b>19 130</b>
Coût du risque	25	1 095	355
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION</b>		<b>11 401</b>	<b>19 485</b>
Gains ou pertes sur actifs immobilisés		-	51
<b>RÉSULTAT AVANT IMPÔT</b>		<b>11 401</b>	<b>19 536</b>
Impôt sur les bénéfices	26	- 3 729	-6 303
<b>RÉSULTAT NET</b>		<b>7 672</b>	<b>13 233</b>
<b>dont</b>			
Résultat net part du groupe		7 672	13 233
Intérêts minoritaires			0
<b>Résultat par action</b>		<b>0,87</b>	<b>1,62</b>
<b>Résultat dilué par action</b>		<b>0,87</b>	<b>1,62</b>

## C. ETAT DU RÉSULTAT NET ET DES GAINS ET PERTES COMPTABILISÉS DIRECTEMENT EN CAPITAUX PROPRES

K€	31.12.2010	31.12.2009
<b>RÉSULTAT NET</b>	7 672	13 233
<b>Ecarts de conversion</b>		
Variation de juste valeur de la période affectant les capitaux propres		
Reclassements des gains et pertes latents ou différés vers le compte de résultat		
<b>Réévaluation des actifs financiers disponibles à la vente</b>		
Variation de juste valeur de la période affectant les capitaux propres		
Reclassements des gains et pertes latents ou différés vers le compte de résultat		
<b>Réévaluation des instruments dérivés de couverture de flux de trésorerie</b>		
Variation de juste valeur de la période affectant les capitaux propres		
Reclassements des gains et pertes latents ou différés vers le compte de résultat		
<b>Réévaluation des instruments dérivés de couverture de flux nets d'investissement</b>		
Variation de juste valeur de la période affectant les capitaux propres		
Reclassements des gains et pertes latents ou différés vers le compte de résultat		
<b>Quote-part de gains ou pertes comptabilisés directement en capitaux propres sur entités mises en équivalence</b>		
Variation de juste valeur affectant les capitaux propres et des écarts de conversion de la période		
Reclassements des gains et pertes latents ou différés vers le compte de résultat		
Impôts		
<b>TOTAL DES GAINS ET PERTES COMPTABILISÉS DIRECTEMENT EN CAPITAUX PROPRES (NET D'IMPÔT)</b>	-	-
<b>TOTAL DU RÉSULTAT NET ET DES GAINS ET PERTES COMPTABILISÉS DIRECTEMENT EN CAPITAUX PROPRES</b>	7 672	13 233
Part du Groupe	7 672	13 233
Intérêts minoritaires		

## D. TABLEAU DES FLUX DE TRÉSORERIE CONSOLIDÉS

K€	31.12.2010	31.12.2009
<b>Résultat avant impôt</b>	<b>11 401</b>	<b>19 536</b>
<b>Éléments non monétaires inclus dans le résultat</b>	<b>- 541</b>	<b>-4 897</b>
Dotations nettes aux amortissements et dépréciations des immobilisations corporelles et incorporelles et immeubles de placement	604	1 036
Dotations nettes aux provisions des activités de Location Simple et Location Financement	- 883	1 986
Variations de juste valeur	274	- 173
Pertes nettes/gains nets sur activité investissement	- 535	-7 745
Impôts Différés	0	0
Quote-part de résultat sur sociétés mises en équivalence	0	0
<b>Diminution / Augmentation nette des actifs et passifs provenant des activités opérationnelles</b>	<b>-62 173</b>	<b>77 037</b>
Flux de trésorerie liés aux opérations avec les établissements de crédit	0	50 167
Flux de trésorerie liés aux opérations avec la clientèle	-41 085	35 004
Flux de trésorerie sur actifs et passifs non financiers	-8 331	-1 923
Impôts versés	-12 758	-6 211
<b>FLUX NETS DE TRÉSORERIE LIÉS A L'ACTIVITÉ OPÉRATIONNELLE</b>	<b>-51 313</b>	<b>91 676</b>
Flux de trésorerie sur cession d'entités consolidées	0	0
Flux liés aux immeubles de placement	1 720	9 765
Flux de trésorerie liés aux immobilisations corporelles et incorporelles d'exploitation	1 680	10 655
<b>FLUX NETS DE TRÉSORERIE LIÉS AUX OPÉRATIONS D'INVESTISSEMENT</b>	<b>3 400</b>	<b>20 420</b>
Flux nets de trésorerie provenant ou à destination des actionnaires	-4 094	-3 747
Flux de trésorerie résultant des activités de refinancement (tirage nets des remboursements)	51 993	24 642
Autres flux de trésorerie liés aux opérations de remplacement	9 747	-130 074
<b>FLUX NETS DE TRÉSORERIE LIÉS AUX OPÉRATIONS DE FINANCEMENT</b>	<b>57 645</b>	<b>-109 179</b>
<b>AUGMENTATION / DIMINUTION NETTE DE LA TRÉSORERIE</b>	<b>9 732</b>	<b>2 917</b>
<b>Solde des comptes de trésorerie et équivalents de trésorerie à l'ouverture de la période</b>	<b>33 306</b>	<b>30 389</b>
Solde net des comptes de caisse, banques centrales et CCP	173	174
Solde net des prêts et emprunts à vue auprès des établissements de crédit	33 133	30 215
<b>Solde des comptes de trésorerie et équivalents de trésorerie à la clôture de la période</b>	<b>43 038</b>	<b>33 306</b>
Solde net des comptes de caisse, banques centrales et CCP	171	173
Solde net des prêts et emprunts à vue auprès des établissements de crédit	42 868	33 133
<b>VARIATION DE LA TRÉSORERIE NETTE <sup>(1)</sup></b>	<b>9 732</b>	<b>2 917</b>

(1) Voir notes 11 et 12



**E. TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES CONSOLIDÉS**

K€	CAPITAL	PRIME DE FUSION ÉMISSION	RÉSERVES CONSOLIDÉES	GAINS ET PERTES COMPTABILISÉS DIRECTEMENT EN CAPITAUX PROPRES	RÉSULTAT NET PART DU GROUPE	TOTAL DES CAPITAUX PROPRES PART DU GROUPE	CAPITAUX PROPRES PARTS DES MINORITAIRES	TOTAL CAPITAUX PROPRES CONSOLIDÉS
Capitaux propres au 31-déc-2008	46 837	4 200	169 584	0	10 903	231 524	0	231 524
Affectation de résultat			7 157		-7 157	0		0
Dividendes					-3 747	-3 747		-3 747
Résultat de l'exercice					13 233	13 233		13 233
Capitaux propres au 31-déc-2009	46 837	4 200	176 741	0	13 233	241 011	0	241 011
Réinvestissement dividende en action	4 120	11 011				15 131		15 131
Affectation de résultat			-5 991		5 991	0		0
Dividendes					-19 224	-19 224		-19 224
Résultat de l'exercice					7 672	7 672		7 672
Capitaux propres au 31-12-2010	50 957	15 211	170 750	0	7 672	244 590	0	244 590

## F. NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS

### ► I. INFORMATIONS GÉNÉRALES

Locindus S.A. (« la Société ») est une société spécialisée dans l'activité de crédit-bail immobilier classique, avec ou sans valeur résiduelle, dans l'activité patrimoniale (location simple) avec des baux commerciaux et dans les crédits hypothécaires.

Locindus exerce également par l'intermédiaire d'une partie de ses filiales une activité de location longue durée, dans la plupart des cas avec option d'achat.

Locindus est cotée sur l'Eurolist d'Euronext Paris, compartiment B.

Ces états financiers consolidés ont été arrêtés par le Conseil d'administration en date du 16 mars 2011. Ils sont exprimés en milliers d'euros, sauf indication contraire.

#### **FAITS MARQUANTS DE LA PÉRIODE.**

En application de la proposition de l'Assemblée générale, certains actionnaires ont opté pour le paiement du dividende en actions. Le capital de Locindus a ainsi été augmenté de 15 130 K€ se répartissant en capital pour 4 120 K€ et prime d'émission pour 11 011 K€.

### ► 2. RÉSUMÉ DES PRINCIPALES MÉTHODES COMPTABLES

Conformément au règlement européen 1606/2002 du 19 juillet 2002 sur l'application des normes comptables internationales, Locindus a établi ses comptes consolidés au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2010 en conformité avec le référentiel IFRS (International Financial Reporting Standards) tel qu'adopté par l'Union européenne et applicable à cette date, excluant donc certaines dispositions de la norme IAS 39 concernant la comptabilité de couverture<sup>(1)</sup>.

Les principales méthodes comptables appliquées lors de la préparation des états financiers consolidés annuels sont exposées ci-après. Sauf indication contraire, ces méthodes ont été appliquées de façon permanente à tous les exercices présentés.

#### **2.1 BASES DE PRÉPARATION ET PRINCIPALES MÉTHODES**

Les états financiers consolidés au 31 décembre 2010 ont été préparés conformément à IAS 1.

Les normes et interprétations utilisées et décrites dans les états financiers consolidés au 31 décembre 2009 de Locindus ont été complétées par les normes, amendements et interprétations dont l'application est obligatoire aux exercices ouverts à compter du 1er janvier 2010, et plus particulièrement la norme IFRS 3 révisée « Regroupement d'entreprises » et IAS 27 révisée « États financiers consolidés et individuels ».

Ces deux normes révisées publiées le 10 janvier 2008 et adoptées par l'Union Européenne le 3 juin 2009 ont pour objet de modifier le traitement des acquisitions et des cessions de filiales consolidées. Les principaux changements portent sur la comptabilisation des coûts liés aux regroupements d'entreprises, le traitement des compléments de prix, le calcul des écarts d'acquisition, l'évaluation des intérêts minoritaires des entités acquises, le traitement des acquisitions par étape et le calcul des résultats de cession en cas de perte de contrôle d'une entité consolidée. Ces normes n'ont pas d'impact sur les états financiers au 31 décembre 2010.

<sup>1</sup> Ce référentiel est disponible sur le site Internet de la Commission européenne à l'adresse suivante : [http://ec.europa.eu/internal\\_market/accounting/ias\\_fr.htm#adopted-commission](http://ec.europa.eu/internal_market/accounting/ias_fr.htm#adopted-commission)

Les autres normes, amendements et interprétations adoptés par l'Union Européenne et d'application obligatoire en 2010 n'ont pas d'impact significatif sur les états financiers de Locindus.

Enfin, Locindus n'anticipe pas l'application de normes, amendements et interprétations adoptés par l'Union Européenne lorsque ce choix relève d'une option, sauf mention spécifique.

Il n'est toutefois pas attendu d'impact significatif de l'application de ces normes sur les comptes consolidés de Locindus.

## 2.2 MÉTHODES DE CONSOLIDATION

Les états financiers consolidés de Locindus incluent les comptes de toutes les entités dont la consolidation a un impact significatif sur les comptes consolidés du Groupe et sur lesquelles l'entité consolidante exerce un contrôle ou une influence notable sur la gestion.

### ■ **Appréciation du contrôle**

Les sociétés contrôlées de manière exclusive sont consolidées en appliquant la méthode de l'intégration globale.

Le contrôle exclusif sur une filiale s'apprécie par le pouvoir de diriger ses politiques financières et opérationnelles afin de tirer avantage de ses activités.

Il résulte :

- soit de la détention directe ou indirecte de la majorité des droits de vote dans la filiale ;
- soit du pouvoir de désigner ou de révoquer la majorité des membres des organes d'administration, de direction ou de surveillance de la filiale, ou de réunir la majorité des droits de vote aux réunions de ces organes ;
- soit du pouvoir d'exercer une influence dominante sur une filiale, en vertu d'un contrat ou de clause statutaire.

Pour les sociétés dans lesquelles Locindus exerce un contrôle conjoint, il a été opté pour le principe de la consolidation par intégration proportionnelle.

### ■ **Périmètre et méthode de consolidation**

Au 31 décembre 2010 le périmètre de consolidation est le suivant :

- OXIANE, (Société Anonyme ; créée le 1er juillet 1992)
- SCRIBE-BAIL, (SARL créée le 31 octobre 1996)
- SCRIBE-BAIL ACTIV, (SAS créée en février 2001)
- SCRIBE BAIL COM, (SAS créée en février 2001)
- SCRIBE BAIL LOGIS, (SAS créée en février 2001)
- SCRIBE BAIL HOTEL, (SAS créée en février 2001)
- SCRIBE BAIL TERTIAIRE, (SAS créée en février 2001)
- SCRIBERICA, (SAS créée en octobre 2002)
- SCRIBEURO, (SAS créée en juillet 2003)
- EUROSCRIBE, (SAS créée en juillet 2003)

▪ **Les méthodes de consolidation retenues sont les suivantes :**

Intégration globale dans les comptes de Locindus S.A.

- OXIANE,
- SCRIBE-BAIL,
- SCRIBE-BAIL ACTIV,
- SCRIBE BAIL COM,
- SCRIBE BAIL LOGIS,
- SCRIBE BAIL HOTEL,
- SCRIBE-BAIL TERTIAIRE,
- SCRIBEURO.

Intégration proportionnelle dans les comptes de Locindus S.A.

- SCRIBERICA,
  - EUROScribe
- détenues à 50 % par Locindus.

Les principales données chiffrées (100 %) de ces sociétés au 31 2010 sont les suivantes :

**SCRIBERICA**

K€	31.12.2010	31.12.2009
Capital	37	37
Résultat	-5	-5
Capitaux propres	25	30
<b>TOTAL ACTIF</b>	<b>130</b>	<b>133</b>
Chiffres affaires	1 281	1 265

**EUROScribe**

K€	31.12.2010	31.12.2009
Capital	37	37
Résultat	-23	-11
Capitaux propres	216	239
<b>TOTAL ACTIF</b>	<b>949</b>	<b>776</b>
Chiffres affaires	2 886	2 839

▪ **Comptes réciproques**

Les transactions intra-groupes, les soldes et les profits latents sur les opérations entre sociétés du groupe sont éliminés. Les pertes latentes sont également éliminées pour les actifs cédés sauf si elles sont considérées comme des pertes de valeur. Les méthodes comptables des filiales ont été alignées sur celles du groupe.

## 2.3 OPÉRATIONS DE LOCATION FINANCEMENT

### ▪ Enregistrement des contrats de location financement

Les contrats de location financement sont enregistrés à leur valeur financière retraitée des subventions, des avances preneurs et des produits perçus d'avance.

Dans un contrat de location financement, le bailleur transfère au preneur l'essentiel des risques et avantages de l'actif. Il s'analyse comme un financement accordé au preneur pour l'achat d'un bien.

La valeur actuelle des paiements dus au titre du contrat, augmentée le cas échéant de la valeur résiduelle, est enregistrée comme une créance. Le revenu net de l'opération pour le bailleur ou le loueur correspond au montant d'intérêt du prêt. Ce revenu est enregistré au compte de résultat sous la rubrique « Intérêts et produits assimilés ».

### ▪ Suivi de la valeur résiduelle non garantie

Les normes IFRS imposent une révision périodique des valeurs résiduelles non garanties retenues dans le calcul de l'investissement brut du bailleur dans le contrat de location financement. Si l'on constate une diminution de la valeur résiduelle non garantie, l'imputation des revenus sur la durée du contrat de location est revue, et toute diminution au titre des montants constatés par régularisation est immédiatement comptabilisée.

### ▪ Dépôts de garanties versés par les crédit-preneurs

Ces dépôts sont comptabilisés dans les passifs divers.

### ▪ Dépréciation sur base individuelle

Une dépréciation des créances clients est constituée lorsqu'il existe un indicateur objectif de l'incapacité du Groupe à recouvrer l'intégralité des montants dus dans les conditions initialement prévues lors de la transaction. Des difficultés financières importantes rencontrées par le débiteur, la probabilité d'une faillite ou d'une restructuration financière du débiteur et une défaillance ou un défaut de paiement constituent des indicateurs de dépréciation d'une créance. Le montant de la provision, déterminé en intégrant des éléments de jugement du management, est comptabilisé au compte de résultat en coût du risque.

En outre s'il existe un risque de résiliation du contrat, une dépréciation complémentaire sur encours peut être dotée en prenant en compte la valeur de l'immeuble sous jacent. Elle est comptabilisée en résultat des autres activités.

### ▪ Dépréciation sur base de portefeuilles

Les contreparties non dépréciées sur base individuelle font l'objet d'une analyse par portefeuilles homogènes. L'existence d'un risque de crédit avéré sur un ensemble homogène de créances donne lieu à l'enregistrement d'une dépréciation, sans attendre que le risque ait individuellement affecté une ou plusieurs créance(s).

La méthodologie mise en place pour identifier les populations présentant une dégradation du risque de crédit, repose actuellement sur l'identification d'incidents de crédit. Cette approche est complétée d'une analyse sectorielle reposant sur une appréciation, faisant intervenir « le dire d'expert », de la sensibilité de la population analysée aux facteurs économiques.

La provision collective est déterminée sur la base des pertes attendues sur les assiettes ainsi déterminées.

La dépréciation est comptabilisée à l'actif et vient corriger le poste d'origine de l'actif déprécié présenté au bilan pour sa valeur nette.

## 2.4 IMMOBILISATIONS

Au 31 décembre 2010, les immobilisations inscrites au bilan de Locindus comprennent :

- les immeubles de placement,
- les immobilisations corporelles,
- les immobilisations incorporelles,
- les immeubles destinés à la vente

### 2.4.1 Les immeubles de placement sont des biens immobiliers détenus pour en retirer des loyers et valoriser le capital investi.

Après comptabilisation initiale, les immobilisations sont comptabilisées à leur coût, diminué du cumul des amortissements et des pertes éventuelles de valeur.

La base amortissable tient compte de la valeur résiduelle, lorsque celle-ci est mesurable.

Les immobilisations sont amorties selon le mode linéaire sur la durée d'utilité attendue du bien par Locindus. Les dotations aux amortissements sont comptabilisées sous la rubrique « Charges des autres activités » du compte de résultat.

Lorsqu'une immobilisation est composée de plusieurs éléments pouvant faire l'objet de remplacement à intervalles réguliers, ayant des utilisations différentes ou procurant des avantages économiques selon un rythme différent, chaque élément est comptabilisé séparément et chacun des composants est amorti selon un plan d'amortissement qui lui est propre. L'approche par composants a été retenue pour les immeubles d'exploitation et de placement. En cas de travaux, une analyse du service immobilier est effectuée afin de déterminer la quote-part du composant à passer en perte suite au remplacement partiel ou total dudit composant.

Précisons que, pour chaque grille, Locindus a déterminé des fourchettes de répartition des différents composants, ainsi que des fourchettes pour les durées d'utilité. Il a été retenu au final les répartitions par composants et les durées d'utilité figurant ci-après :

COMPOSANTS	GROS ŒUVRE VRD		CLOS COUVERT		INSTALLATION TECHNIQUE		SECOND ŒUVRE	
	Taux %	Durée	Taux %	Durée	Taux %	Durée	Taux %	Durée
TYPES D'ACTIFS								
STRUCTURE MÉTALLIQUE	45 %	50 ans	18 %	20 ans	25 %	15 ans	12 %	10 ans
STRUCTURE BÉTON	55 %	50 ans	11 %	25 ans	22 %	15 ans	12 %	10 ans
BUREAU	55 %	70 ans	20 %	35 ans	15 %	20 ans	10 %	15 ans
BUREAU IGH	35 %	70 ans	20 %	35 ans	35 %	20 ans	10 %	15 ans
COMMERCE PIED IMMEUBLE	70 %	60 ans	15 %	30 ans	10 %	15 ans	5 %	10 ans

Les plus ou moins-values de cession des immeubles de placement sont enregistrées au compte de résultat sur la ligne « Produits des autres activités » ou « Charges des autres activités »

### 2.4.2 Les immobilisations corporelles incluent les immobilisations en cours sur location longue durée et crédit-bail et les immobilisations d'exploitation.

Les plus ou moins-values de cession des immobilisations d'exploitation sont enregistrées au compte de résultat sur la ligne « Gains ou pertes sur actifs immobilisés ».

### 2.4.3 Les immobilisations incorporelles sont amorties sur les durées suivantes :

- Logiciel : 1 an
- Système d'information : 5 ans

### 2.4.4 Les actifs non courants destinés à être cédés

Lorsque Locindus décide de vendre des actifs non courants, ces actifs sont présentés séparément au bilan dans le poste « Actifs non courants destinés à être cédés ». Les passifs qui leur sont éventuellement liés sont présentés séparément dans le poste « Dettes liées aux actifs non courants destinés à être cédés ».

Dès lors qu'ils sont classés dans cette catégorie, les actifs non courants et groupes d'actifs et de passifs sont évalués au plus bas de leur valeur comptable et de leur juste valeur minorée des coûts de vente.

Les actifs concernés cessent d'être amortis. En cas de perte de valeur constatée sur un actif ou un groupe d'actifs et de passifs, une dépréciation est constatée en résultat. Les pertes de valeur comptabilisées à ce titre sont réversibles.

En outre, lorsqu'un groupe d'actifs et de passifs destiné à la vente constitue un ensemble homogène de métiers, il est qualifié d'activité abandonnée. Les activités abandonnées incluent à la fois les activités destinées à être cédées, les activités arrêtées, ainsi que les filiales acquises exclusivement dans une perspective de revente.

Sur la base des critères retenus par Locindus au 31 Décembre 2010, un immeuble a donné lieu à un déclassement en « actifs non courants destinés à être cédés » conformément à IFRS 5.

## 2.5 EVALUATION DU PATRIMOINE DE LOCATION SIMPLE

### 2.5.1 Expertises du patrimoine

Le patrimoine est évalué sur la base d'expertises indépendantes diligentées à la demande de la Direction de Locindus.

Les expertises sont réalisées conformément à la Charte de l'Expertise en Evaluation Immobilière dont la dernière version a été signée en juin 2006.

Dans le respect de ce document, les travaux d'expertise se réfèrent aux notions de :

- **Valeur vénale (market value)**

La valeur vénale est la somme d'argent estimée contre laquelle un immeuble serait échangé, à la date de l'évaluation, entre un acheteur consentant et un vendeur consentant dans une transaction équilibrée, après une commercialisation adéquate, et où les parties ont, l'une et l'autre, agi en toute connaissance, prudemment et sans pression.

En conséquence, l'appréciation de la valeur vénale se fait dans les conditions suivantes :

- la libre volonté du vendeur et de l'acquéreur,
- la disposition d'un délai raisonnable pour la négociation, compte tenu de la nature du bien et de la situation du marché, que le bien ait été proposé à la vente dans les conditions usuelles du marché, sans réserves, avec des moyens adéquats,
- l'absence de facteurs de convenance personnelle et la notion d'équilibre dans la négociation.

La détermination de la valeur vénale prend en compte l'analyse de deux séries de facteurs :

- Facteurs intrinsèques : Consistance et état,  
Equiperment,  
Possibilité d'utilisation.
- Facteurs extrinsèques : Localisation générale et particulière,  
Environnement économique et financier,  
Situation et évolution du marché.

▪ **Valeur locative de marché (market rental value)**

La valeur locative de marché correspond au montant pour lequel un bien pourrait raisonnablement être loué au moment de l'expertise.

Elle s'analyse comme la contrepartie financière annuelle de l'usage d'un bien immobilier dans le cadre d'un contrat de bail.

La valeur locative de marché correspond donc au montant qui devrait être obtenu de la part d'un locataire pour qu'il puisse disposer de l'usage d'un bien, aux conditions usuelles d'occupation pour la catégorie d'immeuble concernée, les conditions suivantes étant supposées réunies :

- la libre volonté du locataire et du propriétaire ;
- la conclusion d'un contrat à des conditions normales eu égard aux pratiques en vigueur sur le marché immobilier concerné ;
- la disposition d'un délai raisonnable pour la négociation préalablement à la signature du contrat de location ;
- la présentation préalable du bien aux conditions du marché, sans réserve, avec des moyens de commercialisation adéquats ;
- l'absence de facteur de convenance personnelle ;
- une relation équilibrée et indépendante entre preneur et bailleur.

Le terme de valeur locative de marché suppose qu'il n'y ait pas de versement en capital, soit au locataire précédent (droit au bail), soit au propriétaire (pas de porte ou droit d'entrée), parallèlement ou en sus du loyer.

La valeur locative de marché est exprimée hors taxes ou hors TVA, et hors charges locatives ou de toute autre nature refacturées au preneur.

La valeur locative de marché s'établit le plus souvent par comparaison, avec des références de transactions sur des biens comparables. Elle peut être également approchée par les ratios professionnels, en particulier pour l'immobilier spécialisé, en se fondant sur la marge brute ou le chiffre d'affaires et les moyennes de taux d'effort admises par catégorie d'activités au regard de ces deux paramètres.

A l'exception des éventuels éléments indiqués et en l'absence d'information communiquée par le mandant, on supposera pour tous les locaux susceptibles d'être éligibles à une demande de révision L 145-39, qu'aucune demande n'a été formulée par aucune des parties.

Les méthodes d'estimation couramment utilisées dans les rapports sont les suivantes :

- La méthode dite par comparaison  
Elle se réfère aux prix pratiqués dans le secteur géographique considéré pour des locaux similaires ou comparables. La comparaison s'effectue par le truchement d'une unité de mesure pertinente pour le bien considéré (surface éventuellement pondérée, nombre de locaux).
- La méthode dite par capitalisation du revenu  
Elle consiste à appliquer au revenu, préalablement apprécié, un taux de capitalisation raisonné conduisant à une valeur hors droits et frais ; l'utilisation du taux de rendement aboutit en revanche à une valeur "acte en mains" intégrant les droits et frais de la mutation.

Le revenu adopté selon les éléments fournis peut être brut ou net.

Le régime fiscal retenu correspond aux documents figurant au dossier ou, par défaut, à la législation de droit commun.



- La méthode dite par actualisation des flux futurs

Il s'agit de prendre en compte l'ensemble des revenus et des décaissements. Seuls les éléments propres au détenteur de l'immeuble (coût de financement, remboursement d'emprunt, imposition sur les bénéfices ou sur le revenu, etc.) sont exclus des flux futurs.

Le taux d'actualisation intègre un élément financier correspondant à la rémunération de l'argent à faible risque, corrigé de primes au titre des risques généraux liés à l'immobilier et des risques spécifiques attachés à l'immeuble.

Pour des biens immobiliers plus spécifiques, il peut être mis en œuvre des méthodes d'estimation plus adaptées telles que la méthode dite du bilan promoteur, celle des ratios professionnels ou celle par le coût de remplacement.

Au 31 décembre 2010, Locindus a confié à Foncier Expertise le soin de procéder aux actualisations d'expertises pour l'ensemble de son patrimoine de location simple, à l'exception des actifs en cours de cession.

### **2.5.2 Mode de comptabilisation des dépréciations**

Une dépréciation est constituée, si on constate un indice de perte de valeur. Le montant de la provision représente l'écart entre la valeur comptable et la valeur recouvrable. La valeur recouvrable d'un actif est le montant le plus élevé entre sa juste valeur diminuée des coûts de la vente et sa valeur d'utilité.

Les dépréciations éventuelles sont ajustées à chaque arrêté en fonction des nouvelles expertises.

Toute perte de valeur est comptabilisée en résultat au poste « charges des autres activités ». Après la comptabilisation d'une perte de valeur, lorsqu'elle touche un actif amortissable, la dotation aux amortissements doit être ajustée pour les exercices futurs, afin que la valeur comptable révisée de l'actif puisse être répartie de façon systématique sur sa durée d'utilité restant à courir. La valeur comptable d'un actif augmentée suite à la reprise d'une perte de valeur ne doit pas être supérieure à la valeur comptable qui aurait été déterminée (nette des amortissements) si aucune perte de valeur n'avait été comptabilisée pour cet actif au cours d'exercices antérieurs.

Les frais d'acquisition sont répartis proportionnellement entre le terrain et les différents composants liés à la construction.

## **2.6 AVANTAGES BÉNÉFICIAINT AU PERSONNEL**

Locindus n'a plus de personnel propre depuis le 1er janvier 2009.

## **2.7 PAIEMENTS À BASE D' ACTIONS**

Il n'y a plus de plan de stock option en vigueur au sein de Locindus.

## **2.8 IMPÔTS COURANTS ET IMPÔTS DIFFÉRÉS**

La charge d'impôt sur le bénéfice exigible est déterminée sur la base des règles et taux en vigueur sur la période à laquelle se rapportent les résultats.

Des impôts différés sont comptabilisés lorsqu'existent des différences temporelles entre les valeurs comptables des actifs et passifs du bilan et leurs valeurs fiscales.

Les impôts exigibles et différés sont comptabilisés comme un produit ou une charge d'impôt dans le compte de résultat.

Taux d'impôt applicable : l'impôt différé est déterminé suivant la méthode du report variable.

Les actifs et passifs d'impôt différé sont évalués en utilisant les taux d'impôt et de contributions en vigueur.

## 2.9 PROVISIONS

Les provisions représentent des passifs dont l'échéance ou le montant ne sont pas fixés de façon précise. Leur constitution est subordonnée à l'existence d'une obligation de l'entité à l'égard d'un tiers, dont il est probable ou certain qu'elle provoquera une sortie de ressources au bénéfice de ce tiers.

## 2.10 ACTIFS FINANCIERS HORS INSTRUMENTS DÉRIVÉS DE COUVERTURE

Locindus classe ses actifs financiers selon les catégories suivantes : « actifs financiers à la juste valeur par résultat » et « prêts et créances ». La classification dépend de l'intention de gestion initiale et du type d'actif. La direction comptable vérifie que la classification comptable est conforme aux dispositions d'IAS 39.

### a. Actifs financiers à la juste valeur par le résultat

Les actifs financiers classés dans cette catégorie sont comptabilisés à leur valeur de marché en date d'arrêté et les variations de celle-ci, sont présentées, ainsi que les dividendes des titres à revenu variable et les plus et moins-values de cession réalisées, sous la rubrique « Gains ou pertes nets sur instruments financiers à la juste valeur par le résultat » du compte de résultat.

Cette catégorie d'actifs comprend un dérivé incorporé séparé de son contrat hôte, un BMTN, ainsi que les dérivés ne faisant pas l'objet d'une relation de couverture.

Les dérivés incorporés à des instruments financiers composés sont extraits du contrat hôte et comptabilisés séparément en tant qu'instruments dérivés lorsque l'instrument composé n'est pas comptabilisé à la juste valeur sur option dans les postes « actifs et passifs financiers à la juste valeur par résultat » et lorsque les caractéristiques économiques et les risques de l'instrument dérivé incorporé ne sont pas étroitement liés à ceux du contrat hôte.

### b. Prêts et créances

Le poste « Prêts et créances » inclut les prêts et créances consentis aux établissements de crédit et à la clientèle.

Les prêts et créances sont enregistrés initialement à leur juste valeur augmentée des coûts directement liés à l'émission et diminués de produits directement attribuables à l'émission. Lors des arrêts ultérieurs, ils sont évalués au coût amorti selon la méthode du taux d'intérêt effectif.

Le taux d'intérêt effectif est le taux qui actualise les flux de trésorerie futurs à la juste valeur initiale du prêt. Ce taux inclut les décotes constatées lorsque les prêts sont octroyés à des conditions inférieures aux conditions de marché, ainsi que les produits et coûts de transaction directement liés à l'émission des prêts analysés comme un ajustement du rendement effectif du prêt.

Les prêts et créances vis-à-vis des établissements de crédits comprennent les comptes à vue et à terme, ainsi que certains titres non cotés sur un marché actif émis par un établissement de crédit lorsqu'ils ne sont pas détenus à des fins de transaction.

Les prêts et créances sur la clientèle sont principalement des prêts hypothécaires, à paiements déterminés ou déterminables qui ne sont pas cotés sur un marché actif.

Dépréciation sur base individuelle

Les créances sont dépréciées lorsqu'il existe, après la mise en place du prêt, un ou plusieurs indices objectifs de dépréciation, dont l'impact sur les flux de trésorerie futurs peut être mesuré de manière fiable.

Au 31 décembre 2010 aucun prêt n'a fait l'objet d'une dépréciation individuelle.

Dépréciation sur base collective

Les encours de prêts et créances font l'objet d'une provision collective selon la méthode décrite en note 2.3.

## 2.1 | PASSIFS FINANCIERS HORS INSTRUMENTS DÉRIVÉS DE COUVERTURE

### a. Passifs financiers à la juste valeur par résultat

Cette catégorie de passif comprend le swap adossé économiquement au BMTN structuré. Les passifs financiers à la juste valeur par résultat sont évalués à leur valeur de marché en date d'arrêté et les variations de celle-ci, sont présentées, sous la rubrique « Gains ou pertes nets sur instruments financiers à la juste valeur par le résultat » du compte de résultat.

### b. Dettes représentées par un titre

Les instruments financiers émis par Locindus sont qualifiés d'instruments de dettes s'il existe une obligation contractuelle pour l'émetteur de délivrer du numéraire ou un actif financier au détenteur des titres. Les dettes représentées par un titre sont enregistrées à l'origine à leur valeur d'émission comprenant les frais de transaction, puis sont comptabilisées à leur coût amorti selon la méthode du taux d'intérêt effectif.

### c. Dettes envers les établissements de crédit

Les dettes envers les établissements de crédit sont évaluées selon la méthode du coût amorti en utilisant le taux d'intérêt effectif de l'emprunt.

Lors de leur comptabilisation initiale, les emprunts sont comptabilisés à leur valeur nominale sous déduction des frais d'émission et des primes d'émission. Ces derniers sont pris en compte dans le calcul du taux d'intérêt effectif et sont donc constatés en résultat de façon actuarielle sur la durée de vie de l'emprunt.

### d. Dettes envers la clientèle

Ces opérations recouvrent les dettes à l'égard des agents économiques autres que les établissements de crédit, et sont comptabilisées au coût amorti en utilisant le taux d'intérêt effectif.

## 2.12 INSTRUMENTS DÉRIVÉS DE COUVERTURE

Tous les instruments financiers dérivés sont comptabilisés au bilan en date de négociation pour leur juste valeur à l'origine de l'opération. A chaque arrêté comptable, quelle que soit l'intention de gestion qui préside à leur détention – transaction ou couverture –, ils sont évalués à leur juste valeur.

Locindus a analysé l'ensemble de ses instruments dérivés et conformément à la norme IAS 39, a classé son portefeuille en deux catégories :

- les instruments dérivés de transaction,
- les instruments dérivés pouvant faire l'objet d'une relation de couverture de type « fair value hedge »,

#### ▪ Dérivés de transaction

Les dérivés sans relation de couverture sont comptabilisés au bilan dans les postes « actifs et passifs financiers à la juste valeur par résultat ». Ils sont comptabilisés en actifs financiers lorsque la valeur de marché est positive, en passifs financiers lorsqu'elle est négative. Les gains et pertes réalisés et latents sont comptabilisés au compte de résultat en « gains et pertes nets sur actifs financiers à la juste valeur par résultat ».

▪ **Dérivés ayant une relation de couverture de type « fair value hedge »**

Les principes de comptabilisation des dérivés et des éléments couverts dépendent de la stratégie de couverture.

Dans le cas d'une relation de couverture de juste valeur, les dérivés sont réévalués au bilan à leur juste valeur, au poste « instruments dérivés de couverture » par contrepartie du compte de résultat dans le poste « gains et pertes nets sur actifs financiers à la juste valeur par résultat », symétriquement à la réévaluation des instruments couverts pour le risque considéré. Au bilan, la réévaluation de la composante couverte est comptabilisée soit conformément à la classification de l'instrument couvert dans le cas d'une relation de couverture d'actifs ou de passifs identifiés, soit dans le poste « écart de réévaluation des portefeuilles couverts en taux » dans le cas d'une relation de couverture de portefeuille.

En cas d'interruption de la relation de couverture, ou si elle ne satisfait plus aux tests d'efficacité, les dérivés de couverture sont transférés en « actifs ou passifs financiers à la juste valeur par résultat » et comptabilisés selon les principes applicables à cette catégorie.

L'inefficacité de la couverture est comptabilisée au compte de résultat en « gains et pertes nets sur actifs financiers à la juste valeur par résultat ».

Les dérivés conclus dans le cadre de relations de couverture sont désignés en fonction de l'objectif poursuivi.

**Couverture individuelle**

La politique de couverture de juste valeur est utilisée par Locindus pour couvrir le risque de taux des passifs à taux fixe, par des instruments financiers identifiés (swaps).

Lors de la mise en place de la relation de couverture, Locindus établit une documentation formalisée. Cette dernière précise la désignation de l'instrument ou de la portion d'instrument ou de risque couvert, la stratégie et la nature du risque couvert, la désignation de l'instrument de couverture, la modalité d'évaluation de l'efficacité de la relation de couverture.

Locindus évalue, périodiquement, l'efficacité rétrospective et prospective des relations de couverture mises en place. Les tests d'efficacité rétrospectifs ont pour but de s'assurer que le rapport entre les variations effectives de valeur ou de résultat des dérivés de couverture et celles des instruments couverts se situe dans un intervalle compris entre 80 et 125 %. Les tests prospectifs réalisés lors de la mise en place de la relation de couverture ont pour but de s'assurer que les variations de valeur ou de résultat des dérivés attendues en cas de stress sur la durée de vie résiduelle de la couverture compensent de manière adéquate celles des instruments couverts.

**Couverture globale**

En application d'un amendement de la norme IAS 39 adoptée par l'Union Européenne, Locindus utilise la méthode du « carve out » pour des relations de couverture du risque de taux sur base de portefeuille d'actifs (adossement du portefeuille de location financement).

Dans ce cadre :

- le risque désigné comme étant couvert est le risque de taux associé à la composante de taux d'intérêt inclus dans les opérations de location financement ;
- les instruments réputés couverts correspondent, pour chaque bande de maturité, à une fraction de la position constitutive des impasses associées aux sous-jacents couverts ;
- les instruments de couverture sont des swaps de taux vanille ;
- l'efficacité des couvertures est contrôlée par un test d'assiette, il est vérifié en date de désignation de la relation de couverture, de manière prospective, puis à chaque arrêté, de manière rétrospective, qu'il n'existe pas de sur-couverture.

## 2.13 JUSTE VALEUR

Les actifs et passifs financiers à la juste valeur par résultat et les actifs financiers disponibles à la vente sont comptabilisés à la juste valeur en date de clôture. La juste valeur correspond au montant pour lequel un actif peut être échangé ou un passif éteint, entre parties bien informées, consentantes et agissant dans des conditions de concurrence normales. Lors de sa comptabilisation initiale, la juste valeur d'un instrument financier est normalement le prix de négociation, autrement dit, la valeur de la contrepartie versée ou reçue.

Pour les instruments financiers, les prix cotés sur un marché actif (niveau 1) constituent la meilleure indication de la juste valeur. Les entités doivent privilégier les cotations sur des marchés actifs lorsque celles-ci existent.

En cas d'absence de cotation, la juste valeur peut être déterminée par une méthodologie appropriée, conforme aux méthodes d'évaluation communément admises sur les marchés financiers, favorisant les paramètres de valorisation observables sur les marchés aux données spécifiques à l'entité (niveau 2).

Enfin, s'il n'existe pas suffisamment de données observables sur les marchés, la juste valeur peut être déterminée par une méthodologie de valorisation reposant sur des modèles internes (niveau 3). Le modèle retenu doit être calibré périodiquement en rapprochant ses résultats des prix des transactions récentes.

### ▪ Juste valeur des instruments financiers comptabilisés au coût amorti

Pour les instruments financiers qui ne sont pas évalués au bilan en juste valeur, les calculs effectués représentent la meilleure estimation à la date d'arrêt et sont basés sur des modèles tenant compte d'un certain nombre d'hypothèses.

### ▪ Juste valeur du portefeuille crédits et location financement

La juste valeur est déterminée sur la base de modèles internes de valorisation consistant à actualiser les flux futurs recouvrables de capital et d'intérêt sur la durée restant à courir au taux à la production pour les prêts de même catégorie et ayant les mêmes maturités.

### ▪ Juste valeur des dettes

Pour les dettes envers les établissements de crédit et la clientèle à taux fixe de durée supérieure à un an, la juste valeur est présumée correspondre, à la valeur actualisée des flux futurs au taux de marché en vigueur à la date de clôture.

## 2.14 CAPITAL SOCIAL

Les actions ordinaires sont classées dans les capitaux propres.

Les coûts complémentaires directement attribuables à l'émission d'actions ou d'options nouvelles sont comptabilisés dans les capitaux propres en déduction des produits de l'émission, nets d'impôts.

Lorsqu'une des sociétés du Groupe achète des actions de la Société (actions propres), le montant versé en contrepartie, y compris les coûts supplémentaires directement attribuables (nets de l'impôt sur le résultat), est déduit des capitaux propres attribuables aux actionnaires de la Société jusqu'à l'annulation, la réémission ou la cession des actions. En cas de vente ou de réémission ultérieure de ces actions, les produits perçus, nets des coûts supplémentaires directement attribuables à la transaction et de l'incidence fiscale afférente, sont inclus dans les capitaux propres attribuables aux actionnaires de la Société.

## 2.15 REVENUS

Les revenus du Groupe correspondent aux revenus liés à l'activité foncière, à l'activité de location financement et de prêts hypothécaires.

### ▪ Activités foncières

Les revenus des activités foncières sont présentés en « revenus des autres activités ».

Les revenus locatifs regroupent les loyers des immeubles de bureaux et des locaux d'activités.

Les produits des loyers sont enregistrés de manière linéaire sur les durées fermes des baux. Les dispositions particulières et avantages tels que les franchises, paliers, ou droits d'entrée sont étalés sur la durée ferme des baux conformément à IAS17.

Les charges locatives refacturées aux locataires sont portées en « produits des autres activités ».

### ▪ Activités de location financement

Les revenus liés à l'activité de location financement ont été détaillés en note 2.3

### ▪ Activités de prêts hypothécaires

Les revenus correspondent aux intérêts et commissions perçues sur les prêts.

## 2.16 INFORMATION SECTORIELLE

En application d'IFRS 8 la société présente une information sectorielle qui reflète la vue du management établie sur la base de données internes de gestion. Dans ce cadre, Locindus présente la ventilation de ses actifs passifs et résultats sectoriels en fonction de ses activités économiques qui sont :

- la location financement
- la location simple
- les prêts à la clientèle.

## 2.17 DISTRIBUTION DE DIVIDENDES

Les distributions de dividendes aux actionnaires de la Société sont comptabilisées en tant que dette dans les états financiers du Groupe au cours de la période durant laquelle les dividendes sont approuvés par les actionnaires de la Société.

## ▶ 3. GESTION DU RISQUE FINANCIER

### GESTION DES RISQUES

L'activité de financement d'actifs immobiliers expose Locindus à un ensemble de risques identifiés et faisant l'objet d'une gestion active et permanente assurée par le Responsable des Risques en liaison directe avec la Direction.

La typologie des principaux risques encourus par l'activité de Locindus est la suivante :

- Risque de crédit/contrepartie
- Risque de taux
- Risque de liquidité

## **RISQUE DE CRÉDIT/CONTREPARTIE**

Locindus a mis en place une politique de crédit assortie de procédures, visant à assurer une sélection optimale de ses risques de contrepartie pour chaque opération nouvelle. Cette sélection qui s'effectue lors d'un comité s'appuie sur une étude de la solidité financière des contreparties par les Directeurs clientèle et sur une expertise externe du sous-jacent immobilier. Une contre analyse est menée par la Direction des Risques du Crédit Foncier.

Tout engagement de plus de 5 M€ est soumis pour avis au Comité National des Engagements du Crédit Foncier.

### **Analyse des opérations**

Tous les dossiers de crédit, quels qu'en soient les montants, font l'objet d'une contre-analyse réalisée par la Direction des Risques du Crédit Foncier.

Cette analyse est conduite indépendamment de l'étude approfondie des risques réalisée par les Directeurs de clientèle (portant sur le crédit preneur ou l'emprunteur comme sur le sous-jacent immobilier financé) et fait l'objet d'une note spécifique mise à disposition des membres du Comité Locindus.

Les dossiers soumis au Comité National des Engagements sont aussi présentés avec cette contre-analyse au Comité des Engagements.

Il est systématiquement pris en compte la notion de groupe client, conformément à la réglementation (les données sur les principaux groupes clients sont gérées sous un progiciel). Les données de groupes clients CBI sont consolidées dans le système d'information central du Crédit Foncier.

### **Contrôles et reporting des risques**

Depuis le deuxième semestre 2009, un reporting trimestriel d'analyse des encours (répartitions par type de biens financés, par notation,...) est réalisé par la Direction des Risques du Crédit Foncier à destination du comité d'audit de Locindus.

Par ailleurs, une analyse synthétique des risques de Locindus est présentée au comité des risques du Crédit Foncier.

Dans le cadre de l'intégration du groupe Locindus au sein du Crédit Foncier, la Commission des impayés de la Direction Entreprise et Investisseurs examine tous les dossiers du groupe Locindus ayant des impayés de 3 mois ou plus. La Commission prend acte des réunions de suivi des impayés et notamment du transfert des Contentieux / Renégociations CBI.

### **Rentabilité des opérations de crédit**

Chaque nouvelle opération de financement fait l'objet d'une analyse formalisée de sa rentabilité envisagée. Un contrôle de la rentabilité prévisionnelle est effectué au moment de la mise en place du refinancement par le pôle Finances/Risques du Crédit Foncier et une alerte systématique est activée au cas où au global la marge comité ne serait pas atteinte.

### **Systèmes de notation interne des contreparties et de l'immobilier**

Depuis 2007, chaque nouvelle opération de crédit-bail immobilier et de crédit est notée à partir des systèmes de notation Bâle II développés par BPCE. Le stock fait également l'objet d'une renotation.

Ces systèmes se déclinent en fonction du segment de marché auquel le client appartient. Ils sont utilisés à l'octroi et en renotation annuelle. Lors de l'octroi, ces notes sont calculées par les chargés d'affaires et contrôlées par les analystes crédit de la filière Risques. La renotation annuelle est quant à elle effectuée par la Direction des Opérations Corporates du Crédit Foncier de France.

Les marchés susceptibles de concerner le groupe Locindus sont les suivants :

- PME/PMI
- Grands Corporates (CA > 1 000 M€)
- Opérations d'investissements logées dans un véhicule ad hoc et sans recours

Dans les deux premiers cas, le client payeur (crédit preneur) peut être l'entité utilisatrice ou un véhicule ad hoc (SCI, SARL...) qui sous-loue à l'entité utilisatrice. Dans ce cas, la notation porte toujours sur l'entité qui constitue le risque réel (contrepartie en risque).

### **Maîtrise des limites**

La politique de risques de crédit est décidée par le Conseil d'administration du groupe Locindus et s'inscrit dans le cadre prudentiel défini par le Crédit Foncier et BPCE. Il n'existe pas de délégation individuelle en matière d'octroi de financement pour Locindus. Tous les engagements sont décidés dans un comité, lequel fixe également les garanties à prendre.

La prise des garanties est de la compétence du service juridique de Locindus composée de juristes d'affaires spécialisés.

Le système de limites d'engagements par contrepartie est conforme à celui fixé par la Direction des risques du Crédit Foncier, lui-même en conformité avec les directives du Groupe BPCE. Les limites sont déterminées par la Direction des Risques du Crédit Foncier, en fonction de ratios propres au secteur d'activité de la contrepartie, validées par le Comité National des Engagements et présentées au Comité des Risques du groupe Crédit Foncier.

Tous les dossiers dont l'encours consolidé au niveau du groupe Crédit Foncier atteint 20 M€ ou est susceptible d'atteindre ce montant à court terme doivent faire l'objet d'une fixation de limites.

### **RISQUE DE TAUX D'INTÉRÊT GLOBAL**

La société Locindus a uniquement pour activité financière le financement de biens immobiliers (Opérations de crédit-bail immobiliers et prêts).

Il n'existe pas de risque de taux lié à des opérations de marché de type trésorerie autonome. Les seules opérations de marché réalisées sont des opérations de micro et macro couverture dans le cadre de la gestion Actif-Passif et prises en compte dans le pilotage du risque de taux global.

Le risque de taux d'intérêt global (au sens de l'article 4 du CRBF 97-02) découle donc fondamentalement de la politique menée en matière d'adossment en taux des emplois aux ressources.

Ce risque est suivi dans le cadre de la gestion Actif- Passif.

### **RISQUE DE LIQUIDITÉ ET POLITIQUE DE REFINANCEMENT**

Les facteurs de liquidité à moyen-long terme sont essentiellement : à l'actif, l'évolution des encours financiers des opérations de crédit et de location financement, au passif, l'évolution des encours des opérations de refinancement.

Le risque de liquidité à moyen-long terme (risque de ne pouvoir trouver à terme la ressource nécessaire au refinancement d'un emploi qui perdure) découle donc fondamentalement de la politique d'adossment en liquidité des emplois longs à des ressources longues.

Le risque de liquidité est mesuré, surveillé et maîtrisé dans le cadre des travaux de suivi de la gestion Actif-Passif.



### **Etat des lieux des procédures et des méthodes**

Le risque de liquidité, c'est-à-dire le risque de ne pas pouvoir faire face à ses engagements vis-à-vis de ses contreparties par manque de liquidité, est limité pour Locindus dans la mesure où la société se refinance à court terme comme à long terme auprès du Crédit Foncier.

Au début de l'année 2010, une nouvelle ligne de refinancement de 100 M€, fractionnée à hauteur de 25 millions d'euros par trimestre, a été accordée à Locindus.

Cette ouverture de refinancement permet à Locindus d'adosser en taux et en liquidité l'ensemble des engagements accordés aux contreparties.

La durée de l'engagement est d'un an à compter du 1er janvier 2010, en fin d'année Locindus a tiré 57 M€.

Pour 2011 une nouvelle ligne de 120 millions d'euros fractionnée à hauteur de 30 M€ par trimestre, a été accordée par le Crédit Foncier de France à Locindus pour l'année 2011.

Le Crédit Foncier a également accordé à Locindus une autorisation de découvert de 5 M€

Au regard des simulations réalisées dans le cadre de la nouvelle méthodologie de calcul du ratio de liquidité réglementaire à un mois, Locindus a dénoncé par anticipation, en date de 29/06/2010, la ligne de crédit confirmée d'un montant de 15 M€, qui lui était accordée par le Crédit Foncier depuis 2008.

### **Définition et respect des limites**

Le gap de liquidité est présenté à un horizon de 20 ans. Les limites de liquidités appliquées par le Crédit Foncier ont été transposées au périmètre de Locindus, à savoir le suivi du respect du coefficient réglementaire à un mois de liquidité et le rapport ressources/emplois qui se doit d'être supérieur à 85 % de 0 à 3 ans ; à 70 % de 4 à 6 ans ; à 55 % de 7 à 10 ans

### **Assurances**

La politique d'assurance de la Société est basée, en liaison avec un important cabinet de courtage, sur un objectif de couverture des risques liés à :

1. l'intervention de Locindus en qualité de maître d'ouvrage dans certaines opérations de construction, de rénovation lourde, inhérentes au montage crédit-bail immobilier, location longue durée ou de travaux sur les immeubles du patrimoine relevant de l'assurance construction. A ce titre, sont souscrites :
  - une police dommages-ouvrage couvrant pendant dix ans les dommages de nature décennale atteignant l'immeuble, assortie d'une police constructeur non réalisateur couvrant la responsabilité décennale de vendeur, dans le cas où Locindus devrait vendre l'immeuble dans les dix ans de la réception des travaux,
  - pour les chantiers d'une certaine importance, une police tous risques chantier couvrant les sinistres pouvant affecter l'immeuble pendant la phase construction (du démarrage du chantier à la réception des travaux).
  
2. la propriété des immeubles en distinguant le secteur crédit-bail immobilier et l'activité patrimoniale. Concernant le crédit-bail immobilier, l'immeuble est assuré soit par Locindus soit par le crédit-preneur pour compte de Locindus (après contrôle préalable des conditions d'assurance, puis annuel). Les risques couverts sont ceux relatifs à un incendie, aux dégâts des eaux, aux explosions, aux catastrophes naturelles, aux tempêtes, avec extension notamment pertes de loyers, recours des voisins... Concernant l'activité patrimoniale, l'immeuble est toujours assuré par Locindus pour couvrir les mêmes types de risques que ceux ci-dessus.

Locindus a mis également en place une police dite « parapluie » relative à l'ensemble des immeubles dont elle est propriétaire et qui a pour objet de palier les défauts, insuffisances, voire l'absence totale d'assurances devant être souscrite par Locindus ou le Preneur pour le compte de celle-ci.

Par ailleurs, Locindus bénéficie notamment, en sa qualité de filiale du Crédit Foncier de France, des couvertures suivantes souscrites pour l'ensemble du Groupe auquel elle est rattachée :

- Responsabilités Civiles Professionnelle, d'Exploitation, et des Dirigeants et Mandataires Sociaux,
- Multirisques mobiliers et immobiliers,
- Protection de l'activité bancaire,
- Fraude et actes de malveillance informatique.

Concernant le risque de pollution, Locindus ne se couvre pas directement, ses contrats mettant à la charge des preneurs toute responsabilité en matière de pollution.

#### ► 4. BASE D'ÉVALUATION, JUGEMENT ET UTILISATION D'ESTIMATIONS

Les états financiers ont été préparés selon la convention du coût historique, à l'exception de certains instruments financiers qui sont comptabilisés selon la convention de la juste valeur.

La préparation des états financiers nécessite l'utilisation d'estimations et d'hypothèses pour la détermination de la valeur des actifs et des passifs ainsi que les produits et charges de l'exercice.

Les estimations significatives réalisées par le Groupe pour l'établissement des états financiers portent principalement sur l'évaluation de la valeur recouvrable des opérations de location financement, de crédit à la clientèle, et des immobilisations corporelles et immeubles de placement comme indiqué en notes 2.3, 2.4, 2.5 l'évaluation des instruments financiers en notes 2.10, 2.11 et 2.12 et la détermination des provisions individuelles et collectives comme indiqué en note 2.3 et 2.10.

En raison des incertitudes inhérentes à tout processus d'évaluation, le Groupe révisé ses estimations sur la base d'informations régulièrement mises à jour. Il est possible que les résultats futurs des opérations concernées diffèrent de ces estimations.

Outre l'utilisation d'estimations, la Direction du Groupe a fait usage de jugement pour définir le traitement comptable de certaines activités et transactions selon les normes IFRS. En particulier, la Direction a exercé son jugement pour la classification des contrats de location (location simple et location financement).

## ► 5. INFORMATION SECTORIELLE

L'analyse sectorielle chez Locindus se présente par secteur d'activité.

Le résultat consolidé de Locindus par secteur d'activité est le suivant :

K€	ACTIVITÉ LOCATION FINANCEMENT		ACTIVITÉ LOCATION SIMPLE		PRÊTS		NON AFFECTÉ		TOTAL GROUPE	
	déc-10	déc-09	déc-10	déc-09	déc-10	déc-09	déc-10	déc-09	déc-10	déc-09
Loyers et revenus nets de charges directes	24 654	31 850	- 392	- 467	5 788	5 549	0	0	30 051	36 932
Charges et produits non récurrents	2 825	1 918	401	7 705	0	0	- 584	40	2 642	9 663
Charges financières*	-9 181	-12 578	0	0	-4 202	-3 584	-3 254	-4 139	-16 637	-20 302
<b>PRODUIT NET BANCAIRE</b>	<b>18 298</b>	<b>21 190</b>	<b>9</b>	<b>7 238</b>	<b>1 586</b>	<b>1 964</b>	<b>-3 838</b>	<b>-4 099</b>	<b>16 056</b>	<b>26 294</b>
Charges générales d'exploitation	0	0	0	0	0	0	-5 750	-6 971	-5 750	-6 971
Dotations aux immobilisations corporelles et incorporelles	0	0	0	0	0	0	0	- 193	0	- 193
<b>RÉSULTAT BRUT D'EXPLOITATION</b>	<b>18 298</b>	<b>21 190</b>	<b>9</b>	<b>7 238</b>	<b>1 586</b>	<b>1 964</b>	<b>-9 587</b>	<b>-11 263</b>	<b>10 306</b>	<b>19 130</b>
Coût du risque	295	124			800	231	0	0	1 095	355
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION</b>	<b>18 593</b>	<b>21 314</b>	<b>9</b>	<b>7 238</b>	<b>2 386</b>	<b>2 195</b>	<b>-9 587</b>	<b>-11 263</b>	<b>11 401</b>	<b>19 485</b>
Gain ou pertes sur actifs immobilisés	0	0	0	0	0	0	0	51	0	51
<b>RÉSULTAT AVANT IMPÔT</b>	<b>18 593</b>	<b>21 314</b>	<b>9</b>	<b>7 238</b>	<b>2 386</b>	<b>2 195</b>	<b>-9 587</b>	<b>-11 212</b>	<b>11 401</b>	<b>19 536</b>
Impôt sur les bénéfices							-3 729	-6 303	-3 729	-6 303
<b>RÉSULTAT NET</b>	<b>18 593</b>	<b>21 314</b>	<b>9</b>	<b>7 238</b>	<b>2 386</b>	<b>2 195</b>	<b>-13 317</b>	<b>-17 514</b>	<b>7 672</b>	<b>13 233</b>

\*La clef de répartition des charges financières ne prend plus en compte l'activité de location simple qui est considérée comme refinancée par les fonds propres.

La décomposition de l'actif du bilan par secteur d'activité est la suivante :

ACTIF (K€)	31.12.2010					31.12.2009				
	Total	location finance- ment	location simple	Prêts	non affecté	Total	location finance- ment	location simple	Prêts	non affecté
Caisse, banques centrales, CCP	171				171	173				173
Actifs financiers à la juste valeur par résultat	6 216	6 216			0	5 344	5 344			0
Instruments dérivés de couverture	15 840	15 840			0	17 694	17 694			0
Actifs financiers disponibles à la vente					0	0				0
Prêts et créances sur les établissements de crédits	164 275	274			164 001	167 150	3 033			164 117
Prêts et créances sur la clientèle	240 496			240 496	0	162 704		325	162 379	0
Opérations de location financement et assimilées	496 453	496 453			0	533 324	533 324			0
Ecart de réévaluation des PTF couverts en taux	3 584	3 584			0	5 825	5 825			0
Actifs financiers détenus jusqu'à l'échéance	0				0	0				0
Actifs d'impôts courants	6 013				6 013	0				0
Actifs d'impôts différés	1 580	499	78	817	186	2 226	1 035	16	998	177
Comptes de régularisation et actifs divers	19 311	2 510	370		16 431	14 422	3 178	407		10 837
Actifs non courants destinés à être cédés	2 658		2 658		0	309	309			0
Participations dans les entreprises associées	60				60	60				60
Immeubles de placement	8 198		8 198		0	12 243		12 243		0
Immobilisations corporelles	1 945	1 945			0	3 892	3 892			0
Immobilisations incorporelles	0				0	0				0
<b>TOTAL DE L'ACTIF</b>	<b>966 801</b>	<b>527 322</b>	<b>11 304</b>	<b>241 313</b>	<b>186 862</b>	<b>925 366</b>	<b>573 325</b>	<b>13 300</b>	<b>163 377</b>	<b>175 364</b>

PASSIF (K€)	31.12.2010					31.12.2009				
	Total	location finance- ment	location simple	Prêts	non affecté	Total	location finance- ment	location simple	Prêts	non affecté
Banques centrales, CCP	0				0	0				0
Passifs financiers a la juste valeur par résultat	6 216	6 216			0	5 344	5 344			0
Instruments dérivés de couverture	3 683	3 683			0	5 810	5 810			0
Dettes envers les établissements de crédit	188 907	147 760		41 147	0	145 238	103 111		42 127	0
Dettes envers la clientèle	3 253	3 253			0	4 511	4 511			0
Dettes représentées par un titre	497 037	497 037			0	493 269	493 269			0
Ecart de réévaluation des PTF couverts en taux	0	0			0	0	0			0
Passifs d'impôts courants	0				0	3 335				3 335
Passifs d'impôts différés	1 362	1 320			42	1 688	1 639			49
Comptes de régularisation et passifs divers	20 121	10 598	1 443	1 611	6 469	23 606	15 861	1 545	1 316	4 884
Dettes liées aux actifs non courants destinés à être cédés	0				0	0				0
Provisions pour risques et charges	1 632				1 632	1 554				1 554
Dettes subordonnées	0				0	0				0
Capitaux propres	244 590	18 593	9	2 386	223 602	241 011	21 314	7 238	2 195	210 264
<i>Dont résultat net</i>	<b>7 672</b>	<i>18 593</i>	<i>9</i>	<i>2 386</i>	<i>-13 317</i>	<b>13 233</b>	<i>21 314</i>	<i>7 238</i>	<i>2 195</i>	<i>-17 514</i>
<b>TOTAL DU PASSIF</b>	<b>966 801</b>	<b>688 459</b>	<b>1 452</b>	<b>45 144</b>	<b>231 745</b>	<b>925 366</b>	<b>650 859</b>	<b>8 783</b>	<b>45 638</b>	<b>220 086</b>

► **6. ANALYSE DE LA JUSTE VALEUR DES ACTIFS IMMOBILISÉS**

▪ **Immeubles de placement**

La juste valeur des immeubles de placement détenus par Locindus au 31 décembre 2010 est estimée à 13,2 M€, hors droits et hors frais et en l'état.

Les méthodes de valorisation des immeubles de placement sont détaillées en 2.5.

▪ **Contrats de Location-Financement**

La juste valeur des contrats de Location-Financement détenus par Locindus au 31 décembre 2010 est estimée à 526 M€.

K€	31.12.2010	31.12.2009
à Taux fixe	413 886	464 757
à Taux variable	112 589	109 898
<b>TOTAL</b>	<b>526 475</b>	<b>574 655</b>

Cette valorisation a été obtenue par l'actualisation des flux de trésorerie à percevoir sur le portefeuille de location financement jusqu'à son extinction.

Pour actualiser les flux de trésorerie au 31 décembre 2010, Locindus a utilisé une courbe zéro coupon à laquelle a été appliquée la marge d'intérêt moyenne (+100 pb) pour l'ensemble du portefeuille de location financement, que ce soient des dossiers à taux fixes ou variables. Précisons que cette actualisation ne prend pas en compte d'hypothèses de remboursement anticipé.

► **7. OPÉRATIONS DE LOCATION FINANCEMENT**

Les opérations de location financement se décomposent comme suit :

K€	31.12.2010	31.12.2009
<b>OPÉRATIONS DE LOCATION FINANCEMENT ET ASSIMILÉES</b>	<b>496 453</b>	<b>533 324</b>
Encours de location financement	483 147	518 657
Produits à recevoir	5 381	7 572
Créances rattachées	8 793	8 228
Créances douteuses	132	167
Provision collective	-1 000	-1 300

La répartition des encours de location financement par maturité est la suivante :

K€	0 -1 ans	1 - 5 ans	+ 5 ans	TOTAL
Encours de location financement	61 486	255 432	166 229	<b>483 147</b>

Les intérêts non acquis au 31 décembre 2010 s'élèvent à 113 251 K€.

**Tableau de variation des contrats de location financement :**

K€	31.12.2009	Mise en exploitation	Amortissement et remboursement anticipé	31.12.2010
Encours de location financement	518 657	32 142	67 652	<b>483 147</b>

LOCATION FINANCEMENT		31.12.2010
<b>Investissement brut dans les contrats de location financement, à recevoir par maturité</b>		
Inférieur à 1 an		75 898
Entre 1 et 5 ans		315 306
A plus de 5 ans		205 194
<b>Paievements minimaux actualisés</b>		
Inférieurs à 1 an		61 486
Entre 1 et 5 ans		255 432
A plus de 5 ans		166 229
<b>Produits financiers non acquis</b>		113 251

L'ensemble des valeurs résiduelles non garanties revenant au bailleur s'élève à 175 649 K€ au 31 décembre 2010.

Le détail des créances rattachées et douteuses est traité en note 9.

Au 31 décembre 2010, aucun dossier ne fait l'objet d'une dépréciation d'encours de Location financement.

## ► 8. IMMEUBLES DE PLACEMENT – IMMOBILISATIONS CORPORELLES ET INCORPORELLES – ACTIFS DESTINÉS À ÊTRE CÉDÉS

Les immeubles de placement et immobilisations corporelles / incorporelles et actifs destinés à être cédés se décomposent comme suit :

K€	31.12.2010	31.12.2009
<b>IMMEUBLES DE PLACEMENT</b>	8 198	12 243
Immeuble de placement en exploitation	7 835	12 153
Créances rattachées	44	36
Créances douteuses	51	54
Immeuble placement en cours	268	0

K€	31.12.2010	31.12.2009
<b>IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>	1 945	3 892
Location Financement en cours	1 945	3 892

K€	31.12.2010	31.12.2009
<b>ACTIFS NON COURANTS DESTINES A ETRE CEDES</b>	2 658	309

**Tableau des variations des immobilisations (valeurs brutes) :**

K€	Solde au 01.01.2009	Acquisitions Transferts	Cessions Transferts	Solde au 31.12.2009	Acquisitions Transferts	Cessions Transferts	Solde au 31.12.2010
<b>IMMEUBLES DE PLACEMENT</b>							
Location simple en exploitation	34 322	0	-8 997	25 325		-7 519	17 806
<b>TOTAL</b>	<b>34 322</b>	<b>0</b>	<b>-8 997</b>	<b>25 325</b>	<b>0</b>	<b>-7 519</b>	<b>17 806</b>
<b>IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>							
Crédit bail en cours	14 548	4 096	-14 751	3 893	1 945	-3 893	1 945
<b>TOTAL</b>	<b>14 548</b>	<b>4 096</b>	<b>-14 751</b>	<b>3 893</b>	<b>1 945</b>	<b>-3 893</b>	<b>1 945</b>
<b>IMMOBILISATIONS INCORPORELLES</b>	<b>1 584</b>		<b>0</b>	<b>1 584</b>			<b>1 584</b>

**Variation des amortissements et dépréciations :**

K€	Solde au 01.01.2009	Dotations transferts	Reprises transferts	Solde au 31.12.2009	Dotations transferts	Reprises transferts	Solde au 31.12.2010
<b>IMMEUBLES DE PLACEMENT</b>							
Amortissements	16 254	843	-5 682	11 415	604	-3 674	8 345
Dépréciation d'actifs	1 418	29	0	1 447	180		1 627
<b>TOTAL</b>	<b>17 673</b>	<b>872</b>	<b>-5 682</b>	<b>12 863</b>	<b>784</b>	<b>-3 674</b>	<b>9 972</b>
<b>IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>IMMOBILISATIONS INCORPORELLES</b>	<b>1 391</b>	<b>193</b>		<b>1 584</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1 584</b>

Au 31 décembre 2010, il existe une seule dépréciation d'immeuble de placement pour un montant de 1 627 K€



## ► 9. CRÉANCES DOUTEUSES

Les créances clients se décomposent comme suit :

K€	31.12.2010			31.12.2009		
	Location Financement	Prêt	Location simple	Location Financement	Prêt	Location simple
<b>Créances douteuses</b>	<b>56</b>		<b>214</b>	<b>99</b>		<b>188</b>
- sur loyers	56		214	99		188
- sur indemnités résiliation						
<b>Créances douteuses compromises</b>	<b>453</b>		<b>24</b>	<b>441</b>		<b>99</b>
- sur loyers	72		24	60		99
- sur indemnités résiliation	381		0	381		0
<b>Total valeur brute</b>	<b>509</b>	<b>0</b>	<b>238</b>	<b>540</b>	<b>0</b>	<b>287</b>
<b>Dépréciations créances douteuses</b>	<b>-21</b>		<b>-167</b>	<b>-53</b>		<b>-150</b>
- sur loyers	-21		-167	-53		-150
- sur indemnités résiliation						
<b>Dépréciations créances compromises</b>	<b>-356</b>		<b>-20</b>	<b>-320</b>		<b>-83</b>
- sur loyers	-69		-20	-33		-83
- sur indemnités résiliation	-287		0	-287		0
<b>Total Dépréciations</b>	<b>-377</b>	<b>0</b>	<b>-187</b>	<b>-373</b>	<b>0</b>	<b>-233</b>
<b>Valeur nette créances douteuses</b>	<b>132</b>	<b>0</b>	<b>51</b>	<b>167</b>	<b>0</b>	<b>54</b>

## ► 10. CAPITAL SOCIAL

Le capital social s'élève à 50 956 632 € divisé en 8 862 023 actions de 5,75 € de nominal.

Suite au réinvestissement du dividende en actions 716 411 nouvelles actions ont été émises pour un prix de 21,12 €.

## ► 11. ACTIFS FINANCIERS

Les actifs financiers se décomposent en quatre catégories

- la caisse, banques et CCP
- les actifs financiers évalués à la juste valeur par le résultat
- les prêts et créances sur établissement de crédit
- les prêts et créances sur la clientèle

**Caisse, Banques et CCP**

K€	31.12.2010	31.12.2009
<b>CAISSE / BANQUE CENTRALE</b>	171	173
Caisse	1	1
Banque centrale	170	172
Créances rattachées	0	0

**Actifs financiers à la juste valeur par résultat**

K€	31.12.2010	31.12.2009
<b>ACTIFS FINANCIERS A LA JUSTE VALEUR PAR RESULTAT</b>	6 216	5 344
Juste valeur positive du dérivé incorporé au BMTN structuré	0	5 344
Juste valeur positive du swap adossé au BMTN structuré	6 216	

**Prêts et créances sur les établissements de crédit**

K€	31.12.2010	31.12.2009
<b>PRÊTS ET CRÉANCES SUR LES ÉTABLISSEMENTS DE CRÉDIT</b>	164 275	167 150
<b>A VUE</b>	<b>43 948</b>	<b>37 076</b>
Comptes courants bancaires	43 674	34 043
Partenaires	274	3 033
Créances rattachées sur c/ct	0	0
<b>A TERME</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Prêts à terme	0	0
Créances rattachées sur prêt	0	0
<b>TITRES ASSIMILÉS A DES PRÊTS</b>	<b>120 327</b>	<b>130 074</b>
Titres	120 000	130 000
Créances rattachées	327	74

Ces actifs financiers étant à court terme, la valeur comptable est jugée représentative de la valeur de marché.

## Prêts et créances sur la clientèle

K€	31.12.2010	31.12.2009
<b>PRÊTS ET CRÉANCES SUR LA CLIENTÈLE</b>	240 496	162 704
<b>AUTRES CONCOURS A LA CLIENTÈLE</b>	<b>240 239</b>	<b>162 379</b>
Crédits de trésorerie	0	0
Crédits promoteurs	23 970	20 796
Créances rattachées	0	0
Crédits équipement	22	53
Autres crédits à la clientèle	216 713	142 959
Créances rattachées crédit à la clientèle	1 634	1 471
Dépréciation sur base portefeuille	-2 100	-2 900
<b>COMPTES ORDINAIRES DÉBITEURS</b>	<b>257</b>	<b>325</b>

La juste valeur des autres concours à la clientèle s'élève à 245 M€. La méthode de valorisation est la même que celle appliquée aux contrats de location financement (voir note 6).

## État des échéances des prêts et créances sur établissement de crédit au 31 décembre 2010

K€	Montant	- 3 mois	3 mois à 1an	1 < 5 ans	+ 5 ans
<b>TITRES ASSIMILÉS À DES PRÊTS</b>					
Titres assimilés à des prêts	120 000	120 000			
Créances rattachées	327	327			

## État des échéances des prêts et créances sur la clientèle au 31 décembre 2010

K€	Montant	- 3 mois	3 mois à 1an	1 < 5 ans	+ 5 ans
<b>AUTRES CONCOURS À LA CLIENTÈLE</b>					
Crédits de trésorerie	0				
Crédits promoteurs	23 970	944	425	22 601	
Crédits hypothécaires et autres crédits à la clientèle	216 735	3 415	4 043	157 023	52 254
Créances rattachées	1 634	1 634			
<b>Total des autres concours à la clientèle</b>	<b>242 339</b>	<b>5 993</b>	<b>4 468</b>	<b>179 624</b>	<b>52 254</b>
<b>Comptes courants débiteurs</b>	<b>257</b>	<b>257</b>			

La juste valeur des actifs financiers a été obtenue selon des techniques de valorisation utilisant des données observables (niveau 2)

## ► 12. PASSIFS FINANCIERS

Les passifs financiers évalués à la juste valeur par le résultat se décomposent comme suit :

K€	31.12.2010	31.12.2009
<b>PASSIFS FINANCIERS A LA JUSTE VALEUR PAR RÉSULTAT</b>	6 216	5 344
Juste valeur négative du swap adossé au BMTN structuré	0	5 344
Juste valeur négative du dérivé incorporé au BMTN structuré	6 216	0

Les dettes envers les établissements de crédit et la clientèle se décomposent comme suit :

K€	31.12.2010	31.12.2009
<b>DETTES ENVERS LES ÉTABLISSEMENTS DE CRÉDIT</b>	188 907	145 238
<b>A VUE</b>	<b>1 080</b>	<b>3 943</b>
Autres sommes dues (Partenaires)	1 080	3 943
Dettes rattachées	0	0
<b>A TERME</b>	<b>187 827</b>	<b>141 295</b>
Emprunts	186 872	140 454
Dettes rattachées	955	841

La juste valeur des emprunts auprès des établissements de crédit s'élève à 198 M€, elle a été obtenue par actualisation des flux à payer en utilisant une courbe zéro coupon.

K€	31.12.2010	31.12.2009
<b>DETTES ENVERS LA CLIENTELE</b>	3 253	4 511
<b>AUTRES DETTES</b>	<b>3 253</b>	<b>4 511</b>
<b>A VUE</b>	<b>25</b>	<b>52</b>
Clients créditeurs et c/c	25	52
<b>A TERME</b>	<b>3 228</b>	<b>4 459</b>
C/c divers clients	3 228	4 450
Dettes rattachées	0	9

Ces passifs financiers étant à court terme, la valeur comptable est jugée représentative de la valeur de marché.

Les dettes représentées par un titre se répartissent comme suit :

K€	31.12.2010	31.12.2009
<b>DETTES REPRESENTÉES PAR UN TITRE</b>	<b>497 037</b>	<b>493 269</b>
<b>TITRES DE CREANCES NEGOCIABLES</b>	114 690	114 690
Dettes rattachées	5 454	0
	<b>120 144</b>	<b>114 690</b>
<b>EMPRUNTS OBLIGATAIRES</b>	350 000	350 000
Impact de la mise au coût amorti des emprunts obligataires	1	- 7
Réévaluation de la composante taux des obligations	15 962	17 656
Dettes rattachées	10 930	10 930
	<b>376 893</b>	<b>378 579</b>

### Etat des dettes par maturité au 31 décembre 2010

K€	Montant	- 3 mois	3 mois < 1 an	1 < 5 ans	+ 5 ans
à vue	1 080	1 080	0	0	0
<b>SOUS TOTAL</b>	<b>1 080</b>	<b>1 080</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Emprunts	186 872	11 519	6 989	123 476	44 888
Dettes rattachées	955	955	0	0	0
<b>SOUS TOTAL</b>	<b>187 827</b>	<b>12 474</b>	<b>6 989</b>	<b>123 476</b>	<b>44 888</b>
<b>Dettes envers les établissements de crédit</b>	<b>188 907</b>	<b>13 554</b>	<b>6 989</b>	<b>123 476</b>	<b>44 888</b>

K€	Montant	- 3 mois	3 mois < 1 an	1 < 5 ans	+ 5 ans
BSF et BMTN	114 690	0	0	114 690	0
Dettes rattachées	5 454	5 454	0	0	0
<b>SOUS TOTAL</b>	<b>120 144</b>	<b>5 454</b>	<b>0</b>	<b>114 690</b>	<b>0</b>
Emprunts obligataires	350 000	0	100 000	100 000	150 000
Réévaluation composante taux obligation	15 962	0	1 236	6 494	8 232
mise au cout amorti des emprunts	1	1	0	0	0
Dettes rattachées	10 930	0	10 930	0	0
<b>SOUS TOTAL</b>	<b>376 893</b>	<b>1</b>	<b>112 166</b>	<b>106 494</b>	<b>158 232</b>
<b>Dettes représentées par un titre</b>	<b>497 037</b>	<b>5 455</b>	<b>112 166</b>	<b>221 184</b>	<b>158 232</b>

La juste valeur des passifs financiers a été obtenue selon des techniques de valorisation utilisant des données observables (niveau 2)

### ► 13. INSTRUMENTS FINANCIERS DÉRIVÉS

Juste valeur des instruments dérivés de couverture classés en fair value hedge et macro hedge.

La juste valeur des swaps est calculée par estimation des flux futurs sur chaque jambe, actualisés aux taux zéro coupon disponibles en date d'arrêt.

INSTRUMENTS DERIVES DE COUVERTURE (K€)	31.12.2010	31.12.2009	Variation de juste valeur de l'exercice
Juste valeur des swaps de couverture adossés aux emprunts obligataires	15 840	17 694	-1 854
Réévaluation de la composante taux couverte des emprunts obligataires	-15 962	-17 655	1 693
Juste valeur des swaps de couverture adossés aux actifs de location financement	-3 683	-5 810	2 127
Réévaluation de la composante taux couverte des actifs de location financement	3 584	5 824	-2 240
<b>TOTAL</b>			<b>- 274</b>

La part d'inefficacité liée aux couvertures fair-value hedge et macro hedge représente une charge brute, avant impôts différés de 274 K€ au 31 décembre 2010.

### EVOLUTION DES INSTRUMENTS DÉRIVÉS

#### Détail des swaps

K€	Situation au 31 décembre 2010			Situation au 31 décembre 2009		
	Emprunteur Taux fixe	Emprunteur Taux variable	Valeur de marché	Emprunteur Taux fixe	Emprunteur Taux variable	Valeur de marché
Portefeuille de swaps classé en Fair Value Hedge adossé aux emprunts obligataires	0	350 000	15 840	0	350 000	17 694
Swap adossé au BMTN structuré	0	114 690	6 216	0	114 690	-5 344
Portefeuille de swaps classé en Macro Hedge adossé au portefeuille de contrats de location financement	142 916	0	-3 683	195 000	0	-5 810

Le portefeuille de swaps classé en fair value hedge adossé aux emprunts obligataires est payeur taux variable et receveur de taux fixe. La baisse de la juste valeur s'explique par la hausse des taux d'intérêts pendant la période et par le facteur temps.

Seul le swap adossé économiquement au BMTN structuré (cf. Note 11) n'a pas pu faire l'objet d'un adossement au sens d'IAS 39, il est enregistré à la juste valeur par résultat au 31 décembre 2010. Ce swap est receveur d'un taux structuré indexé sur 7 indices boursiers et payeur de taux variable. Il n'y a pas eu de mouvement sur le notionnel. Les variations de juste valeur sont liées principalement aux évolutions des taux variables et aux performances des indices.

Le portefeuille de swaps classé en macro hedge adossé au portefeuille de contrats de location financement est payeur de taux fixe et receveur de taux variable. L'augmentation de la juste valeur est liée à la hausse des taux ainsi qu'au facteur temps.

### Analyse de la sensibilité du risque de taux

Le suivi de la sensibilité de la Marge Nette d'Intérêt de Locindus aux variations de taux s'inscrit dans le cadre du dispositif de limites applicables à l'ensemble des sociétés du groupe Crédit Foncier. Locindus doit en effet être capable de supporter, sans impact significatif sur son résultat mesuré par la MNI, une variation de taux ne remettant pas en cause les prévisions d'activité initiales. La limite retenue est donc la variation maximum de la MNI par rapport à la MNI budgétée ou prévisionnelle.

Pour 2010, le risque de taux sur la MNI de la société a été estimé en première approche par une translation uniforme de 100 Bp (1 % de la courbe) du gap moyen observé pour les deux prochaines années.

### Sensibilité de la Marge Nette d'Intérêt (MNI) de Locindus

	N+1	N+2
	2011	2012
	moy.	moy.
<b>Sensibilité en % du MNI</b>	<b>0,8 %</b>	<b>0,1 %</b>
Limites de sensibilité	5 %	9 %

## ► I4. IMPÔTS COURANTS ET IMPÔTS DIFFÉRÉS

K€	31.12.2010	31.12.2009
<b>ACTIFS D'IMPOTS COURANTS</b>	<b>6 013</b>	<b>-</b>

K€	31.12.2010	31.12.2009
<b>PASSIFS D'IMPOTS COURANTS</b>	<b>-</b>	<b>3 335</b>

K€	31.12.2010			31.12.2009		
	BASE	TAUX	TOTAL	BASE	TAUX	TOTAL
<b>IMPÔTS DIFFÉRÉS ACTIF</b>						
Location financement	1 449	34,43	499	3 007	34,43	1 037
Prêts	2 373	34,43	817	2 900	34,43	998
Immeubles de placement	227	34,43	78	47	34,43	16
Engagements sociaux	-	34,43	-	137	34,43	47
Instruments dérivés	372	34,43	128	179	34,43	62
Autres	168	34,43	58	93	34,43	66
<b>TOTAL</b>			<b>1 580</b>			<b>2 226</b>

K€	31.12.2010			31.12.2009		
	BASE	TAUX	TOTAL	BASE	TAUX	TOTAL
<b>IMPÔTS DIFFÉRÉS PASSIF</b>						
Location financement	3 834	34,43	1 320	4 706	34,43	1 621
Autres	22	34,43	42	197	34,43	67
<b>TOTAL</b>			<b>1 362</b>			<b>1 688</b>

## Rapprochement entre la charge d'impôt comptabilisée et la charge d'impôt théorique

K€	31.12.2010	31.12.2009
<b>RÉSULTAT AVANT IMPÔT</b>	<b>11 401</b>	<b>19 536</b>
<b>IMPÔTS</b>	<b>-3 729</b>	<b>-6 303</b>
<b>TAUX D'IMPÔT EFFECTIF MOYEN</b>	<b>32,71 %</b>	<b>32,26 %</b>
Taux d'impôt de droit commun	34,43 %	34,43 %
Economie d'impôt	1,72 %	2,17 %
<b>TAUX D'IMPÔT EFFECTIF MOYEN</b>	<b>32,71 %</b>	<b>32,26 %</b>

L'économie d'impôt est principalement due au résultat du secteur Sicomi.

## ► 15. COMPTES DE RÉGULARISATION, AUTRES ACTIFS ET AUTRES PASSIFS

K€	31.12.2010	31.12.2009
<b>COMPTES DE RÉGULARISATION ET ACTIFS DIVERS</b>	<b>19 311</b>	<b>14 422</b>
<b>AUTRES ACTIFS</b>	<b>2 507</b>	<b>2 349</b>
État TVA et droit de bail	1 037	367
Dépôts de garantie versés	485	427
Autres débiteurs divers	78	18
Subventions à recevoir	907	1 537
Opérations sur titres	0	0
<b>COMPTES DE RÉGULARISATION</b>	<b>16 804</b>	<b>12 073</b>
Comptes attente	13	65
Charges diverses constatées d'avance	1 332	1 541
Charges /swap/cap constatées d'avance	0	0
Produits divers à recevoir	47	222
Produits/swap/cap à recevoir	15 412	10 245



K€	31.12.2010	31.12.2009
<b>COMPTES DE RÉGULARISATION ET PASSIFS DIVERS</b>	<b>20 120</b>	<b>23 606</b>
<b>AUTRES PASSIFS</b>	<b>13 116</b>	<b>20 325</b>
Dépôts location simple reçus et LLD	2 532	3 132
Dépôts reçus sur prêts	906	1 108
Dépôts crédit-bail reçus	284	2
Dépôts crédit-bail nantis reçus	0	478
Organismes sociaux et personnel	10	0
T.V.A. et droit de bail	2 140	2 472
Etat divers à payer dt tva/créances douteuses	223	255
Factures fournisseurs immobilisations à recevoir	5 524	11 264
Créditeurs divers	1 299	1 418
Fournisseurs	198	195
Dettes rattachées / dépôts garantie	0	1
<b>COMPTES DE RÉGULARISATION</b>	<b>7 004</b>	<b>3 281</b>
Produits constatés d'avance	26	21
Charges / swaps et cap / floor à payer	720	1 246
Charges diverses à payer	5 235	1 580
Charges à payer	257	330
Comptes d'attente	705	43
Fonds publics affectés	61	61

## ► 16. PARTICIPATIONS DANS LES ENTREPRISES ASSOCIÉES

K€	31.12.2010	31.12.2009
<b>PARTICIPATIONS DANS LES ENTREPRISES ASSOCIÉES</b>	<b>60</b>	<b>60</b>
Sofaris et FGD	60	60
SM invest	0	0

K€	Nombre de titres	Prix de revient unitaire €	Valeur brute K€
<b>Titres non cotés (I)</b>			<b>3</b>
Sofaris	195	15	3
Certificats d'association - FGD			57

## ► 17. PROVISIONS

K€	31.12.2009	DOTATION	REPRISE	31.12.2010
<b>PROVISIONS</b>	1 554	361		1 632
Sur engagements de retraite	138		-138	0
Sur risque fiscal	1 271	150		1 421
Autres risques	145	211	-145	211

## ► 18. RÉSERVES CONSOLIDÉES

K€	31.12.2010	31.12.2009
<b>RÉSERVES CONSOLIDÉES</b>	170 750	176 741
<b>REPORT À NOUVEAU</b>	<b>80 167</b>	<b>77 402</b>
<b>RÉSERVES DIVERSES</b>	<b>90 583</b>	<b>99 339</b>
Réserve légale	4 684	4 684
Réserve facultative	66 457	66 458
Réserve pour éventualités diverses	16 754	16 389
Autres réserves	2 688	11 808

## ► 19. AUTRES INFORMATIONS

**Effectif moyen** : depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2009 la société n'a plus d'effectif.

**COMPOSITION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION AU 31 DÉCEMBRE 2010**

- M. François BLANCARD, Président du Conseil d'administration
- M. François THOMAZEAU, Vice-président du Conseil d'administration
- M. Nicolas DARBO
- M. Philippe DRUART
- M. Antoine FAYET
- M. Christian MIGLIETTI
- CREDIT FONCIER, représentée par M. Christophe PINAULT
- M. Jean-Pierre WALBAUM

**RÉMUNÉRATIONS ALLOUÉES**

▪ aux membres du Conseil d'administration (jetons de présence)	<b>184 415 €</b>
▪ aux membres du Conseil d'administration au titre de leur mandat social	<b>30 929 €</b>
▪ aux membres de la Direction générale au titre de leur mandat social	<b>35 409 €</b>

**RÉMUNÉRATIONS DES COMMISSAIRES AUX COMPTES**

<i>en € HT</i>	<b>KPMG Audit</b>	<b>PricewaterhouseCoopers Audit</b>
<b>AUDIT SUR LOCINDUS</b>	116 000	116 000

<i>en € HT</i>	<b>KPMG Audit</b>	<b>PricewaterhouseCoopers Audit</b>
<b>AUDIT SUR LES FILIALES</b>	26 420	4 120

**► 20. ENGAGEMENTS DE FINANCEMENT ET DE GARANTIE**

	<b>31.12.2010</b>	<b>31.12.2009</b>
<b>ENGAGEMENTS DONNES</b>		
<u>Engagements de financement</u>		
Engagements en faveur de la clientèle	54 317	38 875
<u>Engagements de garantie</u>		
Engagements d'ordre d'établissements de crédit	3 300	-
Engagements d'ordre de la clientèle	-	-
<b>ENGAGEMENTS REÇUS</b>		
<u>Engagements de financement</u>		
Engagements reçus d'établissements de crédit	5 000	61 759
<u>Engagements de garantie</u>		
Engagements reçus d'établissements de crédit	13 924	54 631
<b>ENGAGEMENTS SUR INSTR. FINANCIERS A TERME</b>		
Contrats d'échange de taux d'intérêts	617 373	659 690

**ENGAGEMENTS DE FINANCEMENT DONNÉS :**

Donnés en faveur de la clientèle : il s'agit d'ouvertures de crédits confirmés sur des opérations de prêts pour une valeur de 19 M€ au 31 décembre 2010 et sur des opérations de crédit-bail pour 35,3 M€.

**ENGAGEMENTS DE GARANTIE DONNÉS**

Locindus a donné une garantie à Cicobail sur une opération de crédit-bail pour un montant de 3,3 M€

**ENGAGEMENTS DE FINANCEMENT REÇUS**

Reçus des établissements de crédit : ils correspondent à des lignes de refinancement interbancaires pour 5 000 K€ non utilisées au 31 décembre 2010.

**ENGAGEMENTS DE GARANTIE REÇUS**

Cautions reçues d'établissements de crédit pour 13 924 K€ au 31 décembre 2010 afin de garantir tout ou partie d'opérations de location financement ou de prêts hypothécaires.

**► 21. RÉSULTAT PAR ACTION****RÉSULTAT DE BASE**

Le résultat de base par action est calculé en divisant le bénéfice net revenant aux actionnaires de la Société par le nombre moyen pondéré d'actions ordinaires en circulation au cours de l'exercice, hors actions propres rachetées par la Société.

	31.12.2010	31.12.2009
Bénéfice revenant aux actionnaires de la Société en K€	7 672	13 233
Nombre moyen pondéré d'actions ordinaires en circulation en milliers	8 559 756	8 145 612
Résultat de base par action (€ par action)	0,90	1,62

Le résultat dilué est le même que le résultat de base.

**► 22. ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS À LA CLÔTURE**

Locindus a été avisé début 2011 d'un contrôle fiscal ponctuel sur la Cotisation Minimale de Taxe Professionnelle au titre d'exercices antérieurs.

**► 23. DÉCOMPOSITION DU PNB**

K€	31.12.2010	31.12.2009
<b>INTÉRÊTS ET PRODUITS ASSIMILÉS</b>	<b>48 354</b>	<b>48 061</b>
Intérêts sur contrat de location financement	24 654	31 850
Intérêts sur les swaps	16 585	9 814
Intérêts sur prêts à la clientèle	5 788	5 549
Autres intérêts	1 327	848

K€	31.12.2010	31.12.2009
<b>INTÉRÊTS ET CHARGES ASSIMILÉES</b>	-34 781	-30 963
Intérêts sur obligations et autres titres à revenu fixe	-23 899	-18 281
Intérêts sur les swaps	-4 416	-6 816
Intérêts sur opérations avec les établissements de crédit	-6 196	-5 362
Autres intérêts	- 270	- 504

K€	31.12.2010	31.12.2009
<b>PRODUITS DES AUTRES ACTIVITÉS</b>	5 645	12 663
<b>Sur location financement</b>	<b>3 173</b>	<b>2 163</b>
- dont résultat de cession	84	411
- dont dépréciation	1 805	-1 271
- dont loyer terrain		0
- dont subvention		0
- indemnités reçues	1 186	3 003
- autres	98	20
<b>Sur location simple</b>	<b>2 471</b>	<b>10 499</b>
- dont loyers	1 355	2 448
- dont refacturation de charges	716	346
- dont dotation/reprise de provision	- 180	- 29
- dont plus value de cession	534	7 745
- pertes ou gains sur créances douteuses	46	- 11
<b>Sur autres activités</b>	<b>1</b>	<b>1</b>

K€	31.12.2010	31.12.2009
<b>CHARGES DES AUTRES ACTIVITÉS</b>	-2 822	-3 508
<b>Sur location financement</b>	<b>- 348</b>	<b>- 245</b>
- loyers terrain		0
- charges propres	- 105	- 89
- charges refacturées	- 32	- 11
- provisions risques et charges	- 211	- 145
<b>Sur location simple</b>	<b>-2 462</b>	<b>-3 262</b>
- dotation aux amortissements	- 604	- 843
- loyer terrain		0
- charges refacturables	- 929	- 917
- charges non refacturables	- 929	-1 502
<b>Sur autres activités</b>	<b>- 12</b>	<b>- 1</b>

## ► 24. CHARGES GÉNÉRALES D'EXPLOITATION

K€	31.12.2010	31.12.2009
<b>CHARGES GÉNÉRALES D'EXPLOITATION</b>	<b>-5 600</b>	<b>-5 972</b>
<b>frais de personnel</b>	<b>- 69</b>	<b>24</b>
- salaires	- 45	- 233
- charges salariales	- 20	3
- reprise de provisions		243
- participation		18
- fonds collectif de retraite		0
- impôt et taxes sur les salaires	- 4	- 7
<b>autres frais administratifs</b>	<b>-5 368</b>	<b>-5 979</b>
- dont impôts et taxes	<b>- 962</b>	<b>- 776</b>
- dont services extérieurs	<b>- 31</b>	<b>- 37</b>
- dont autres services extérieurs	<b>-4 375</b>	<b>-5 166</b>
- honoraires	- 370	- 507
- prestations Groupe	-3 695	-4 357
- publicité légale	- 54	- 35
- assurances siège	- 143	- 140
- autres	- 113	- 127
<b>autres charges d'exploitation non bancaires</b>	<b>- 184</b>	<b>- 116</b>
<b>autres produits d'exploitation non bancaires</b>	<b>21</b>	<b>99</b>

K€	31.12.2010	31.12.2009
<b>PROVISION RISQUE ET CHARGES NON BANCAIRES</b>	<b>- 150</b>	<b>-1 000</b>

## ► 25. COÛT DU RISQUE

K€	31.12.2010	31.12.2009
Provision collective	1 100	400
Reprise ou dotation des provisions sur créances douteuses	- 5	- 45
	<b>1 095</b>	<b>355</b>

## ► 26. IMPÔTS

K€	31.12.2010	31.12.2009
Impôts Locindus et ses filiales	-3 410	-10 119
Impôts différés	- 319	3 816
	<b>-3 729</b>	<b>-6 303</b>

## ► 27. OPÉRATIONS AVEC LES ENTREPRISES LIÉES

### CONVENTIONS CONCLUES AVEC SCRIBE BAIL SARL

Une convention approuvée au cours d'exercices antérieurs s'est poursuivie. Il s'agit de la rémunération de SCRIBE BAIL SARL pour sa gestion des opérations de location longue durée. Cette rémunération s'est élevée à 13 122 € HT pour 2010.

La convention conclue entre Locindus et Scribe Bail en cas de levée d'option de contrat de crédit-bail se poursuit en 2010, aucune rémunération n'a été versée en 2010 au titre de cette seconde convention.

### CONVENTIONS CONCLUES AVEC LE CRÉDIT FONCIER DE FRANCE

#### **Convention de gestion**

Cette convention établie pour une durée de cinq ans a pour objet :

- L'assistance juridique et technique dans le cadre de la recherche et de la mise en place d'opérations de financement par crédit-bail, location longue durée ou prêt
- Les prestations de recherche d'opérations d'investissements destinés à la location simple
- Les prestations de gestion financière, comptable, administrative et informatique pour Locindus et ses filiales
- Les prestations de contrôle interne
- Les prestations de marketing et de communication

Les modalités de facturation sont les suivantes :

- Rémunération de la gestion courante  
Basée sur le montant des encours HT de l'année N-1 des opérations de crédit-bail et location longue durée en chantier et en service, des opérations de prêts et sur les valeurs nettes comptables des immobilisations temporairement non louées et immeubles de placement, le taux de rémunération applicable à partir du 1<sup>ER</sup> janvier 2009 est fixé à 0,46 %  
A ce titre, Locindus a comptabilisé une charge de 3 278 440 € pour 2010.
- Rémunération de la gestion événementielle  
Basée sur les cessions d'immobilisations dans le cadre ou non de levée d'option d'achat et de re-commercialisation d'immobilisations en crédit-bail ou en location simple, le taux de rémunération appliqué au prix des cessions ou à l'assiette du crédit-bail re-commercialisé est égal à 1 % HT.  
A ce titre, Locindus a comptabilisé une charge de 57 891 € pour 2010.

#### **Conventions de détachement**

Les conventions de détachement de personnel (commerciaux) signées en juillet 2007 entre le Crédit Foncier et Locindus se sont poursuivies, sur 2010 et concernent uniquement les commerciaux.

Une charge de 358 517 € a été constatée en 2010.

**Une mission a été confiée à Foncier Expertise pour l'expertise du patrimoine de location simple et sur des évaluations relatives à des dossiers de CBI.**

Les honoraires relatifs à cette mission s'élèvent à 46 500 € HT

**Lignes de refinancement conclues avec le Crédit Foncier**

Pour l'année 2010, une ligne de refinancement de 100 M€ correspondant à 25 M€ par trimestre a été accordée par le Crédit Foncier. En fin d'année, Locindus a effectué un tirage de 57 M€ pour refinancer sa production de prêts à la clientèle.

La charge d'intérêt 2010 sur les ces lignes s'élève à 3 803 549 €.

**► 28. CLASSES D'INSTRUMENTS FINANCIERS**

Les classes d'instruments financiers ont été traitées dans différentes notes des états financiers consolidés et sont récapitulées dans le tableau synthétique suivant :

	CATÉGORIE D'IAS 39	VALEUR COMPTABLE	IMPACTS CP ET P&L	MONTANT DE DÉPRÉCIATION	JUSTE VALEUR DES INSTRUMENTS
Actifs Financiers	Note 2.10	Note 11	Note 11 et 23	Note 9	Note 11
Passifs Financiers	Note 2.11	Note 12	Note 12 et 23	NA	Note 12
Instruments Dérivés	Note 2.12	Note 13	Note 13 et 23	NA	Note 13

**► 29. COMPOSITION DU COMPTE DE RÉSULTAT PAR CATÉGORIES**

K€	LOCATION FINANCEMENT	SWAPS / DÉRIVÉS	EMPRUNTS OBLIGATAIRES	LOCATION SIMPLE	PRÊTS
Intérêts Financiers	Note 23	Note 23	Note 23	Néant	Note 23
Impact du Cout amorti	NA	NA	NA	NA	NA
Dividendes reçus	NA	NA	NA	NA	NA
Variation de JV des éléments enregistrés en JV par P&L	NA	Note 11 & 13	NA	NA	NA
Impacts liés aux actifs disponibles à la vente	Néant	NA	NA	NA	NA
Dépréciation	Note 9,25	NA	NA	Note 9,25	Note 9,25



## **RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES CONSOLIDÉS**

**Exercice clos le 31 décembre 2010**

Mesdames, Messieurs,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2010 sur :

- le contrôle des comptes consolidés de la société Locindus S.A., tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la justification de nos appréciations ;
- la vérification spécifique prévue par la loi.

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

### **OPINION SUR LES COMPTES CONSOLIDÉS**

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

Nous certifions que les comptes consolidés de l'exercice sont, au regard du référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière ainsi que du résultat de l'ensemble constitué par les personnes et entités comprises dans la consolidation.

### **JUSTIFICATION DES APPRÉCIATIONS**

En application des dispositions de l'article L.823-9 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les éléments suivants :

#### **Estimations comptables**

- Comme indiqué dans la note 2.4.I. aux états financiers consolidés, les immeubles de placement sont comptabilisés à leur coût, diminué des pertes éventuelles de valeur. Nos travaux ont consisté à apprécier la valeur recouvrable de ces actifs en examinant les données et hypothèses retenues par la direction, notamment sur la base des rapports des experts indépendants, tels que mentionnés dans les notes 2.5.I et 6 aux états financiers consolidés.

- Comme indiqué dans les notes 2.3. et 2.9. aux états financiers consolidés, votre groupe comptabilise des dépréciations et des provisions pour couvrir les risques de crédit inhérents à ses activités. Dans le cadre de notre appréciation des estimations significatives retenues pour l'arrêté des comptes, nous avons examiné le dispositif de contrôle mis en place par la Direction, relatif au suivi des risques de crédit, à l'appréciation des risques de non recouvrement et à leur couverture par des dépréciations déterminées sur base individuelle et sur base de portefeuille.
- Votre groupe a recours à des instruments financiers comptabilisés selon les principes décrits dans les notes 2.12 et 2.13 aux états financiers consolidés. Pour déterminer la juste valeur de ces instruments, votre groupe utilise des techniques d'évaluation basées sur des paramètres de marché. Nous avons apprécié les données et hypothèses sur lesquelles se fondent ces estimations, et revu les calculs effectués par votre groupe.

Dans le cadre de nos appréciations, nous nous sommes assurés du caractère raisonnable de ces estimations.

### Principes comptables

- Comme indiqué dans la note 2.3. aux états financiers consolidés, votre groupe comptabilise l'essentiel de ses contrats de location comme des opérations de location financement. Nous nous sommes assurés, au regard des principes comptables appliqués par votre groupe, du caractère approprié du classement comptable de ces opérations.

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

### VÉRIFICATION SPÉCIFIQUE

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, à la vérification spécifique prévue par la loi des informations données dans le rapport sur la gestion du groupe.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur leur sincérité et leur concordance avec les comptes consolidés.

Paris La Défense et Neuilly-sur-Seine le 13 avril 2011

Les Commissaires aux comptes

**KPMG Audit**  
**Département de KPMG S.A.**  
Rémy TABUTEAU  
Associé

**PricewaterhouseCoopers Audit**  
Anik CHAUMARTIN  
Associée

# ETATS FINANCIERS – COMPTES INDIVIDUELS

---

<b>A</b>	<b>BILAN ET HORS-BILAN</b>	<b>114</b>
<b>B</b>	<b>COMPTE DE RÉSULTAT</b>	<b>116</b>
<b>C</b>	<b>TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES</b>	<b>116</b>
<b>D</b>	<b>NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS SOCIAUX</b>	<b>117</b>
1.	INFORMATIONS GÉNÉRALES	117
2.	PRINCIPES ET MÉTHODES COMPTABLES	117
3.	DÉTAIL DES COMPTES	126
❖	Note 0 – Caisse, banques centrales, CCP	126
❖	Note 1 – Créances sur les établissements de crédit	126
❖	Note 2 – Opérations avec la clientèle	126
❖	Note 3 – Obligations et autres titres à revenu fixe	127
❖	Note 3B – Parts dans les entreprises liées	127
❖	Note 3C – Opérations avec les entreprises liées	127
❖	Note 4 – Crédit-bail et location avec option d’achat	128
❖	Note 5 – Location simple	129
❖	Note 6 – Créances douteuses compromises	129
❖	Note 7 – Tableau de variation des immobilisations	130
❖	Note 8 – Tableau de variation des amortissements et dépréciations	131
❖	Note 9 – Autres actifs	131
❖	Note 10 – Comptes de régularisation	132
❖	Note 11 – Dettes envers les établissements de crédit	132
❖	Note 12 – Opérations avec la clientèle	132
❖	Note 13 – Dettes représentées par un titre	133
❖	Note 14 – Autres passifs	133
❖	Note 15 – Comptes de régularisation	133
❖	Note 16 – Provisions	134
❖	Note 17 – Capitaux propres	134
❖	Note 18 – Proposition d’affectation du résultat 2009	134
❖	Note 19 – Hors-bilan	135
❖	Note 20 – Intérêts et produits assimilés	136
❖	Note 21 – Intérêts et charges assimilées	136
❖	Note 22 – Produits sur opérations de crédit-bail et assimilées	137
❖	Note 23 – Charges sur opérations de crédit-bail et assimilées	138
❖	Note 24 – Produits sur opérations de location simple	138
❖	Note 25 – Charges sur opérations de location simple	139
❖	Note 26 – Autres produits et charges d’exploitation bancaire	139
❖	Note 27 – Charges générales d’exploitation	140
❖	Note 28 – Dotations aux amortissements sur immobilisations	140
❖	Note 29 – Coût du risque	140
❖	Note 30 – Gains ou pertes sur actifs immobilisés	141
❖	Note 31 – Résultat exceptionnel	141
❖	Note 32 – Impôts sur les sociétés	141
4.	AUTRES INFORMATIONS	142
5.	ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS À LA CLÔTURE	142
6.	IMPLANTATION DANS LES PAYS NON COOPÉRATIFS	142

(M€ : millions d’euros, K€ : milliers d’euros)

---

**LOCINDUS SA – COMPTES INDIVIDUELS AU 31 DÉCEMBRE 2010**


---

**A. BILAN ET HORS BILAN (K€)****► BILAN****ACTIF**

	NOTES	31/12/2010	31/12/2009
Caisse, Banques centrales, CCP	0	171	173
Créances sur les établissements de crédit	1	37 434	29 638
Opérations avec la clientèle	2;6	242 596	165 604
Obligations et autres titres à revenu fixe	3	120 327	130 074
Actions et autres titres à revenu variable		0	0
Participations et autres titres détenus à long terme		60	60
Parts dans les entreprises liées	3 B	310	310
Crédit-bail et location avec option d'achat	4 ; 6 ; 7 ; 8	512 256	553 870
Location simple	5 ; 6 ; 7 ; 8	10 856	12 552
Immobilisations incorporelles	7 ; 8	0	0
Immobilisations corporelles	7 ; 8	0	0
Actions propres		0	0
Autres actifs	9	7 743	2 197
Comptes de régularisation	10	18 068	12 165
<b>TOTAL DE L'ACTIF</b>		<b>949 820</b>	<b>906 643</b>

**PASSIF**

	NOTES	31/12/2010	31/12/2009
Banques centrales, CCP		0	0
Dettes envers les établissements de crédit	11	188 907	145 238
Opérations avec la clientèle	12	3 253	4 511
Dettes représentées par un titre	13	481 074	475 620
Autres passifs	14	12 656	22 614
Comptes de régularisation	15	23 443	21 828
Provisions	16	4 732	5 616
Dettes subordonnées		0	0
Fonds pour risques bancaires généraux		0	0
Capitaux propres	17 ; c	235 755	231 215
<i>Capital souscrit</i>		50 957	46 837
<i>Primes d'émission</i>		15 211	4 200
<i>Réserves</i>		83 490	83 490
<i>Report à nouveau</i>		76 935	77 402
<i>Résultat de l'exercice</i>		9 162	19 286
<b>TOTAL DU PASSIF</b>		<b>949 820</b>	<b>906 643</b>

► **HORS-BILAN (K€)**

	NOTES	31/12/2010	31/12/2009
<b>ENGAGEMENTS DONNES</b>			
<b>Engagements de financement</b>			
Engagements en faveur d'établissements de crédit			
Engagements en faveur de la clientèle	19	54 317	39 467
<b>Engagements de garantie</b>			
Engagements d'ordre d'établissements de crédit			
Engagements d'ordre de la clientèle	19	3 300	3 994
<b>ENGAGEMENTS REÇUS</b>			
<b>Engagements de financement</b>			
Engagements reçus d'établissements de crédit	19	5 000	61 759
<b>Engagements de garantie</b>			
Engagements reçus d'établissements de crédit	19	11 822	51 682
<b>ENGAGEMENTS SUR INSTRUMENTS FINANCIERS A TERME</b>			
Contrats d'échange de taux d'intérêts	19	617 373	659 690
Operations de caps et floors	19	0	0

**B. COMPTE DE RÉSULTAT (K€)**

	NOTES	31/12/2010	31/12/2009
Intérêts et produits assimilés	20	23 272	16 188
Intérêts et charges assimilées	21	(34 781)	(30 993)
Produits sur opérations de crédit-bail et assimilées	22	98 549	129 033
Charges sur opérations de crédit-bail et assimilées	23	(70 147)	(86 313)
Produits sur opérations de location simple	24	2 651	10 528
Charges sur opérations de location simple	25	(2 642)	(3 290)
Revenu des titres à revenu variable		2	8
Commissions - produits		8	94
Commissions - charges		(75)	(233)
Gains ou pertes sur opérations des ptf de négociation			
Gains ou pertes sur opérations des ptf de placement et assimilés			
Autres produits d'exploitation bancaire	26	0	1
Autres charges d'exploitation bancaire	26	(12)	(1)
<b>PRODUIT NET BANCAIRE</b>		<b>16 826</b>	<b>35 022</b>
Charges générales d'exploitation	27	(5 792)	(6 726)
Dotations aux amortissements et aux dépréciations des immobilisations incorporelles et corporelles	28	0	(193)
<b>RÉSULTAT BRUT D'EXPLOITATION</b>		<b>11 034</b>	<b>28 104</b>
Coût du risque	29	1 100	400
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION</b>		<b>12 134</b>	<b>28 504</b>
Gains ou pertes sur actifs immobilisés	30	0	51
<b>RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔT</b>		<b>12 134</b>	<b>28 554</b>
Résultat exceptionnel	31	0	0
Impôt sur les bénéfices	32	(2 972)	(9 268)
Dotations /reprise de FRBG et provisions réglementées			
<b>RÉSULTAT NET</b>		<b>9 162</b>	<b>19 286</b>
Résultat par action		1,03	2,37
Résultat dilué par action		1,03	2,37

**C. TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES (EN K€)**

	Nombre d'actions	Capital social	Primes, réserves	Résultat	Total des capitaux propres
<b>SOLDE AU 31 DÉCEMBRE 2009</b>	<b>8 145 612</b>	<b>46 837</b>	<b>165 092</b>	<b>19 286</b>	<b>231 215</b>
Affectation du résultat 2009			62	(62)	0
Dividendes 2009 distribués				(19 224)	(19 224)
Augmentation de capital		4 119	11 012		15 131
Changement de méthode			(529)		(529)
Résultat 2010				9 162	9 162
<b>SOLDE AU 31 DÉCEMBRE 2010</b>	<b>8 145 612</b>	<b>50 956</b>	<b>175 637</b>	<b>9 162</b>	<b>235 755</b>

## D. NOTES AUX ETATS FINANCIERS SOCIAUX

### ► I. INFORMATIONS GÉNÉRALES

#### I.1 FAITS MARQUANTS DE L'EXERCICE 2010

En application de la proposition de l'Assemblée générale, certains actionnaires ont opté pour le paiement du dividende en actions. Le capital de Locindus a ainsi été augmenté de 15 130 K€ se répartissant en capital pour 4 120 K€ et prime d'émission pour 11 011 K€.

#### I.2 CHANGEMENT DE MÉTHODE COMPTABLE

Locindus a mis en application dans ses comptes le règlement CRC 2009-03 du 3 décembre 2009 relatif à la comptabilisation des commissions reçues par un établissement de crédit et des coûts marginaux de transaction à l'occasion de l'octroi ou de l'acquisition d'un concours. Les commissions et coûts relevant du périmètre d'application du règlement doivent désormais faire l'objet d'un étalement sur la durée de vie effective du crédit. L'impact de ce changement de méthode au 1<sup>er</sup> janvier 2010 est de -529 K€ et a été comptabilisé dans le report à nouveau.

### ► 2. PRINCIPES ET MÉTHODES COMPTABLES

Locindus S.A., établissement financier, est soumis aux normes comptables établies par le Comité de la réglementation comptable (C R C) et le Comité de la Réglementation Bancaire et Financière (CRBF).

Par application du Règlement n° 91-01 du CRBF, la présentation des états financiers est conforme aux dispositions des règlements n° 2000-03 et n° 2005-04 du Comité de la Réglementation Comptable relatif aux documents de synthèse individuels.

Les principes suivants ont été respectés :

- Continuité d'exploitation,
- Régularité, sincérité
- Indépendance des exercices,
- Coût historique,
- Principe de prudence, ce qui donne lieu à la comptabilisation des provisions et dépréciations nécessaires
- Permanence des méthodes comptables,
- Non-compensation des actifs et des passifs du bilan et des charges et produits du compte de résultat, à l'exception des charges et produits des opérations d'échange de taux.

#### ■ Créances sur les établissements de crédit

Ces créances recouvrent l'ensemble des créances détenues au titre d'opérations bancaires sur des établissements de crédit, à l'exception de celles matérialisées par un titre. Elles sont inscrites à leur valeur nominale augmentée des intérêts courus et non échus et ventilées entre créances à vue et à terme.

#### ■ Opérations avec la clientèle

Ces opérations comprennent les concours distribués aux agents économiques autres que les établissements de crédit. Elles sont inscrites à leur valeur nominale augmentée des intérêts courus et non échus.

## ■ Titres

Ce terme recouvre les titres du marché interbancaire, les titres de créances négociables, les obligations et autres valeurs à revenu fixe (rendement non aléatoire à taux fixe ou taux variable), et les actions et autres titres à revenu variable, au sens de l'article I du règlement CRB n° 90-01 modifié du 23/02/1990.

Les opérations sur titres sont régies au plan comptable par deux textes principaux :

- le règlement CRC n° 2005-01, modifiant le règlement CRBF n° 90-01 du 23 février 1990 et complété par l'instruction n° 94-07 de la Commission bancaire, qui définit les règles générales de comptabilisation et de valorisation des titres,
- le règlement du CRBF n° 89-07, complété de l'instruction n° 94-06 de la Commission bancaire, qui définit les règles relatives à des opérations particulières de cession comme les cessions temporaires de titres.

### Titres de transaction

Ces titres acquis avec l'intention de les revendre à brève échéance, sont comptabilisés à leur date d'acquisition et pour leur prix d'acquisition frais inclus. A chaque arrêté comptable ils sont évalués au prix du marché le plus récent. Les variations des cours sont portées en compte de résultat sous la rubrique « gains ou pertes sur portefeuille de négociation ».

### Titres de placement

Sont considérés comme des titres de placement, les titres qui ne sont inscrits dans aucune autre catégorie. Ils sont comptabilisés à leur date d'acquisition pour leur prix d'acquisition frais exclus. Les intérêts constatés lors de l'acquisition des titres à revenu fixe sont enregistrés en comptes rattachés. A chaque arrêté comptable les moins-values latentes résultant de la différence entre la valeur comptable et la valeur de marché des titres font l'objet d'une dépréciation. Les plus et moins-values de cession, les dotations et reprises sur dépréciation sont constatées en compte de résultat sous la rubrique « gains ou pertes sur portefeuille de placement et assimilés ».

### Titres d'investissement

Il s'agit de titres à revenu fixe acquis avec l'intention manifeste et la capacité de les détenir jusqu'à leur date d'échéance. Ils sont enregistrés pour leur prix d'acquisition, frais exclus.

L'écart éventuel entre le prix d'acquisition et le prix de remboursement fait l'objet d'une imputation en compte de résultat de façon actuarielle sur la durée de vie résiduelle des titres. Au bilan la valeur comptable est ainsi progressivement ajustée à la valeur de remboursement.

Les intérêts afférents à ces titres sont comptabilisés en compte de résultat sous la rubrique « Intérêts et produits assimilés sur obligations et autres titres à revenu fixe ».

## ■ Participations et autres titres détenus à long terme

Les titres de participation sont comptabilisés à leur valeur d'acquisition.

Les dividendes figurent sous la rubrique « revenu des titres à revenu variable ».

La société n'a pas d'autres titres détenus à long terme.

## ■ Parts dans les entreprises liées

Ces titres sont comptabilisés à leur valeur d'acquisition généralement égale à la valeur nominale et concernent les sociétés contrôlées.

Les plus ou moins-values de cession et les mouvements de dépréciation sont enregistrés sous la rubrique « gains ou pertes sur actifs immobilisés ». Les dividendes figurent sous la rubrique « revenu des titres à revenu variable ».



### ■ Crédit-bail et Location avec option d'achat

Ce poste recouvre les biens mobiliers et immobiliers loués en crédit-bail et en location longue durée.

Les valeurs d'actifs ont été, conformément aux principes comptables, comptabilisées à leur coût historique.

Les immeubles ayant fait l'objet d'une résiliation du contrat de crédit-bail sont transférés en « immobilisations temporairement non louées » (I T N L). Aucun immeuble n'est inscrit à ce poste au 31 décembre 2010.

### Amortissements

Les principes adoptés par la Société depuis sa création ont été respectés

- Amortissements comptables comprenant la provision dite de l'article 64(Loi de finance de 1970), égaux ou supérieurs aux amortissements financiers de chaque contrat (régime sicomi).

### Durée des amortissements des immeubles en crédit-bail et assimilés

- Les contrats intervenus avant le 1er juillet 1992 suivent le régime sicomi : Amortissements des immeubles sur 20 ans, avec constitution de la provision art 64(Loi de finance de 1970) pour des contrats de durée inférieure (généralement 15 ans).
- Les contrats intervenus depuis le 1er juillet 1992 sont des contrats non sicomi, pour lesquels aucune provision spéciale n'est constituée et pour lesquels la durée d'amortissement des immeubles de bureaux s'étale sur 25 ans et sur 20 ans pour des locaux industriels.
- Pour les contrats intervenus du 1er janvier 1996 au 31 décembre 1999 : Même durée d'amortissement avec la possibilité de constituer une provision déductible « art 39 quinquies I du C G I » et les amortissements sont linéaires.
- Pour les contrats conclus depuis le 1er janvier 2000, la durée d'amortissement est égale à la durée du contrat. L'amortissement comptable est ainsi égal à l'amortissement financier et correspond au même mode d'amortissement pratiqué sur option par Locindus Crédit Bail (société absorbée au 1er janvier 2000) pour les contrats intervenus depuis le 1er janvier 1996.

La résiliation d'un contrat de crédit-bail « sicomi » entraîne la reprise de la provision art 64 au compte de résultat.

Les plus-values brutes sur cession ainsi que les reprises de provision article 64 compensant les moins-values de fin de contrat figurent en produits sur opérations de crédit-bail et sont comprises dans le produit net bancaire.

En compte de résultat, les dotations aux amortissements, les dotations et reprises de provisions article 64 (ajustement de la provision) sont inscrites en charges sur opérations de crédit-bail.

### Frais d'acquisition des immeubles

Lorsqu'ils ont été payés par Locindus S.A., les droits de mutation des immeubles « ancien régime » crédit-bail ont été amortis intégralement l'année de leur acquisition.

Pour les contrats signés depuis le 1er janvier 2000 par Locindus S.A., et pour les contrats signés par Locindus Crédit Bail (société absorbée au 1er janvier 2000) depuis le 1er janvier 1996, les frais payés par le crédit-bailleur sont inclus dans l'assiette de l'investissement et répartis sur la durée du contrat selon le mode de l'amortissement comptable égal à l'amortissement financier.

### Immobilisations en cours CBI

Les immobilisations corporelles incluent les chantiers en cours sur opérations de crédit-bail. Il s'agit des opérations pour lesquelles la construction est en cours, le montant inscrit au bilan représente les décaissements effectués à ce jour.

### Dépréciation d'actifs en crédit-bail

Lorsqu'il existe un risque probable ou certain que l'actif, objet du contrat, demeure à terme notre propriété (option non levée) et présente une valeur comptable supérieure à sa valeur estimée de marché, la moins-value latente correspondante est provisionnée.

Toute résiliation ou résolution de contrat entraîne un examen de la valeur bilancielle et de la valeur vénale du bien, l'écart éventuel constaté pouvant conduire à une dépréciation de la valeur de l'actif.

### Réserve latente

La réserve latente correspond à l'écart constaté entre la valeur de l'encours financier et la valeur nette comptable des immeubles de crédit-bail en exploitation, diminué de l'effet d'impôt.

Au 31 décembre 2010, l'encours financier en normes françaises s'élève à 503 070 K€

La réserve latente nette d'impôt différé s'élève à 1 647 K€ soit

- une valeur brute de 2 480 K€
- moins l'impôt (833) K€

Au 31 décembre 2009, la réserve latente nette d'impôt s'élevait à 2 688 K€ ce qui correspond à une variation négative de (1 041) K€

### ■ Location simple

Lorsqu'une immobilisation est composée de plusieurs éléments pouvant faire l'objet de remplacement à intervalles réguliers, ayant des utilisations différentes ou procurant des avantages économiques selon un rythme différent, chaque élément est comptabilisé séparément et chacun des composants est amorti selon un plan d'amortissement qui lui est propre.

Locindus a identifié, pour ses constructions, 4 composants (gros œuvre et VRD ; clos couvert ; Installations générales et techniques ; second œuvre).

Locindus a défini 5 grilles d'actifs (Structure métallique ; Structure béton ; Bureau « standard » ; Bureau IGH ; Commerces de pied d'immeuble). Chacune de ces grilles d'actif a une répartition entre composant et des durées d'utilité des composants adaptées.

Le coût d'acquisition des immobilisations comprend les frais directement attribuables pour mettre l'immobilisation en état de marche (droits de mutation, honoraires divers ...).

Le montant amortissable d'une immobilisation est déterminé après déduction de sa valeur résiduelle.

Les immobilisations sont amorties selon le mode linéaire sur la durée d'utilité attendue de chaque composant par Locindus. Les dotations aux amortissements sont comptabilisées sous la rubrique « Charges sur opérations de location simple », ligne « Dotations aux amortissements ».

Composants par type d'actifs	Gros œuvre VRD		Clos couvert		Installation technique		Second œuvre	
	Taux %	Durée	Taux %	Durée	Taux %	Durée	Taux %	Durée
Structure métallique	45 %	50 ans	18 %	20 ans	25 %	15 ans	12 %	10 ans
Structure béton	55 %	50 ans	11 %	25 ans	22 %	15 ans	12 %	10 ans
Bureau	55 %	70 ans	20 %	35 ans	15 %	20 ans	10 %	15 ans
Bureau IGH	35%	70 ans	20 %	35 ans	35 %	20 ans	10 %	15 ans
Commerce pied d'immeuble	70 %	60 ans	15 %	30 ans	10 %	15 ans	5 %	10 ans

### Dépréciation des immeubles de location simple :

Le patrimoine est évalué sur la base d'expertises indépendantes diligentées à la demande de la Direction de Locindus.

Une dépréciation est constituée lorsque la valeur vénale hors droit est inférieure à la valeur nette comptable de l'immobilisation.

Les expertises ont été réalisées conformément à la Charte de l'Expertise en Evaluation Immobilière dont la dernière version a été signée en juin 2006.

Dans le respect de ce document, les travaux d'expertise se réfèrent aux notions de :

- Valeur vénale (market value)

La valeur vénale est la somme d'argent estimée contre laquelle un immeuble serait échangé, à la date de l'évaluation, entre un acheteur consentant et un vendeur consentant dans une transaction équilibrée, après une commercialisation adéquate, et où les parties ont, l'une et l'autre, agi en toute connaissance, prudemment et sans pression.

En conséquence, l'appréciation de la valeur vénale se fait dans les conditions suivantes :

- la libre volonté du vendeur et de l'acquéreur,
- la disposition d'un délai raisonnable pour la négociation, compte tenu de la nature du bien et de la situation du marché,
- que le bien ait été proposé à la vente dans les conditions usuelles du marché, sans réserves, avec des moyens adéquats,
- l'absence de facteurs de convenance personnelle et la notion d'équilibre dans la négociation.

La détermination de la valeur vénale prend en compte l'analyse de deux séries de facteurs :

- Facteurs intrinsèques : Consistance et état.  
Equipement.  
Possibilité d'utilisation.
- Facteurs extrinsèques : Localisation générale et particulière.  
Environnement économique et financier.  
Situation et évolution du marché.

Cette valeur vénale est fondée, sur deux approches, l'une par comparaison, l'autre par le revenu, cette deuxième approche pouvant faire appel à deux méthodes.

Les méthodes d'estimation ainsi utilisées sont les suivantes :

- Approche par comparaison

Elle se réfère aux prix pratiqués dans le secteur géographique considéré pour des locaux similaires ou comparables. La comparaison s'effectue en retenant une unité de mesure pertinente pour le bien considéré (surface éventuellement pondérée, nombre de locaux).

- Approche par le revenu : méthode par capitalisation du revenu

Elle consiste à appliquer au revenu, préalablement apprécié, un taux de capitalisation raisonné conduisant à une valeur hors droits et frais ; l'utilisation du taux de rendement aboutit en revanche à une valeur "acte en mains" intégrant les droits et frais de la mutation.

Le revenu adopté selon les éléments fournis peut être brut ou net.

Le régime fiscal retenu correspond aux documents figurant au dossier ou, par défaut, à la législation de droit commun.

- La méthode par actualisation des flux futurs

Il s'agit de prendre en compte l'ensemble des revenus et des décaissements. Seuls les éléments propres au détenteur de l'immeuble (coût de financement, remboursement d'emprunt, imposition sur les bénéfices ou sur le revenu, etc.) sont exclus des flux futurs. Le taux d'actualisation intègre un élément financier correspondant à la rémunération de l'argent à faible risque, corrigé de primes au titre des risques généraux liés à l'immobilier et des risques spécifiques attachés à l'immeuble.

- Valeur locative de marché (market rental value)

La valeur locative de marché correspond au montant pour lequel un bien pourrait raisonnablement être loué au moment de l'expertise.

Elle s'analyse comme la contrepartie financière annuelle de l'usage d'un bien immobilier dans le cadre d'un contrat de bail.

La valeur locative de marché correspond donc au montant qui devrait être obtenu de la part d'un locataire pour qu'il puisse disposer de l'usage d'un bien, aux conditions usuelles d'occupation pour la catégorie d'immeuble concernée, les conditions suivantes étant supposées réunies :

- la libre volonté du locataire et du propriétaire ;
- la conclusion d'un contrat à des conditions normales eu égard aux pratiques en vigueur sur le marché immobilier concerné ;
- la disposition d'un délai raisonnable pour la négociation préalablement à la signature du contrat de location ;
- la présentation préalable du bien aux conditions du marché, sans réserve, avec des moyens de commercialisation adéquats ;
- l'absence de facteur de convenance personnelle ;
- une relation équilibrée et indépendante entre preneur et bailleur.

Le terme de valeur locative de marché suppose qu'il n'y ait pas de versement en capital, soit au locataire précédent (droit au bail), soit au propriétaire (pas de porte ou droit d'entrée), parallèlement ou en sus du loyer.

La valeur locative de marché est exprimée hors taxes ou hors TVA, et hors charges locatives ou de toute autre nature refacturées au preneur.

La valorisation des immeubles est effectuée en valeur bloc et calculée "hors droits et hors frais d'acte" (à la charge de l'acquéreur).

Au 31 décembre 2010, Locindus a confié à Foncier Expertise le soin de procéder aux actualisations d'expertises pour l'ensemble de son patrimoine de location simple, à l'exception des actifs en cours de cession.

### Immobilisations corporelles et incorporelles

Les immobilisations corporelles et incorporelles sont enregistrées à leur coût d'acquisition.

Ces immobilisations sont amorties sur les durées suivantes :

- Immobilisations corporelles :
  - agencements : 10 ans
  - petit matériel : 3 ans
- Immobilisation incorporelles :
  - logiciel : 1 an
  - système d'information : 5 ans

### ■ Créances douteuses sur opérations de crédit-bail, de location simple et sur opérations avec la clientèle

Les créances douteuses sont constituées de l'ensemble des encours échus et non échus, garantis ou non, dus par les débiteurs dont un concours au moins présente un risque de crédit avéré, identifié de manière individuelle. Un risque est avéré dès lors qu'il est probable que l'établissement ne percevra pas tout ou partie des sommes dues au titre des engagements souscrits par la contrepartie, nonobstant l'existence de garantie ou de caution.

L'identification en encours douteux est effectuée conformément aux dispositions du règlement n° 2002-03 du Comité de la Réglementation Comptable relatif au traitement comptable du risque de crédit, modifié par le règlement CRC n° 2005-03 du 25 novembre 2005, notamment en cas de créances impayées depuis plus de trois mois.

Un encours douteux compromis est un encours douteux dont les perspectives de recouvrement sont fortement dégradées et pour lequel un passage en perte à terme est envisagé. Les créances déchues de leur terme, les contrats de crédit-bail résiliés, les concours à durée indéterminée dont la clôture a été notifiée sont présumés devoir être inscrits en douteux compromis. L'existence de garanties couvrant la quasi-totalité des risques et les conditions d'évolution de la créance douteuse doivent être prises en considération pour qualifier un encours douteux de compromis et pour quantifier la dépréciation. Un an après sa classification en encours douteux, un encours douteux est présumé être compromis sauf si le passage en perte à terme n'est pas envisagé. Le classement d'un encours douteux en douteux compromis n'entraîne pas le classement par « contagion » dans cette dernière catégorie des autres encours et engagements douteux relatifs à la contrepartie concernée.

Les intérêts courus et ou échus non perçus sur créances douteuses sont comptabilisés en produits d'exploitation bancaire et dépréciés à due concurrence.

Plus généralement, les créances douteuses sont réinscrites en encours sains quand les règlements reprennent de façon régulière pour les montants correspondant aux échéances contractuelles, et lorsque la contrepartie ne présente plus de risque de défaillance.

### Dépréciations

Les créances, dont le recouvrement est devenu incertain, donnent lieu à la constitution de dépréciations, inscrites en déduction de l'actif, destinées à couvrir le risque de perte. Les dépréciations sont calculées créance par créance en tenant compte de la valeur actuelle des garanties reçues. Elles sont déterminées selon une fréquence au moins trimestrielle et sur la base de l'analyse du risque et des garanties disponibles. Les dépréciations couvrent au minimum les intérêts non encaissés sur encours douteux.

Les créances sur la clientèle sont dépréciées selon la même méthodologie que les opérations de crédit-bail.

Les créances irrécouvrables sont inscrites en pertes et les dépréciations correspondantes font l'objet d'une reprise.

Pour le patrimoine locatif, le net des dotations et reprises de dépréciation de créances est porté en « produits sur opérations de location simple ».

Pour les opérations de crédit-bail et location longue durée, le net des dotations et reprises de dépréciation de créances douteuses est porté en « produits sur opérations de crédit-bail et assimilés ».

#### ▪ **Autres actifs et Autres passifs**

Les autres actifs et passifs sont principalement composés des créances et dettes fiscales, des avances et dettes fournisseurs ainsi que des avances preneurs et subventions d'équipement non encore rétrocédées aux clients.

#### ▪ **Comptes de régularisation actif et Comptes de régularisation passif**

Ces postes comprennent la contrepartie des produits (actif) ou des charges (passif) constatés au compte de résultat relatifs à des opérations de hors-bilan sur des instruments financiers, des charges à répartir ou payées d'avance et des produits à répartir ou perçus d'avance.

Locindus classe les subventions d'investissements sous les rubriques « autres passifs ». Il s'agit de subventions allouées par les collectivités locales, (Conseil Général, Conseil Régional) et les organismes européens (F E D E R) finançant en partie les contrats de Crédit-bail.

Elles sont amorties sur la durée des contrats. Les amortissements correspondants sont repris au compte de résultat sur la ligne « Produits sur opérations de crédit-bail ».

#### ▪ **Dettes envers les établissements de crédit**

Ce poste correspond principalement aux dettes envers d'autres établissements de crédit et aux comptes courants bancaires. Elles sont ventilées en dettes à vue et à terme.

■ **Opérations avec la clientèle (passif)**

Ces opérations recouvrent les dettes à l'égard des agents économiques autres que les établissements de crédit. Elles se subdivisent en autres dettes avec le caractère à vue et à terme.

■ **Dettes représentées par un titre**

Figurent à ce poste les titres du marché interbancaire et les titres de créances négociables, les emprunts obligataires et les autres dettes représentées par un titre émises par Locindus.

Les primes d'émission, obligations émises au-dessous de la valeur nominale, sont amorties actuariellement sur la durée de l'emprunt et sont constatées à l'actif du bilan en « Comptes de régularisation d'actif ». L'amortissement correspondant figure au compte de résultat en « Intérêts et charges assimilés, sur obligations et autres titres à revenu fixe ».

Les frais d'émission des emprunts sont répartis sur la durée des emprunts. Ils sont comptabilisés pour leur quote-part restant à courir en « Comptes de régularisation d'actif », l'amortissement correspondant figurant au compte de résultat en « intérêts et charges assimilées sur obligations et autres titres à revenu fixe ».

■ **Provisions**

Les contreparties non dépréciées sur base individuelle font l'objet d'une provision collective selon une analyse par portefeuille homogène.

Les contreparties non dépréciées sur base individuelle font l'objet d'une analyse par portefeuilles homogènes. L'existence d'un risque de crédit avéré sur un ensemble homogène de créances donne lieu à l'enregistrement d'une dépréciation, sans attendre que le risque ait individuellement affecté une ou plusieurs créance(s).

La méthodologie mise en place par Locindus pour identifier les populations présentant une dégradation du risque de crédit, repose actuellement au Credit Foncier sur l'identification d'incidents de crédit. Cette approche est complétée d'une analyse sectorielle reposant sur une appréciation, faisant intervenir « le dire d'expert », de la sensibilité de la population analysée aux facteurs économiques.

La provision collective est déterminée sur la base des pertes attendues sur les assiettes ainsi déterminées.

La dépréciation est comptabilisée à l'actif et vient corriger le poste d'origine de l'actif déprécié présenté au bilan pour sa valeur nette.

Aux probabilités de défaut découlant de ce modèle, se trouve associé un taux de perte basé sur les taux de Bâle II en méthode fondation.

■ **Hors-bilan**

Le hors-bilan recense les engagements de financement et de garantie donnés ou reçus en faveur d'établissements de crédit ou de la clientèle, ainsi que les opérations sur instruments financiers.

■ **Instruments financier à terme**

Les opérations de couverture et de marché sur des instruments financiers à terme de taux d'intérêt, de change ou d'actions sont enregistrées conformément aux dispositions des règlements n°88-02 et 90-15 du CRBF modifiés et de l'instruction 94-04 modifiée par l'instruction 2003-03 de la Commission bancaire.

Les engagements relatifs à ces opérations sont inscrits dans les comptes de hors bilan pour la valeur nominale des contrats. A la date de clôture, le montant de ces engagements représente le volume des opérations non dénouées à la clôture.

Les contrats d'échange de taux et assimilés (accords de taux futurs, garantie de taux plancher et plafond) sont classés selon le critère de l'intention initiale dans les catégories suivantes :

- micro-couverture (couverture affectée) ;
- macro-couverture (gestion globale de bilan) ;
- positions spéculatives/positions ouvertes isolées ;
- gestion spécialisée d'un portefeuille de transaction.

Les montants perçus ou payés concernant les deux premières catégories sont comptabilisés prorata temporis dans le compte de résultat.

Les charges et produits d'instruments utilisés à titre de couverture d'un élément ou d'un ensemble d'éléments homogènes sont enregistrés en résultat de manière symétrique à la prise en compte des produits et charges sur les éléments couverts. Les éléments de résultat de l'instrument de couverture sont comptabilisés dans le même poste que les produits et charges concernant les éléments couverts en « intérêts et produits ou charges assimilés ». Le poste « gains ou pertes sur opérations de portefeuille de négociation » est utilisé lorsque les éléments couverts sont inclus dans le portefeuille de négociation.

Les charges et produits relatifs aux instruments financiers à terme ayant pour objet de couvrir et de gérer un risque global de taux sont inscrits prorata temporis en compte de résultat au poste « intérêts et produits ou charges assimilées ». Les gains et les pertes latents ne sont pas enregistrés.

Locindus n'a pas de positions ouvertes isolées, ni de contrats relevant de la gestion spécialisée. Les contrats d'échange de taux et assimilés (accord de taux futurs, garantie de taux plancher et plafond) sont classés selon le critère de l'intention initiale dans les catégories suivantes :

- micro-couverture (couverture affectée);
- macro-couverture (gestion globale de bilan);
- positions spéculatives/positions ouvertes isolées;
- gestion spécialisée d'un portefeuille de transaction.

Les montants perçus ou payés concernant les deux premières catégories sont comptabilisés prorata temporis dans le compte de résultat.

Les charges et produits relatifs aux instruments financiers à terme ayant pour objet de couvrir et de gérer un risque global de taux sont inscrits prorata temporis en compte de résultat au poste " intérêts et produits ou charges assimilées". Les gains et les pertes latents ne sont pas enregistrés.

Locindus n'a pas de positions ouvertes isolées, ni de contrats, relevant de la gestion spécialisée.

#### ■ Intérêts et assimilés – Commissions

Les intérêts et les commissions assimilables par nature à des intérêts sont enregistrés en compte de résultat prorata temporis.

Les commissions et coûts liées à l'octroi ou à l'acquisition d'un concours sont notamment assimilés à des compléments d'intérêts et sont étalés sur la durée de vie effective du crédit.

Les autres commissions sont enregistrées selon la nature de la prestation :

- Commissions rémunérant une prestation instantanée : enregistrement lors de l'achèvement des prestations.
- Commissions rémunérant une prestation continue ou discontinue avec plusieurs échéances successives échelonnées : enregistrement au fur et à mesure de l'exécution de la prestation.

#### ■ Revenus des titres à revenu variable

Les dividendes sont comptabilisés dès que leur paiement a été décidé par l'organe compétent. Ils sont enregistrés en « Revenus des titres à revenu variable ».

Les revenus d'obligations ou des titres de créances négociables sont comptabilisés pour la partie courue dans l'exercice.

#### ■ Impôt sur les bénéfices

La charge d'impôt figurant au compte de résultat correspond à l'impôt sur les sociétés dû au titre de l'exercice.

### ► 3. DÉTAIL DES COMPTES

#### BILAN

#### NOTE 0 – CAISSE, BANQUES CENTRALES, CCP : 171 K€

Il s'agit principalement d'un compte courant ouvert à la Banque de France (171 K€)

#### NOTE 1 – CRÉANCES SUR LES ÉTABLISSEMENTS DE CRÉDIT : 37 434 K€

	31 12 2010	31 12 2009
CRÉANCES SUR LES ÉTABLISSEMENTS DE CRÉDIT	37 434	29 638
à vue	37 434	29 638
à terme	0	0

#### NOTE 2 – OPÉRATIONS AVEC LA CLIENTÈLE : 242 596 K€

ÉTAT DES ÉCHÉANCES (31/12/2010)	Montant	- 3 mois	3 mois < 1 an	1 < 5 ans	+ 5 ans
Crédits de trésorerie	0				
Crédit à l'équipement	23	3	7	12	1
Crédits promoteurs	23 970	944	425	22 601	
Autres crédits à la clientèle	216 970	3 669	4 036	157 011	52 253
Clients et comptes rattachés	1 634	1 634			
<b>TOTAL</b>	<b>242 596</b>	<b>6 250</b>	<b>4 468</b>	<b>179 624</b>	<b>52 254</b>

ÉTAT DES ÉCHÉANCES (31/12/2009)	Montant	- 3 mois	3 mois < 1 an	1 < 5 ans	+ 5 ans
Crédits de trésorerie	0				
Crédit à l'équipement	53	53			
Crédits promoteurs	20 796		536	20 260	
Autres crédits à la clientèle	143 284		325	62 297	80 662
Clients et comptes rattachés	1 471	1 471			
<b>TOTAL</b>	<b>165 604</b>	<b>1 524</b>	<b>861</b>	<b>82 557</b>	<b>80 662</b>



**NOTE 3 – OBLIGATIONS ET AUTRES TITRES A REVENU FIXE : 120 327 K€**

ÉTAT DES ÉCHÉANCES	Montant	- 3 mois	3 mois<1 an	1 < 5 ans	+ 5 ans
Titres de créances négociables	120 000	120 000			
Créances rattachées	327	327			
<b>TOTAL</b>	<b>120 327</b>	<b>120 327</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**NOTE 3B – PARTS DANS LES ENTREPRISES LIÉES : 310 K€**

	31/12/2010	31/12/2009
<b>PARTS DANS LES ENTREPRISES LIÉES</b>	<b>310</b>	<b>310</b>
SAS SCRIBERICA	19	19
SA OXIANE	38	38
SARL SCRIBE BAIL	8	8
SAS SB ACTIV	38	38
SAS SB COM	38	38
SAS SB HOTEL	38	38
SAS SB LOGIS	38	38
SAS SB TERTIAIRE	38	38
SAS EUROSCRIBE	19	19
SAS SCRIBEURO	37	37

**NOTE 3C – OPÉRATIONS AVEC LES ENTREPRISES LIÉES**

	31/12/2010	31/12/2009
<b>OPÉRATIONS AVEC LES ENTREPRISES LIÉES</b>		
Créances Etablissement de crédit	27 345	20 650
Dettes Etablissement de crédit	143 314	92 382
Obligations et autres titres à taux fixes	120 327	130 074
Engagements de financements reçus	5 000	15 000
Swaps de taux	7 916	0

L'application du règlement ANC n°2010-05 n'a pas d'incidence significative sur les annexes de Locindus.

## NOTE 4 – CRÉDIT-BAIL ET LOCATION AVEC OPTION D'ACHAT : 512 256 K€

	31/12/2010	31/12/2009
<b>CREDIT BAIL</b>	<b>512 256</b>	<b>553 870</b>
<b>a) Crédit-bail mobilier</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
- construction	0	0
Amortissements	0	0
<b>b) Crédit-bail immobilier</b>	<b>351 808</b>	<b>372 810</b>
<b>. En exploitation</b>	<b>349 863</b>	<b>372 810</b>
- Terrains	117 679	142 852
- Constructions	624 230	679 588
- Agencement Installations CBI	993	0
- Frais d'acquisition CBI	8 192	10 114
- Amortissements frais acquisitions	(3 269)	(5 296)
- Amortissements	(331 237)	(344 844)
- Provisions Spéciales	0	(2 406)
- Provisions A.64,A39	(66 655)	(105 468)
- Dépréciation d'actif	(70)	(1 730)
<b>. En cours</b>	<b>1 945</b>	<b>0</b>
- Terrains	0	0
- Constructions	1 945	0
- Frais d'Acquisitions	0	0
<b>c) Location longue durée</b>	<b>150 729</b>	<b>170 302</b>
<b>. En exploitation</b>	<b>150 728</b>	<b>166 409</b>
- Terrains	41 434	44 944
- Constructions	181 491	202 673
- Frais d'acquisition nouveau régime	2 109	2 497
- Amortissements	(74 123)	(83 595)
- Provisions A39	(183)	(110)
- Dépréciation Actif	0	0
<b>. En cours</b>	<b>0</b>	<b>3 893</b>
- Terrains	0	182
- Constructions	0	3 707
- Frais d'Acquisitions	0	3
<b>d) Créances rattachées (clients)</b>	<b>9 587</b>	<b>10 591</b>
- Clients, Locindus chef de file	8 577	4 919
- Clients, Quote part partenaire	482	3 342
- Clients loyers à terme échu	786	2 330
- Etalement des commissions CBI	(259)	0
<b>e) Créances douteuses</b>	<b>132</b>	<b>167</b>
- Valeurs brutes	509	540
- Dépréciations	(377)	(373)
créances douteuses nettes	132	167

## NOTE 5 – LOCATION SIMPLE : 10 856 K€

	31/12/2010	31/12/2009
<b>LOCATION SIMPLE</b>	<b>10 856</b>	<b>12 552</b>
<b>. En exploitation</b>	<b>10 493</b>	<b>12 462</b>
- Terrains	2 373	2 645
- Constructions	20 477	22 680
Amortissements	(10 730)	(11 415)
Dépréciation actif	(1 627)	(1 448)
- Frais d'Acquisition	0	0
Amortissements	0	0
<b>. En cours</b>	<b>268</b>	<b>0</b>
- Aménagements	268	0
<b>. Créances rattachées</b>	<b>44</b>	<b>36</b>
- Clients, Locindus chef de file	44	36
<b>. Créances douteuses nettes</b>	<b>51</b>	<b>54</b>
- Valeurs brutes	239	287
<i>dont Clients factures impayées à + 6 mois</i>	203	146
- Dépréciations	(187)	(233)

## NOTE 6 - CRÉANCES DOUTEUSES ET COMPROMISES

	31/12/2010			31/12/2009		
	CBI et LLD	Prêt	Location simple	CBI et LLD	Prêt	Location simple
<b>Créances douteuses et compromises</b>						
Créances clients douteuses	25					
Créances clients compromises						
<b>Autres créances douteuses</b>	<b>31</b>		<b>215</b>	<b>99</b>		<b>188</b>
- sur loyers	31		215	99		188
- sur indemnités résiliation						
<b>Autres créances compromises</b>	<b>453</b>		<b>24</b>	<b>441</b>		<b>99</b>
- sur loyers	72		24	60		99
- sur indemnités résiliation	381			381		
<b>TOTAL VALEUR BRUTE</b>	<b>509</b>	<b>0</b>	<b>239</b>	<b>540</b>	<b>0</b>	<b>287</b>
<b>Dépréciations créances douteuses</b>	<b>(21)</b>		<b>(167)</b>	<b>(53)</b>		<b>(150)</b>
- sur loyers	(21)		(167)	(53)		(150)
- sur indemnités résiliation						
<b>Dépréciations créances Compromises</b>	<b>(356)</b>		<b>(20)</b>	<b>(320)</b>		<b>(83)</b>
- sur loyers	(69)		(20)	(33)		(83)
- sur indemnités résiliation	(287)			(287)		
<b>TOTAL DÉPRÉCIATIONS</b>	<b>(377)</b>	<b>0</b>	<b>(187)</b>	<b>(373)</b>	<b>0</b>	<b>(233)</b>
<b>VALEUR NETTE CRÉANCES DOUTEUSES</b>	<b>132</b>	<b>0</b>	<b>51</b>	<b>167</b>	<b>0</b>	<b>54</b>

## NOTE 7 - TABLEAU DE VARIATION DES IMMOBILISATIONS

	Solde au 01/01/2010	Acquisitions Transferts	Cessions Transferts	Solde au 31/12/2010
<b>Crédit bail immobilier</b>				
<b>En exploitation</b>	<b>832 555</b>	<b>57 223</b>	<b>(138 684)</b>	<b>751 094</b>
Terrains	142 852	9 964	(35 138)	117 679
Constructions	679 588	45 754	(101 112)	624 230
Agencements Installations	0	993	0	993
Frais d'acquisition	10 115	511	(2 434)	8 192
<b>ITNL</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>En cours</b>	<b>0</b>	<b>1 945</b>	<b>0</b>	<b>1 945</b>
<b>TOTAL VALEURS BRUTES</b>	<b>832 555</b>	<b>59 167</b>	<b>(138 684)</b>	<b>753 039</b>
<b>Location longue durée</b>				
<b>En exploitation</b>	<b>250 114</b>	<b>4 124</b>	<b>(29 204)</b>	<b>225 034</b>
Terrains	44 944	182	(3 692)	41 434
Constructions	202 673	3 939	(25 121)	181 491
Frais d'acquisition	2 497	3	(391)	2 109
<b>En cours</b>	<b>3 893</b>	<b>0</b>	<b>(3 893)</b>	<b>0</b>
<b>TOTAL VALEURS BRUTES</b>	<b>254 007</b>	<b>4 124</b>	<b>(33 097)</b>	<b>225 034</b>
<b>Location simple</b>				
<b>En exploitation</b>	<b>25 325</b>	<b>0</b>	<b>(2 475)</b>	<b>22 850</b>
Terrains	2 645	0	(272)	2 373
Constructions	22 680	0	(2 203)	20 477
<b>En cours</b>	<b>0</b>	<b>268</b>		<b>268</b>
<b>TOTAL VALEURS BRUTES</b>	<b>25 325</b>	<b>0</b>	<b>(2 475)</b>	<b>23 118</b>
<b>Immobilisations incorporelles</b>	<b>1 584</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1 584</b>

## NOTE 8 - TABLEAU DE VARIATION DES AMORTISSEMENTS ET DÉPRÉCIATIONS

	Solde au 01/01/2010	Dotations transferts	transferts cessions	Solde au 31/12/2010
<b>Crédit bail immobilier</b>	<b>459 745</b>	<b>73 284</b>	<b>(131 797)</b>	<b>401 232</b>
Amortissements des immeubles en exploitation	344 844	64 823	(78 430)	331 237
Amortissements des immeubles en ITNL	0			0
Amortissements des frais d'acquisition ancien régime	5 296	372	(2 398)	3 269
Provisions art.64/ art.39 q I	107 875	8 089	(49 309)	66 655
Dépréciations d'actif sur imm. loués	1 730	0	(1 660)	70
Dépréciations d'actif sur ITNL	0			0
<b>Location longue durée</b>	<b>83 705</b>	<b>13 684</b>	<b>(23 084)</b>	<b>74 306</b>
Amortissements	83 591	13 514	(22 990)	74 115
Amortissements des frais d'acquisition	5	3		8
Provisions art 39q I	110	167	(94)	183
Dépréciation d'actif sur imm. loués	0			0
<b>Location simple</b>	<b>12 862</b>	<b>784</b>	<b>(1 289)</b>	<b>12 356</b>
Amortissements	11 415	604	(1 289)	10 730
Dépréciation d'actif	1 447	180		1 627
<b>Immobilisations incorporelles</b>				
<b>Amortissements</b>	<b>1 584</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1 584</b>

## NOTE 9 – AUTRES ACTIFS : 7 743 K€

	31/12/2010	31/12/2009
<b>AUTRES ACTIFS</b>	<b>7 743</b>	<b>2 197</b>
Etat créances TVA	635	141
Etat acompte I/S et contribution loyer	5 602	0
Dépôts de garantie versés	485	426
Subventions à recevoir	907	1 537
Compte d'opérations sur titres	0	0
Autres débiteurs divers	113	93

**NOTE 10 – COMPTES DE RÉGULARISATION : 18 068 K€**

	31/12/2010	31/12/2009
COMPTES DE REGULARISATION	18 068	12 165
Prime d'émission emprunt	612	823
Frais d'emprunts restant à répartir	798	994
Charges constatées d'avance	42	91
Compte d'attente	0	13
Produits/swap et cap à recevoir	16 616	10 245

**NOTE 11 – DETTES ENVERS LES ÉTABLISSEMENTS DE CRÉDIT : 188 907 K€**

ÉTAT DES ÉCHÉANCES	Montant	- 3 mois	3 mois < 1 an	1 < 5 ans	+ 5 ans
A vue	1 080	1 080			
A terme	186 872	11 519	6 989	123 476	44 888
Dettes rattachées	955	955			
TOTAL	188 907	13 554	6 989	123 476	44 888

**NOTE 12 – OPÉRATIONS AVEC LA CLIENTÈLE : 3 253 K€**

ÉTAT DES ÉCHÉANCES	Montant	- 3 mois	3 mois < 1 an	1 < 5 ans	+ 5 ans
A vue	0				
A terme	3 253	25	894	2 334	
Dettes rattachées	0				
TOTAL	3 253	25	894	2 334	

**NOTE 13 – DETTES REPRÉSENTÉES PAR UN TITRE : 481 074 K€**

ÉTAT DES ÉCHÉANCES	Montant	- 3 mois	3 mois < 1 an	1 < 5 ans	+ 5 ans
Titres de créances négociables	114 690			114 690	
Dettes rattachées	5 454	5 454			
<b>Sous total</b>	<b>120 144</b>	<b>5 454</b>	<b>0</b>	<b>114 690</b>	<b>0</b>
Emprunts obligataires	350 000		100 000	100 000	150 000
Dettes rattachées	10 930	0	10 930		
<b>Sous total</b>	<b>360 930</b>	<b>0</b>	<b>110 930</b>	<b>100 000</b>	<b>150 000</b>
<b>TOTAL DETTES REPRÉSENTÉES PAR UN TITRE</b>	<b>481 074</b>	<b>5 454</b>	<b>110 930</b>	<b>214 690</b>	<b>150 000</b>

**NOTE 14- AUTRES PASSIFS : 12 656 K€**

	31/12/2010	31/12/2009
<b>AUTRES PASSIFS</b>	<b>12 656</b>	<b>22 614</b>
Dépôts reçus location simple	820	898
Dépôts reçus crédit-bail, LLD et prêts	1 708	2 113
Client LS	381	0
Organismes sociaux et comptes du personnel	10	0
T.V.A. et contribution des loyers	2 004	2 329
Etat impôt société	0	2 747
Etat taxes diverses à payer	170	193
Etat tva sur créances douteuses	10	10
Dettes sur immobilisations	5 524	11 181
Créditeurs divers et fournisseurs	1 366	1 926
Subventions d'investissements	12 581	13 110
Subventions inscrites en résultat	(11 980)	(11 954)
<i>Subventions nettes</i>	600	1 156
Fonds publics affectés	61	61

**NOTE 15 – COMPTES DE RÉGULARISATION : 23 443 K€**

	31/12/2010	31/12/2009
<b>COMPTES DE RÉGULARISATION</b>	<b>23 443</b>	<b>21 828</b>
Produits divers constatés d'avance	15 365	18 673
Charges diverses à payer siège	5 898	1 580
Charges à payer sur prime de fusion	257	330
Charges à payer/swaps et cap floor	1 923	1 246

**NOTE 16 – PROVISIONS : 4 732 K€**

	31/12/2009	Dotations	Reprises	31/12/2010
<b>PROVISIONS</b>	5 616	461	(1 345)	4 732
Sur risques de contrepartie	4 200	100	(1 200)	3 100
Sur autres risques	145	211	(145)	211
Sur risque fiscal	1271	150		1 421

**NOTE 17 – CAPITAUX PROPRES : 235 755 K€**

Le capital s'élève à 50 956 632 ,25 € divisé en 8 862 023 actions de 5,75 € de nominal.

VARIATION DES CAPITAUX PROPRES	Situation nette au 01/01/2010	Situation nette au 31/12/2010
Capital	46 837	50 957
Réserve légale	4 684	4 684
Réserves facultatives	66 457	66 457
Réserves pour éventualités diverses	12 348	12 348
Prime d'émission	0	11 011
Prime de fusion	4 200	4 200
Report à nouveau	77 402	76 935
Résultat de l'exercice	19 286	9 162
<b>TOTAL</b>	<b>231 215</b>	<b>235 755</b>

Le tableau de variation des capitaux propres figure au paragraphe C.

**NOTE 18 - PROPOSITION D'AFFECTATION DU RÉSULTAT 2010**

Le Conseil d'administration a décidé de proposer à l'Assemblée générale des actionnaires le versement d'un dividende 1,10 euros, soit un dividende total de 9 748 225,30 euros.

**Détermination du résultat soumis à obligation de distribution**

<b>Résultat fiscal</b>		<b>10 081</b>
Résultat net comptable	9 162	
Réintégrations fiscales	3 950	
Déductions fiscales	(3 031)	
<b>Opérations soumises à l'impôt société</b>		<b>(9 362)</b>
<b>Détermination du résultat soumis à obligation de distribution</b>		<b>719</b>
Le dividende proposé s'élève à 1,10 € par action		



**HORS-BILAN****NOTE 19 - HORS-BILAN****Engagements donnés**

- Engagements de financement en faveur de la clientèle : **54 317 K€**
- Engagements de garantie en faveur de la clientèle : **3 300 K€**  
Locindus a donné une garantie à Cicobail sur une opération de crédit-bail pour un montant de **3 300 K€**

**Engagements reçus**

- Engagements reçus d'établissements de crédit : **5 000 K€**  
Accords de refinancement non encore utilisés par la Société.
- Engagements de garantie reçus d'établissements de crédit : **11 822 K€**  
Cautions reçues de différents établissements de crédit, dans le cadre d'opérations de crédit-bail ou de location simple et de prêts.  
Ces garanties sont généralement reçues pour la durée des contrats.

**Engagements sur instruments financiers à terme**

- Contrats d'échange de taux d'intérêts (Swaps) : **617 373 K€**  
Ces swaps sont réalisés avec des contreparties françaises de premier plan sur le marché de gré à gré. Ces opérations correspondent à des opérations de micro couverture pour 482 373 K€ et à des opérations de macro couverture pour 135 000 K€.

Sur l'exercice 2010, deux opérations de swap ont été réalisées

Swaps	Total	< 1an	1 an < 5 ans	> 5 ans
Swaps	<b>617 373</b>	<b>145 000</b>	<b>304 690</b>	<b>167 683</b>

La juste valeur du portefeuille de swaps est estimée à 18 373 K€ au 31 décembre 2010

Le portefeuille se décompose en swaps de micro couverture pour 22 056 K€ et en swaps de macro couverture pour (3 683) K€.

**COMPTE DE RÉSULTAT****NOTE 20 – INTÉRÊTS ET PRODUITS ASSIMILÉS : 23 272 K€**

	31/12/2010	31/12/2009
<b>INTÉRÊTS ET PRODUITS ASSIMILÉS</b>	<b>23 272</b>	<b>16 188</b>
Sur opérations avec la banque centrale	0	2
Sur opérations avec les établissements de crédit	230	756
Sur opérations avec la clientèle	5 415	5 549
Sur obligations et autres titres à revenu fixe	1 069	74
Autres intérêts et produits assimilés sur swaps	16 558	9 809

**NOTE 21 – INTÉRÊTS ET CHARGES ASSIMILÉES : (34 781) K€**

	31/12/2010	31/12/2009
<b>INTÉRÊTS ET CHARGES ASSIMILÉES</b>	<b>(34 781)</b>	<b>(30 993)</b>
Sur opérations avec les établissements de crédit	(6 219)	(5 364)
Sur opérations avec la clientèle	(232)	(289)
Sur opérations crédit-bail	(14)	(242)
Sur obligations et autres titres à revenu fixe	(24 004)	(21 045)
Autres intérêts et charges assimilées sur swaps	(4 311)	(4 053)

**NOTE 22 – PRODUITS SUR OPÉRATIONS DE CRÉDIT-BAIL ET ASSIMILÉES : 98 549 K€**

	31/12/2010	31/12/2009
<b>PRODUITS SUR OPÉRATIONS DE CRÉDIT-BAIL ET ASSIMILÉES</b>	<b>98 549</b>	<b>129 033</b>
<b>PRODUITS SUR OPERATIONS DE CREDIT BAIL</b>	<b>74 680</b>	<b>101 659</b>
Pré-loyers crédit-bail immobilier	4	63
Loyers	70 569	83 285
Loyers terrains (baux à construction)	1 415	1 403
Frais de dossiers CBI et honoraires	227	271
Commissions d'engagement	0	18
	<b>72 216</b>	<b>85 041</b>
Indemnités de résiliation	0	0
Charges refacturées (nettes des remboursements)	0	0
Produits/ exercices antérieurs divers	0	0
Quote- parts subventions	556	981
Plus value de cession sur immeubles CBI	58	12 911
Moins values de cession sur immeuble CBI	(52 193)	(20 119)
Reprise provision article 64 et 57	52 244	22 663
	<b>109</b>	<b>15 454</b>
Dotations liées aux dépréciations d'actif	0	0
Reprise sur dépréciation d'actif	1 660	229
Créances irrécouvrables couvertes par provision	0	0
Dotation liée aux dépréciations sur créances douteuses CBI	(50)	(53)
Reprises liées aux dépréciations sur créances douteuses	46	8
Reprise de provisions risque et charges CBI	145	0
	<b>1 800</b>	<b>184</b>
<b>PRODUITS SUR OPERATIONS DE LONGUE DUREE</b>	<b>23 869</b>	<b>27 374</b>
Pré-loyers	5	0
Loyers	23 864	26 919
Loyers terrains (baux à construction)		
Frais dossier LD/Honoraires	0	5
Commissions Scribe Bail LLD	0	450
	<b>23 869</b>	<b>27 374</b>
Charges refacturées (nettes des remboursements)	0	0
Dotations/reprises liées aux dépréciations d'actif	0	0
Moins value de cession	0	0

**NOTE 23 – CHARGES SUR OPÉRATIONS DE CRÉDIT-BAIL ET ASSIMILÉES : (70 147) K€**

	31/12/2010	31/12/2009
<b>CHARGES SUR OPÉRATIONS DE CRÉDIT-BAIL ET ASSIMILÉES</b>	<b>(70 147)</b>	<b>(86 313)</b>
<b>CHARGES SUR OPERATIONS DE CREDIT BAIL</b>	<b>(55 418)</b>	<b>(70 290)</b>
Dotations aux amortissements sur CB mobilier	0	0
Dotations aux amortissements sur constructions CBI	(43 038)	(62 611)
Dotations aux provisions art 64		
Reprise provision art 64 sur provisions spéciales	(10 930)	(4 815)
Loyers terrains/baux à construction		
Autres services extérieurs	(1 415)	(1 403)
Charges refacturées (nettes des remboursements)	(35)	(1 460)
	0	0
<b>CHARGES SUR OPERATIONS DE LONGUE DUREE</b>		
Dotations aux amortissements	<b>(14 730)</b>	<b>(16 023)</b>
Dotations aux provisions art 39qI	(14 547)	(15 871)
Loyers terrains/baux à construction	(167)	(130)
Commissions Scribe Bail	0	0
Autres services extérieurs dont honoraires	(13)	(17)
Charges refacturées (nettes des remboursements)	(3)	(5)

**NOTE 24 – PRODUITS SUR OPÉRATIONS DE LOCATION SIMPLE : 2 651 K€**

	31/12/2010	31/12/2009
<b>PRODUITS SUR OPÉRATIONS DE LOCATION SIMPLE</b>	<b>2 651</b>	<b>10 528</b>
Loyers	1 355	2 449
Loyers terrains (baux à construction)		
Indemnité payée		
<b>Sous-total</b>	<b>1 355</b>	<b>2 449</b>
Reprise pour dépréciation d'actif	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Plus values de cessions</b>	<b>534</b>	<b>7 745</b>
Dotations liées aux dépréciations sur créances douteuses	0	(11)
Créances irrécouvrables couvertes par dépréciations	0	0
Créances irrécouvrables non couvertes par dépréciations	0	0
Reprises sur dépréciations liées aux créances douteuses	46	0
<b>Sous-total</b>	<b>46</b>	<b>(11)</b>
Charges refacturées	715	346
Autres produits de LS	0	0
<b>Sous-total</b>	<b>715</b>	<b>346</b>

**NOTE 25 – CHARGES SUR OPÉRATIONS DE LOCATION SIMPLE : (2 642) K€**

	31/12/2010	31/12/2009
<b>CHARGES SUR OPÉRATIONS DE LOCATION SIMPLE</b>	<b>(2 642)</b>	<b>(3 290)</b>
Dotations aux amortissements sur constructions	(604)	(843)
Dépréciation d'actif	(180)	(29)
Loyers terrain sur baux à construction	0	0
Moins values de cession	0	0
Charges non récupérables	(930)	(1 502)
Charges refacturables	(929)	(916)

**NOTE 26 – AUTRES PRODUITS ET CHARGES D'EXPLOITATION BANCAIRE**

	31/12/2010	31/12/2009
<b>AUTRES PRODUITS D'EXPLOITATION BANCAIRE</b>	<b>0</b>	<b>1</b>
Autres produits	0	0
Honoraires property management SIICINVEST	0	0
Autres produits accessoires	0	1
Produits divers / ex antérieurs siège	0	0
Produits accessoires/rbt d'assurance	0	0
<b>AUTRES CHARGES D'EXPLOITATION BANCAIRE</b>	<b>-12</b>	<b>-1</b>
Cotisation Fonds de garantie	-12	-1
Commission/honoraires sur établissement stable	0	0

**NOTE 27 – CHARGES GÉNÉRALES D'EXPLOITATION : (5 792) K€**

	31/12/2010	31/12/2009
<b>CHARGES GÉNÉRALES D'EXPLOITATION</b>	<b>(5 792)</b>	<b>(6 726)</b>
<b>FRAIS DE PERSONNEL</b>	<b>(69)</b>	<b>24</b>
Salaires et traitements (dont avantages en nature)	(45)	(233)
Dotations/reprise de provision sur frais de personnel	0	243
Plan gestion	0	(4)
Intéressement des salariés	0	18
Charges sociales	(20)	7
Restitution du fonds de retraite chapeau	0	0
Impôts et taxes sur rémunérations	(4)	(7)
<b>AUTRES FRAIS ADMINISTRATIFS</b>	<b>(5 538)</b>	<b>(6 615)</b>
Impôts et taxes	(897)	(572)
Services extérieurs	(4 491)	(5 044)
Dotations aux provisions pour risque fiscal	(150)	(1 000)
<b>PRODUITS D'EXPLOITATION</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Transfert de charges	0	0
Charges refacturées aux sociétés du Groupe	0	0
<b>AUTRES CHARGES D'EXPLOITATION NON BANCAIRE</b>	<b>(184)</b>	<b>(134)</b>
Jetons de présence et rémunération du Conseil	(184)	(116)
Autres	0	(18)

**NOTE 28 – DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS SUR IMMOBILISATIONS : 0 K€**

	31/12/2010	31/12/2009
<b>DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS</b>	<b>0</b>	<b>(193)</b>
Immobilisations incorporelles	0	(193)
immobilisations corporelles	0	0
Dépréciation des immobilisations siège	0	0

**NOTE 29 – COÛT DU RISQUE : (1 100) K€**

Le coût du risque est constitué des mouvements de provisions sur risque de contrepartie qui se répartissent en :

- dotation sur encours de prêt 100 K€
- reprise sur encours de prêt (900) K€
- reprise sur encours de CBI (300) K€

**NOTE 30 – GAIN OU PERTES SUR ACTIFS IMMOBILISÉS : 0 K€****NOTE 31 – RÉSULTAT EXCEPTIONNEL : 0 K€**

Aucun résultat exceptionnel n'a été enregistré au cours de l'exercice 2010

**NOTE 32 – IMPÔTS SUR LES SOCIÉTÉS : (2 972) K€**

	31/12/2010	31/12/2009
<b>IMPÔTS SUR LES SOCIÉTÉS</b>	<b>2 972</b>	<b>9 268</b>
Impôt sur les sociétés	3 121	8 996
Contributions additionnelles	78	272
	3 198	9 268
Régul IS 2009/Composants	(227)	0
Impôt sur les sociétés établissement stable	0	0

L'activité des sociétés de crédit-bail est répartie en deux secteurs sur le plan fiscal depuis 1996 :

- Secteur exonéré applicable aux contrats de crédit-bail signés par la société avant le 1er juillet 1992, et signés par Locindus Crédit Bail (absorbée avec effet rétroactif au 1<sup>er</sup> janvier 2000) jusqu'au 31 décembre 1995.
- Secteur soumis à l'impôt sur les sociétés et correspondant :
  - aux nouveaux contrats de crédit-bail,
  - aux contrats de location longue durée,
  - aux contrats de location simple
  - aux prêts à la clientèle

Pour Locindus S A, les contrats de crédit-bail font partie du secteur exonéré s'ils ont été signés avant le 1er juillet 1992, date à laquelle la Société a renoncé au régime Sicomi, lui-même repris à cette date par sa filiale, Locindus Crédit-Bail.

Les résultats de Locindus S A, pour les contrats antérieurs au 1er juillet 1992, sont soumis à obligation de distribution pour un montant minimum de 85 % de leur montant de même pour les contrats ex Locindus Crédit Bail conclus jusqu'au 31 décembre 1995.

Le montant des opérations liées au secteur taxable de Locindus S.A. s'élève en 2010 à 9 362 K€ ce qui entraîne un montant d'impôt sur les sociétés de 3 198 K€ dont 78 K€ de contributions de 3,3 %.

## ► 4. AUTRES INFORMATIONS

### RÉMUNÉRATIONS ALLOUÉES

▪ aux membres du Conseil d'administration (jetons de présence)	<b>184 415 €</b>
▪ aux membres du Conseil d'administration au titre de leur mandat social	<b>30 929 €</b>
▪ aux membres de la Direction générale au titre de leur mandat social	<b>35 409 €</b>

**Effectif moyen** : depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2009, la société n'a plus d'effectif

### Consolidation

Locindus fait partie du périmètre de consolidation du groupe Crédit Foncier de France

## ► 5. ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS A LA CLÔTURE

Locindus a été avisé début 2011 d'un contrôle fiscal ponctuel sur la Cotisation Minimale de Taxe Professionnelle au titre d'exercices antérieurs.

## ► 6. IMPLANTATION DANS LES PAYS NON COOPÉRATIFS

Ces obligations s'inscrivent dans le contexte mondial de lutte contre les territoires non fiscalement coopératifs, issu des différents travaux et sommets de l'OCDE, mais participent également à la prévention du blanchiment des capitaux et du financement du terrorisme.

Le Groupe BPCE, dès sa constitution, a adopté une attitude prudente, en informant régulièrement les établissements de ses réseaux des mises à jour des listes de territoires que l'OCDE a considéré comme insuffisamment coopératif en matière d'échange d'informations en matière fiscale et des conséquences que l'implantation dans de tels territoires pouvait avoir. Parallèlement, des listes de ces territoires ont été intégrées, pour partie, dans les progiciels utilisés aux fins de prévention du blanchiment de capitaux, et ce en vue d'appliquer une vigilance appropriée aux opérations avec ces Etats et territoires (mise en œuvre du décret n°2009-874 du 16 juillet 2009). Au niveau central, un recensement des implantations et activités du Groupe dans ces territoires a été réalisé aux fins d'informations des instances de direction.

*Au 31 décembre 2010, l'établissement n'exerce pas d'activité et n'a pas recensé d'implantation dans les territoires non fiscalement coopératifs.*



## TABLEAUX FINANCIERS

### ► RÉSULTATS FINANCIERS DE LA SOCIÉTÉ AU COURS DES CINQ DERNIERS EXERCICES

(en euros)	2 006	2 007	2 008	2 009	2 010
a) Capital social	46 837 269	46 837 269	46 837 269	46 837 269	50 956 632
b) Nombre d'actions émises	8 145 612	8 145 612	8 145 612	8 145 612	8 862 023
c) Nombre d'obligations convertibles en actions					
<b>RESULTAT GLOBAL DES OPERATIONS EFFECTIVES</b>					
a) Chiffre d'affaires hors taxes	145 060 392	138 612 715	135 439 584	124 337 175	116 306 231
b) Bénéfice avant impôts, amortissements, provisions & dépréciations	134 355 871	106 062 278	108 674 152	114 314 874	82 806 866
c) Impôts sur les bénéfices	11 875 113	7 790 544	6 996 433	9 267 644	2 971 550
d) Bénéfice après impôts, amortissements, provisions & dépréciations	46 262 246	16 101 942	13 756 813	19 286 493	9 162 022
e) Montant des bénéfices distribués	1 466 210	1 710 579	3 746 982	19 223 644	9 748 225
<b>RESULTAT DES OPERATIONS REDUIT A UNE ACTION</b>					
a) Bénéfice après impôts mais avant amortissements, provisions & dépréciations	15,04	12,06	12,48	12,90	9,01
b) Bénéfice après impôts, amortissements, provisions & dépréciations	5,68	1,98	1,69	2,37	1,03
c) Dividende attribué pour chaque action	0,18	0,21	0,46	2,36	1,10
<b>PERSONNE</b>					
a) Effectif moyen des salariés employés pendant l'exercice	31	24	18	0	0
b) Montant de la masse salariale (Sécurité Sociale, Oeuvres sociales)	3 012 700 1 570 726	2 044 929 1 052 903	1 337 372 723 714	0 0	0 0

### ► RENSEIGNEMENTS CONCERNANT LES FILIALES ET PARTICIPATIONS

En euros	Nombre de titres x valeur nominale	Capital	Réserves Report à nouveau	Quote-part Capital	Résultats 2010	Valeurs des titres détenus		Prêts et avances accordés	Chiffre d'affaires	Cautions données	Dividendes encaissés
						Brute	Nette				
<b>1) FILIALES DETENUES A + 50 %</b>											
OXIANE SA	2500 x16	40 000	720 932	100,00 %	(3 157)	38 112	38 112	-	-	-	-
SCRIBE BAIL SARL	500 x16	8 000	3 328 946	99,95 %	(43 537)	7 546	7 546	-	1 662 165	-	-
SCRIBE BAIL ACTIV SAS	2500 x 15,25	38 125	(22 145)	100,00 %	244 319	38 125	38 125	-	1 465 486	-	-
SCRIBE BAIL COM SAS	2500 x 15,25	38 125	250 157	100,00 %	542 993	38 125	38 125	-	7 188 604	-	-
SCRIBE BAIL LOGIS SAS	2500 x 15,25	38 125	43 402	100,00 %	(20 322)	38 125	38 125	-	6 775 510	-	-
SCRIBE BAIL HOTEL SAS	2500 x 15,25	38 125	(8 282)	100,00 %	(1 938)	38 125	38 125	-	-	-	-
SCRIBE BAIL TERTIAIRE SAS	2500 x 15,25	38 125	(21 787)	100,00 %	(2 940)	38 125	38 125	-	304 374	-	-
SCRIBEURO SAS	3700 X 10	37 000	14 407	100,00 %	(16 751)	37 000	37 000	-	5 787 324	-	-
<b>2) PARTICIPATIONS DETENUES ENTRE 10% &amp; 50%</b>											
SCRIBERICA SAS	3700 X 10	37 000	(6 692)	50,00 %	(4 843)	18 500	18 500	-	1 281 195	-	-
EUROSCRIBE SAS	3700 X 10	37 000	201 835	50,00 %	(23 110)	18 500	18 500	-	2 886 194	-	-

## **RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS**

**Exercice clos le 31 décembre 2010**

Mesdames, Messieurs,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2010, sur :

- le contrôle des comptes annuels de la société Locindus S.A., tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la justification de nos appréciations ;
- les vérifications et informations spécifiques prévues par la loi.

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

### **OPINION SUR LES COMPTES ANNUELS**

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

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur la note 1.2 de l'annexe qui expose un changement de méthode comptable portant sur l'application du Règlement CRC n° 2009-03 relatif au traitement comptable des commissions et frais liés à l'octroi ou à l'acquisition d'un concours.

### **JUSTIFICATION DES APPRÉCIATIONS**

En application des dispositions de l'article L.823-9 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les éléments suivants :

#### ***Changements comptables***

Dans le cadre de notre appréciation des règles et principes comptables suivis par votre société, nous nous sommes assurés du bien-fondé du changement de méthode comptable mentionné ci-dessus et de la présentation qui en a été faite.

### **Estimations comptables**

- Comme indiqué dans le paragraphe « Location Simple » de la note 2 « Principes et méthodes comptables » de l'annexe, les immeubles de location simple sont comptabilisés à leur valeur historique. Une dépréciation est constituée lorsque la valeur vénale de ces actifs est inférieure à la valeur nette comptable. Nos travaux ont consisté à apprécier la valeur vénale de ces actifs en examinant les données et hypothèses retenues par la direction, notamment sur la base des rapports des experts indépendants, tels que mentionnés dans le paragraphe « Location simple » de la note 2 « Principes et méthodes comptables » de l'annexe.
- Comme indiqué dans les paragraphes « Dépréciations », « Provisions » et « Créances douteuses sur opérations de crédit bail, de location simple et sur opérations avec la clientèle » de la note 2 « Principes et méthodes comptables » de l'annexe, votre société comptabilise des dépréciations et provisions destinées à couvrir les risques de crédit inhérents à ses activités. Dans le cadre de notre appréciation des estimations significatives retenues pour l'arrêté des comptes, nous avons examiné le dispositif de contrôle relatif au suivi des risques de crédit et de contrepartie, à l'appréciation des risques de non recouvrement et à leur couverture à l'actif par des dépréciations déterminées sur base individuelle, et au passif, par des provisions destinées à couvrir des risques clientèle non affectés.

Dans le cadre de nos appréciations, nous nous sommes assurés du caractère raisonnable de ces estimations.

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

### **VÉRIFICATIONS ET INFORMATIONS SPÉCIFIQUES**

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

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion du Conseil d'administration et dans les documents adressés aux actionnaires sur la situation financière et les comptes annuels.

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

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.

Paris La Défense et Neuilly-sur-Seine, le 13 avril 2011

Les Commissaires aux comptes

**KPMG Audit**  
**Département de KPMG S.A.**

Rémy TABUTEAU  
Associé

**PricewaterhouseCoopers Audit**

Anik CHAUMARTIN  
Associée

# **RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR L'AUGMENTATION DE CAPITAL AVEC SUPPRESSION DU DROIT PRÉFÉRENTIEL DE SOUSCRIPTION**

***Assemblée générale extraordinaire du 5 mai 2011***

Mesdames, Messieurs les Actionnaires,

En notre qualité de Commissaires aux comptes de votre société et en exécution de la mission prévue par les articles L.225-135 et suivants du Code de commerce, nous vous présentons notre rapport sur le projet d'augmentation de capital avec suppression du droit préférentiel de souscription d'un montant maximum de 3 % du capital social, réservée aux salariés, opération sur laquelle vous êtes appelés à vous prononcer.

Cette augmentation de capital est soumise à votre approbation en application des dispositions des articles L.225-129-6 du Code de commerce et L.3332-18 et suivants du Code du travail.

Votre Conseil d'administration vous propose, sur la base de son rapport, de lui déléguer pour une durée de douze mois le pouvoir de fixer les modalités de cette opération et vous propose de supprimer votre droit préférentiel de souscription.

Il appartient à votre Conseil d'administration d'établir un rapport conformément aux articles R.225-113 et R.225-114 du Code de commerce. Il nous appartient de donner notre avis sur la sincérité des informations chiffrées tirées des comptes, sur la proposition de suppression du droit préférentiel de souscription et sur certaines autres informations concernant l'émission, données dans ce rapport.

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. Ces diligences ont consisté à vérifier le contenu du rapport du Conseil d'administration relatif à cette opération et les modalités de détermination du prix d'émission.

Sous réserve de l'examen ultérieur des conditions de l'augmentation de capital proposée, nous n'avons pas d'observation à formuler sur les modalités de détermination du prix d'émission données dans le rapport du Conseil d'administration.

Le montant du prix d'émission n'étant pas fixé, nous n'exprimons pas d'avis sur les conditions définitives dans lesquelles l'augmentation de capital sera réalisée et, par voie de conséquence, sur la proposition de suppression du droit préférentiel de souscription qui vous est faite.

Conformément à l'article R.225-116 du Code de commerce, nous établirons un rapport complémentaire lors de la réalisation de l'augmentation de capital par votre Conseil d'administration.

Paris La Défense et Neuilly-sur-Seine, le 13 avril 2011

Les Commissaires aux comptes

**KPMG Audit**  
**Département de KPMG S.A.**

Rémy TABUTEAU  
Associé

**PricewaterhouseCoopers Audit**

Anik CHAUMARTIN  
Associée

# **RAPPORT SPÉCIAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS RÉGLEMENTÉS**

*Exercice clos le 31 décembre 2010*

Mesdames, Messieurs,

En notre qualité de Commissaires aux comptes de votre société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions et engagements réglementés.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles des conventions et engagements dont nous avons été avisés ou que nous aurions découverts à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions et engagements. Il vous appartient, selon les termes de l'article R. 225-31 du Code de commerce, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions et engagements en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer les informations prévues à l'article R. 225-31 du Code de commerce relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions et engagements déjà approuvés par l'assemblée générale.

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. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

## **CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS SOUMIS À L'APPROBATION DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE**

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention ni d'aucun engagement autorisés au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'assemblée générale en application des dispositions de l'article L. 225-38 du Code de commerce.

## **CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS DÉJÀ APPROUVÉS PAR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE**

### **Conventions et engagements approuvés au cours d'exercices antérieurs dont l'exécution s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé**

En application de l'article R. 225-30 du Code de commerce, nous avons été informés que l'exécution des conventions et engagements suivants, déjà approuvés par l'assemblée générale au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

#### ▪ **Convention de gestion et avenant à la convention de gestion avec le Crédit Foncier de France S.A.**

La convention porte sur des prestations d'assistance juridique et technique dans le cadre de la recherche et de la mise en place d'opérations de financement, des prestations de gestion financière, comptable, administrative et informatique, des prestations de contrôle interne et des prestations de marketing et communication.

La rémunération perçue par le Crédit Foncier de France est décomposée comme suit :

- 0,46 % H.T. des encours financiers de crédit-bail, de location longue durée, de prêt, et des valeurs nettes comptables des immobilisations temporairement non louées et des immeubles de placement pris au 31 décembre de l'année n-1 au titre de la gestion courante ;
- 1% H.T. au titre de la gestion événementielle basée sur le prix de cession des immobilisations cédées et l'encours de crédit- bail recommercialisé.

Sur l'exercice clos le 31 décembre 2010, Locindus S.A. a comptabilisé une charge de 3 336 331 euros H.T. au titre de cette convention.

#### ▪ **Convention de rémunération de Scribe Bail S.A.R.L.**

Pour sa gestion des contrats de location longue durée, Locindus S.A verse une rémunération de 0,30% H.T. du montant des encours de crédit bail restant dus par Scribe Bail S.A.R.L.

Pour l'exercice clos le 31 décembre 2010, Locindus S.A. a comptabilisé une charge de 13 122 euros H.T. au titre de cette convention.

Neuilly-sur-Seine et Paris La Défense, le 13 avril 2011

Les Commissaires aux comptes

**PricewaterhouseCoopers Audit**

Anik CHAUMARTIN  
Associée

**KPMG Audit**  
**Département de KPMG S.A.**

Rémy TABUTEAU  
Associé

# **J** NFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

---

<b>ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE DU 5 MAI 2011</b>	<b>150</b>
<b>RESPONSABLE DU DOCUMENT</b>	<b>158</b>

---

# ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE

## DU 5 MAI 2011

### RAPPORT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION SUR LES PROJETS DE RÉSOLUTIONS

Mesdames, Messieurs les actionnaires,

Nous vous avons réunis en assemblée générale mixte, conformément aux dispositions légales, réglementaires et statutaires pour vous rendre compte de l'activité et des résultats de notre Société au cours de l'exercice 2010 et, pour soumettre à votre approbation les comptes de cet exercice.

Lors de l'Assemblée, vous entendrez également la lecture des rapports des Commissaires aux comptes.

#### ► ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

##### ❖ Approbation des comptes sociaux

La *première résolution* a pour objet d'approuver les comptes individuels de l'exercice clos le 31 décembre 2010 tels qu'ils vous sont présentés et qui font apparaître un bénéfice net de 9 162 022,03 euros.

##### ❖ Approbation des comptes consolidés

La *deuxième résolution* a pour objet d'approuver les comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2010 tels qu'ils vous sont présentés et qui font apparaître un bénéfice net de 7 671 719,76 euros.

##### ❖ Affectation du résultat et fixation du montant du dividende

La *troisième résolution* a pour objet d'affecter le bénéfice de l'exercice clos le 31 décembre 2010 qui s'élève à 9 162 022,03 €, auquel s'ajoute le report à nouveau de 76 935 485,83 €, pour former un résultat distribuable de 86 097 507,86 €, de la manière suivante :

- Dividende de 9 748 225,30 € aux 8 862 023 actions composant le capital social, dont 719 231,58 € de dividende réglementé,
- Dotation au report à nouveau de 75 937 346,25 €,
- Dotation à la réserve légale 411 936,31 €.

Nous vous rappelons que le montant du dividende versé aux actionnaires s'élève à un montant global de 9 748 225,30 €, soit 1,10 € par action.



#### ❖ Paiement du dividende en actions

La *quatrième résolution* a pour objet de conférer à chaque actionnaire de la Société l'option de recevoir le paiement du dividende soit en numéraire, soit en actions, conformément aux dispositions légales et réglementaires. Cette option porte sur la totalité du dividende mis en distribution.

À cet effet, chaque actionnaire pourra opter pour le paiement du dividende en numéraire ou en actions entre le 12 mai 2011 et le 27 mai 2011 inclus, auprès des intermédiaires financiers habilités à payer ledit dividende. Sans exercice de cette option à l'expiration de ce délai, le dividende ne pourra plus être payé qu'en numéraire.

Pour les actionnaires qui opteront pour un paiement en numéraire, le dividende sera payé le 9 juin 2011 ; à la même date, interviendra la livraison des actions pour ceux qui opteront pour le paiement du dividende en actions. Les actions remises en paiement du dividende porteront jouissance au 1er janvier 2011.

Conformément à l'article L. 232-19 du Code de commerce, les actions nouvelles, en cas d'exercice de l'option pour le paiement du dividende en actions, seront émises à un prix égal à 90% de la moyenne des cours de clôture des vingt séances de bourse précédant la date de la présente Assemblée, diminuée du montant net du dividende alloué et arrondi au centime immédiatement supérieur.

#### ❖ Autorisation de rachat par Locindus de ses propres actions

La *cinquième résolution* vise à renouveler l'autorisation conférée à votre Conseil par l'Assemblée générale ordinaire du 28 avril 2010 de faire racheter par la Société ses propres actions, dans la limite de 10 % du capital social.

Cette autorisation est consentie pour durée maximum de 18 mois.

Le Conseil d'administration informera chaque année l'assemblée générale ordinaire des opérations réalisées dans le cadre de la présente résolution, étant précisé qu'aucune opération de cette nature n'a été réalisée au cours de l'exercice 2010.

#### ❖ Approbation des conventions visées à l'article L. 225-38 du Code de commerce

La *sixième résolution* a pour objet de soumettre à votre approbation, en application de l'article L. 225-38 du Code de commerce, les conventions réglementées.

Au cours de l'exercice 2010, la Société n'a pas conclu de convention dite "réglementée".

Les conventions réglementées conclues au cours d'exercices antérieurs et qui ont continué à produire des effets au cours de l'exercice 2010 sont présentés en détail dans le rapport spécial des Commissaires aux comptes.

#### ❖ Renouvellement des Commissaires aux comptes titulaires

Les *septième et huitième résolutions* visent à renouveler les mandats des Commissaires aux comptes titulaires.

#### ❖ Nomination de Commissaires aux comptes suppléants

Les *neuvième et dixième résolutions* visent à nommer les Commissaires aux comptes suppléants.

## ▶ ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

### ❖ Augmentation de capital réservée aux salariés

La *onzième résolution* a pour objet d'autoriser le Conseil d'administration à décider d'une augmentation de capital réservée aux salariés adhérents à un plan d'épargne entreprise conformément à l'article L.225-129-6 du Code de commerce.

Le nombre total d'actions qui pourront être souscrites par les salariés ne pourra pas dépasser 3 % du capital social.

La présente délégation est donnée au Conseil d'administration pour une durée de douze mois à compter de la date de l'adoption de cette résolution.

Le rapport spécial des Commissaires aux comptes sur l'augmentation de capital réservée aux salariés sera porté à votre connaissance.

Le Conseil d'administration propose à l'assemblée générale de rejeter cette résolution.

### ❖ Pouvoirs pour formalités

La *douzième résolution* est destinée à conférer les pouvoirs nécessaires à l'accomplissement des formalités consécutives à la tenue de l'Assemblée.

Tel est l'objet des divers projets de résolutions soumis à l'assemblée générale aussi bien dans sa partie ordinaire que sa partie extraordinaire.

**Le Conseil d'administration**

## PROJET DE RÉSOLUTIONS

### ► ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

#### PREMIÈRE RÉSOLUTION

##### **Approbation des comptes individuels**

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance du rapport de gestion du Conseil d'administration et du rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes individuels de Locindus de l'exercice clos au 31 décembre 2010, approuve les comptes individuels se soldant par un bénéfice net de 9 162 022,03 euros.

#### DEUXIÈME RÉSOLUTION

##### **Approbation des comptes consolidés**

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance du rapport de gestion du Conseil d'administration et du rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes consolidés de Locindus de l'exercice clos au 31 décembre 2010, approuve les comptes consolidés se soldant par un bénéfice net de 7 671 719,76 euros.

#### TROISIÈME RÉSOLUTION

##### **Affectation du résultat**

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, constatant que le bénéfice de l'exercice clos au 31 décembre 2010 s'élève à 9 162 022,03 €, auquel s'ajoute le report à nouveau de 76 935 485,83 € pour former un résultat distribuable de 86 097 507,86 € approuve l'affectation du résultat telle qu'elle est proposée par le Conseil d'administration :

- Dividende de 9 748 225,30 € aux 8 862 023 actions composant le capital social, dont 719 231,58 € de dividende réglementé,
- Dotation au report à nouveau de 75 937 346,25 €,
- Dotation à la réserve légale 411 936,31 €.

Le montant du dividende versé aux actionnaires s'élève à un montant de 9 748 225,30 €, soit 1,10 € par action.

L'Assemblée générale donne tous pouvoirs au Conseil d'administration, avec faculté de subdélégation, à l'effet de fixer la date de mise en paiement du dividende, et plus généralement, de prendre les dispositions nécessaires au versement du dividende.

Conformément à la loi, il est rappelé que les dividendes mis en paiement au titre des trois exercices précédents ont été les suivants :

Exercice	Nombre d'actions	Distribution	Dividende par action(*)
2007	8 145 612	1 710 578,52	0,21 €
2008	8 145 612	3 746 981,52	0,46 €
2009	8 145 612	19 223 644,32	2,36 €

(\*) Éligible à l'abattement de 40% prévu par l'article 158-3 du CGI

## **QUATRIÈME RÉSOLUTION**

### ***Paiement du dividende en actions***

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, décide de proposer à chaque actionnaire une option entre le paiement du dividende en numéraire ou en actions créées avec jouissance du 1<sup>er</sup> janvier 2011.

Cette option porte sur la totalité du dividende mis en distribution, soit 1,10 € par action.

Le prix d'émission des actions créées en paiement du dividende sera égal à 90 % de la moyenne des cours de clôture des vingt séances de bourse précédant la date de la présente Assemblée, diminuée du montant net du dividende alloué et arrondie au centime immédiatement supérieur.

Les actionnaires qui souhaitent opter pour le paiement du dividende en actions pourront faire leur choix à partir de la date de détachement du dividende, soit du jeudi 12 mai 2011 jusqu'au vendredi 27 mai 2011 inclus, auprès des intermédiaires financiers habilités à payer ledit dividende. En conséquence, tout actionnaire qui n'aura pas exercé son option le 27 mai 2011 au plus tard ne pourra recevoir le dividende lui revenant qu'en espèces.

Le dividende en espèces sera payé le jeudi 9 juin 2011. Chaque actionnaire pourra opter pour l'un ou l'autre mode de paiement du dividende, mais cette option concernera le montant total du dividende pour lequel l'option lui est offerte. Conformément à l'article 243 bis du Code général des impôts, la totalité du dividende proposé est éligible à l'abattement de 40 % bénéficiant aux personnes physiques domiciliées en France, prévu au 2<sup>o</sup> du 3 de l'article 158 du Code général des impôts. Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2008, l'imposition des dividendes revenant aux personnes physiques peut se faire, au choix, par intégration aux revenus soumis au barème progressif ou par prélèvement forfaitaire libératoire (au taux de 18 %). L'option doit être exercée par le contribuable avant le versement des dividendes. A défaut d'option, les dividendes seront réintégrés aux revenus soumis au barème progressif, les prélèvements sociaux de 12,1 % sur les dividendes étant retenus d'office dès leur paiement.

Si le montant du dividende auquel il a droit ne correspond pas à un nombre entier d'actions, l'actionnaire pourra :

- soit obtenir le nombre d'actions immédiatement supérieur en versant la différence en numéraire ;
- soit recevoir le nombre d'actions immédiatement inférieur complété d'une soulte en espèces.

L'Assemblée générale donne tous pouvoirs au Conseil d'administration avec faculté de délégation au Président, pour effectuer toutes les opérations consécutives à l'exercice de l'option et à l'augmentation de capital qui en résultera, notamment constater la réalisation de l'augmentation de capital, modifier les statuts de la Société et procéder aux formalités de publicité.

## **CINQUIÈME RÉSOLUTION**

### ***Autorisation de rachat par Locindus de ses propres actions***

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'administration, autorise celui-ci, conformément à l'article L 225-209 du Code de commerce, à acheter un nombre maximum d'actions propres représentant 10 % du capital social (sous réserve de la limite de 5 % indiquée au « b » ci-après), soit au maximum 886.202 actions de 5,75 € nominal, dans les conditions suivantes :

Le prix maximum d'achat des actions ne pourra excéder de plus de 5 % le premier cours coté de l'action constaté sur le marché EUROLIST d'EURONEXT Paris SA le jour où l'acquisition aura lieu.

Ces limites seront ajustées par le Conseil d'administration, s'il y a lieu, pour tenir compte des dividendes et/ou détachement de droits, d'augmentation de capital par incorporation de réserves, création et attribution d'actions gratuites, de division ou élévation du nominal ou regroupement d'actions ou de toute autre opération portant sur les capitaux propres, pour tenir compte de l'incidence de ces opérations sur la valeur de l'action qui interviendraient au cours de la période de validité de la présente autorisation.

Ce programme de rachat d'actions, qui ne pourra en aucun cas amener la Société à détenir directement ou indirectement plus de 10 % des actions composant le capital social, a pour objectif :

- a) de consentir des options d'achat d'actions aux membres du Conseil d'administration et aux salariés de la Société, directement ou par l'intermédiaire d'un plan d'épargne d'entreprise ;
- b) de mettre en œuvre les pratiques de marché admises par l'Autorité des marchés financiers telles que l'achat d'actions de la Société pour conservation et remise ultérieure à l'échange ou en paiement dans le cadre d'opérations éventuelles de croissance externe, étant précisé que le nombre d'actions acquises en vue de leur remise ultérieure dans le cadre d'une opération de fusion, de scission ou d'apport ne peut excéder 5 % de son capital ou les opérations d'achat ou de vente dans le cadre d'un contrat de liquidité conclu avec un prestataire de services d'investissement et conforme à la charte de déontologie reconnue par l'Autorité des marchés financiers, ainsi que toute pratique de marché qui serait ultérieurement admise par l'Autorité des marchés financiers ou par la loi ;
- c) de mettre en place et d'honorer des obligations liées à des titres de créance convertibles en titres de capital donnant droit à des actions et notamment de remettre des actions à l'occasion de l'exercice de droits attachés à des valeurs mobilières donnant accès par tous moyens, immédiatement ou à terme, à des actions de la Société, ainsi que réaliser toutes opérations de couverture à raison des obligations de la Société (ou de l'une de ses filiales) liées à ces valeurs mobilières, dans les conditions prévues par les autorités de marché et aux époques que le Conseil d'administration ou la personne agissant sur la délégation du Conseil d'administration appréciera ;
- d) d'annuler éventuellement par voie de réduction du capital les actions rachetées en vue d'optimiser le résultat par action ;
- e) plus généralement, d'opérer dans tout but autorisé par la loi ou l'Autorité des marchés financiers.

Les actions pourront être acquises, conservées, cédées, transférées, à tout moment, selon la décision du Conseil d'administration, dans le respect de la réglementation en vigueur, par tout moyen notamment en intervenant sur le marché ou hors marché, de gré à gré, en une ou plusieurs fois en recourant à des instruments financiers dérivés négociés sur le marché réglementé ou de gré à gré. L'acquisition ou la cession de blocs de titres pourra concerner la totalité du programme de rachat d'actions autorisé.

L'Assemblée générale donne tous pouvoirs au Conseil d'administration avec faculté de déléguer, à l'effet de passer tous ordres de Bourse, signer tous actes d'acquisition, cession, transfert, conclure tous accords en vue notamment de la tenue des registres des achats et ventes d'actions, affecter ou réaffecter les actions acquises aux objectifs du programme, effectuer toutes déclarations et formalités auprès de tous organismes et, d'une manière générale, faire tout ce qui sera utile et nécessaire en vue de l'exécution des décisions prises dans le cadre de la présente autorisation.

La présente autorisation est donnée pour une durée de dix-huit mois à compter du jour des présentes décisions. Le Conseil d'administration informera chaque année l'Assemblée générale ordinaire des opérations réalisées dans le cadre de la présente résolution, qui met un terme, pour la partie non utilisée, à l'autorisation donnée par l'Assemblée générale ordinaire du 28 avril 2010.

## **SIXIÈME RÉOLUTION**

### ***Approbation des conventions et engagements visés à l'article L. 225-38 du Code de commerce***

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance du rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions et engagements visés à l'article L. 225-38 du Code de commerce, prend acte qu'aucune convention nouvelle n'a été conclue au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2010.

## **SEPTIÈME RÉOLUTION**

### ***Renouvellement d'un commissaire aux comptes titulaire***

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, constatant que le mandat du Commissaire aux Comptes titulaire, KPMG, représenté par Monsieur Rémy TABUTEAU, vient à expiration ce jour, décide de renouveler, pour une durée de six années, expirant à l'issue de l'Assemblée générale ordinaire qui statuera sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2016, KPMG, représenté par Monsieur Jean-François DANDE, en qualité de Commissaire aux Comptes titulaire.

## **HUITIÈME RÉOLUTION**

### ***Renouvellement d'un commissaire aux comptes titulaire***

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, constatant que le mandat du Commissaire aux Comptes titulaire, PRICEWATERHOUSECOOPERS, représenté par Madame Anik CHAUMARTIN, vient à expiration ce jour, décide de renouveler, pour une durée de six années, expirant à l'issue de l'Assemblée générale ordinaire qui statuera sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2016, PRICEWATERHOUSECOOPERS, représenté par Madame Anik CHAUMARTIN, en qualité de Commissaire aux Comptes titulaire.

## **NEUVIÈME RÉOLUTION**

### ***Nomination d'un commissaire aux comptes suppléant***

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, constatant que le mandat du Commissaire aux comptes suppléant, Isabelle BOUSQUIE, vient à expiration ce jour, décide de nommer pour une durée de six années expirant à l'issue de l'Assemblée générale ordinaire qui statuera sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2016, la société KPMG Audit FS I représentée par Monsieur Jean-Luc DECORNOY, en qualité de Commissaire aux comptes suppléant.

## **DIXIÈME RÉOLUTION**

### ***Nomination d'un commissaire aux comptes suppléant***

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, constatant que le mandat du Commissaire aux comptes suppléant, Pierre COLL, vient à expiration ce jour, décide de nommer pour une durée de six années expirant à l'issue de l'Assemblée générale ordinaire qui statuera sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2016, Etienne BORIS, en qualité de Commissaire aux comptes suppléant.

## ► ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

### ONZIÈME RÉSOLUTION

#### **Augmentation de capital réservée aux salariés**

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, et après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'administration et du rapport des Commissaires aux comptes, agissant pour se conformer aux dispositions de l'article L225-129-6 du Code de commerce, autorise le Conseil d'administration à augmenter le capital social, en une ou plusieurs fois, et sur ses seules décisions, par émission d'actions à souscrire en numéraire réservée aux salariés adhérents à un plan d'épargne entreprise institué à l'initiative de la société.

Le nombre total d'actions qui pourraient être souscrites ne pourra pas dépasser 3 % du capital social.

L'assemblée générale décide de supprimer expressément le droit préférentiel de souscription des actionnaires aux actions nouvelles à émettre au bénéfice des salariés adhérents au plan d'épargne entreprise de la société.

L'assemblée générale donne tous pouvoirs au Conseil d'administration à l'effet d'arrêter l'ensemble des modalités de l'opération ou des opérations à intervenir, et notamment déterminer le prix d'émission des actions nouvelles ; et confère tous pouvoirs à l'effet de constater l'augmentation ou les augmentations du capital réalisées en application de la présente autorisation, modifier les statuts en conséquence, et généralement faire le nécessaire.

### DOUZIÈME RÉSOLUTION

#### **Pouvoirs**

Tous pouvoirs sont donnés au porteur d'un extrait ou d'une copie des présentes pour effectuer les formalités légales de publicité.

# RESPONSABLE DU DOCUMENT

**M. PHILIPPE DUPIN**

*Directeur général de Locindus*

Attestation du responsable

“J’atteste, à ma connaissance, que les comptes sont établis conformément aux normes comptables applicables et donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et du résultat de la société et de l’ensemble des entreprises comprises dans la consolidation, et que le rapport de gestion figurant en pages 9 à 63 présente un tableau fidèle de l’évolution des affaires, des résultats et de la situation financière de la société et de l’ensemble des entreprises comprises dans la consolidation ainsi qu’une description des principaux risques et incertitudes auxquels elles sont confrontées.”

**Philippe Dupin**

Le Directeur général







Locindus SA à Conseil d'administration au capital de 50 956 632,25 euros  
SIRET 642 041 768 00036 – APE 652A – 642 041 768 RCS Paris  
FILIALE DU CREDIT FONCIER  
Siège social : 19, rue des Capucines – 75001 Paris  
Bureaux et correspondance : 4, quai de Bercy – 94224 Charenton cedex – Tél.: 01 57 44 83 55  
[www.locindus.fr](http://www.locindus.fr)