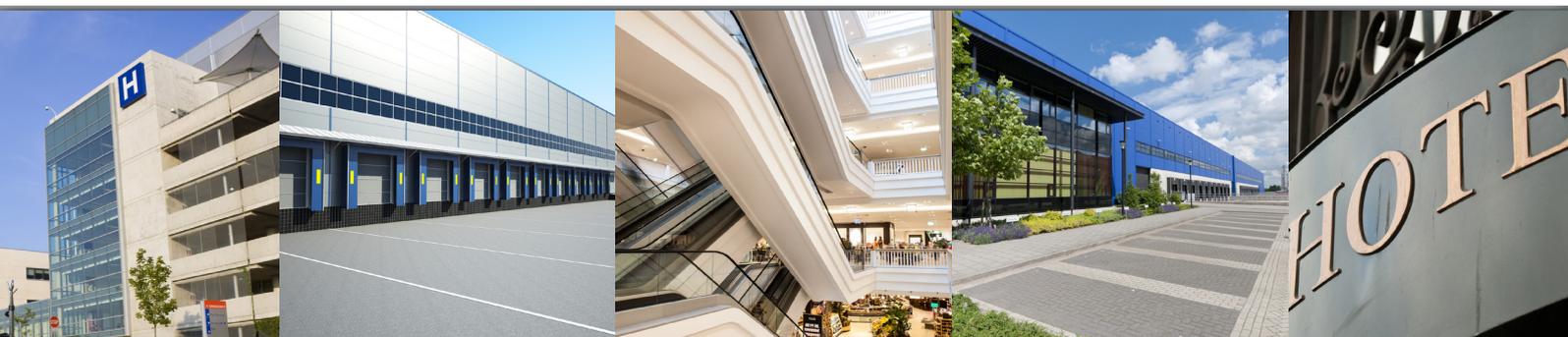




RAPPORT ANNUEL 2012

INCLUANT LE RAPPORT FINANCIER ANNUEL



SOMMAIRE

PRESENTATION DE LOCINDUS

❖ Profil	4
❖ Message du Président	5
❖ Chiffres clés consolidés	6

RAPPORT DE GESTION 9

❖ Locindus en 2012	10
❖ Actionnariat	19
❖ Gouvernement d'entreprise	25
❖ Mesure et surveillance des risques	48

ETATS FINANCIERS 59

❖ Comptes consolidés	60
❖ Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes consolidés	114
❖ Comptes individuels	116
❖ Tableaux financiers	147
❖ Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes annuels	148
❖ Rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions et engagements réglementés	150

INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES 153

❖ Assemblée générale ordinaire du 16 mai 2013	154
❖ Responsable du document	160

Abréviations utilisées dans ce document
Md€ : milliards d'euros, M€ : millions d'euros, K€ : milliers d'euros

PROFIL

Locindus est une société financière spécialisée en crédit-bail immobilier, prêt hypothécaire, location longue durée financière, gérée par sa maison-mère le Crédit Foncier, Groupe BPCE.

LES CLIENTS

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

► 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 et récurrente du Crédit Foncier.

► Entreprises

Pour tous les projets immobiliers, 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 est le partenaire de tous les projets immobiliers :

- Bureaux ;
- Surfaces commerciales ;
- Entrepôts, bâtiments logistiques ;
- Locaux d'activités ;
- Etablissements de santé ;
- Equipements hôteliers.

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

- Connaissance approfondie des marchés immobiliers ;
- Accompagnement à chaque étape du projet ;
- Expertise financière et juridique ;
- Règlement des entreprises pendant la durée du chantier ;
- Structuration et gestion du financement.

MESSAGE DU PRESIDENT

Le secteur du financement des investissements immobiliers des entreprises a une nouvelle fois marqué le pas en 2012. Dans ce contexte, avec une production de 5,1 Md€ sur l'ensemble du territoire, le marché du crédit-bail immobilier a enregistré un recul de -10,7 % comparable à celui de l'année 2011 (-10,5 %).

Locindus, société cotée dont le Crédit Foncier détient 74,15 % du capital, a néanmoins continué dans cet environnement à développer son portefeuille de clientèles et le financement de nouvelles opérations.

Son activité s'est traduite par une production commerciale de 142,4 M€, dont 97,8 M€ de contrats signés et mis en force. Ces deux éléments sont en progression par rapport à l'exercice précédent.

Cette production commerciale, réalisée en 2012 sous la forme de contrats de crédit-bail immobilier, comprend également un portefeuille de contrats dont les signatures devraient intervenir au cours de l'exercice 2013.

Les engagements totaux – bilan et hors bilan - de la Société s'établissent à 729,0 M€ au 31 décembre 2012. Ils sont en léger retrait par rapport à l'année précédente sous l'effet des sorties naturelles ou anticipées de lignes de prêt et de crédit-bail. Leur évolution est marquée par une sensible progression des engagements en crédit-bail immobilier et location longue durée sur lesquels l'action commerciale a été plus particulièrement développée.

La Société a continué de bénéficier du refinancement de son activité par le Crédit Foncier.

L'augmentation du PNB bancaire, due notamment à des produits non récurrents, conjuguée à la maîtrise simultanée des charges d'exploitation et du coût du risque, conduit à un résultat net social et à un résultat net consolidé en progression.

Il est proposé à l'Assemblée Générale du 16 mai 2013 de voter les résolutions relatives à l'approbation des comptes individuels et des comptes consolidés de Locindus clos au 31 décembre 2012. Ils se soldent par un bénéfice net social de 8,6 M€ et un bénéfice net consolidé de 10,5 M€.

Il est également proposé à l'Assemblée Générale du 16 mai 2013 de voter la résolution relative à la distribution d'un dividende d'1,0 € par action.

L'adossement de votre Société au Crédit Foncier lui permettra de faire face aux aléas des marchés et de poursuivre le développement de ses activités en synergie avec celles de sa maison-mère avec laquelle a été reconduite en 2013 avec effet au 1^{er} janvier, la convention de gestion.

Votre Société, dans un contexte économique toujours difficile en 2013, poursuivra le développement de ses activités auprès d'investisseurs privés et d'entreprises en restant vigilante à la maîtrise des risques et de la rentabilité.

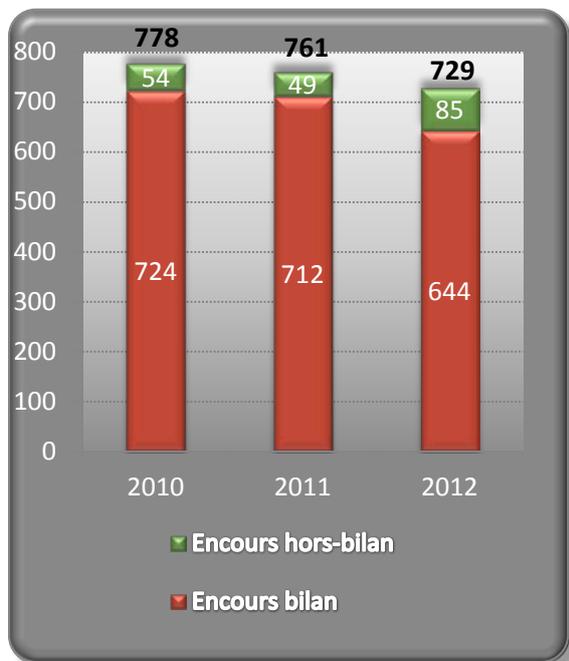
Christophe PINAULT

Président du Conseil d'administration

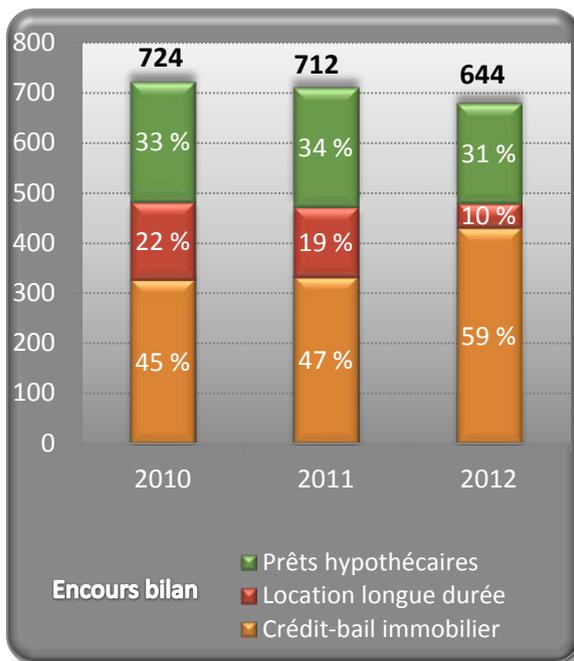
CHIFFRES CLES CONSOLIDES

Encours totaux au 31/12

(en M€)

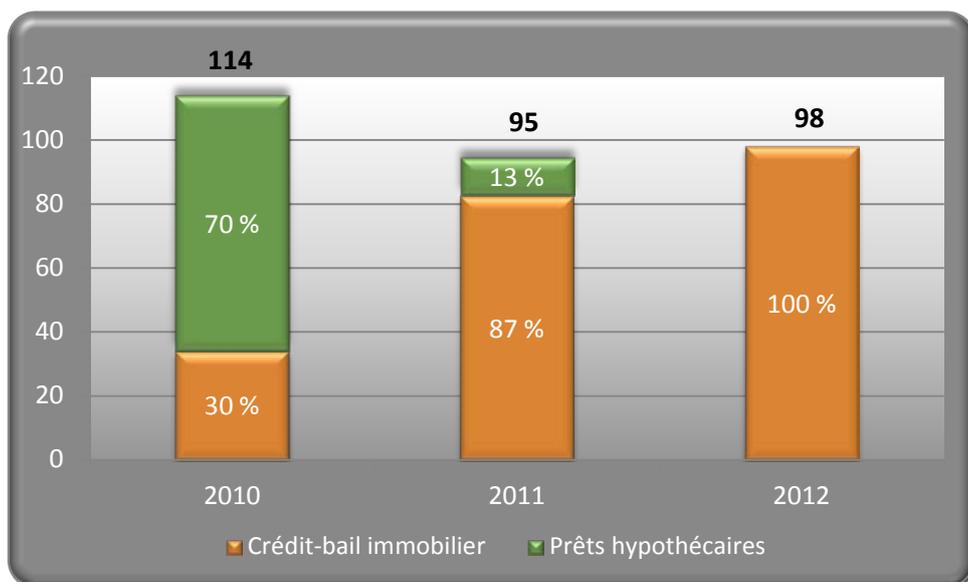


(en M€)



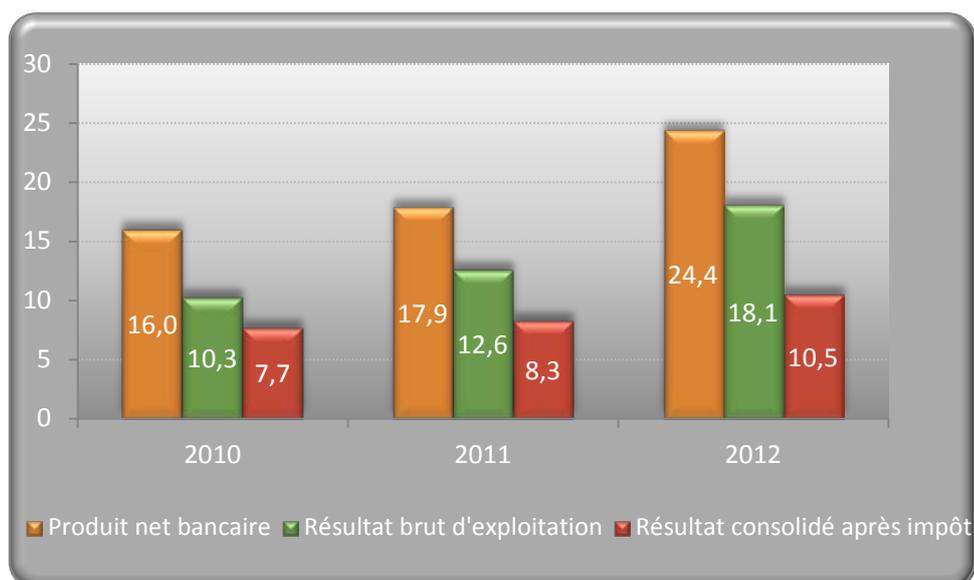
Production mise en force

(en M€)



Résultats et soldes intermédiaires de gestion

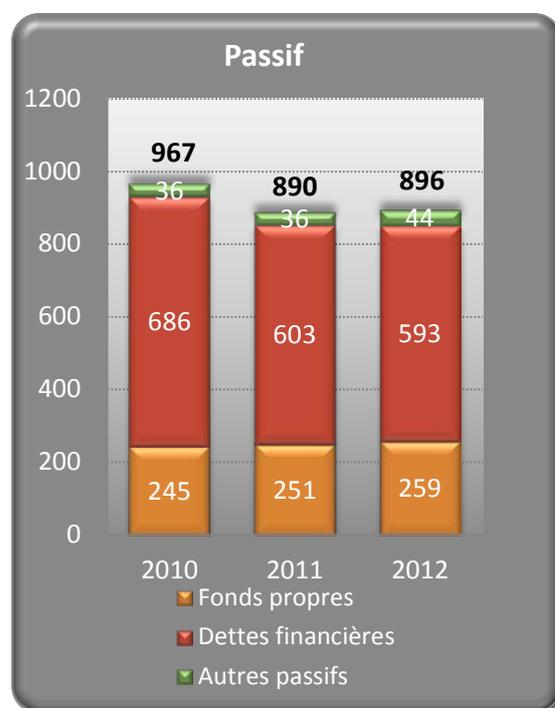
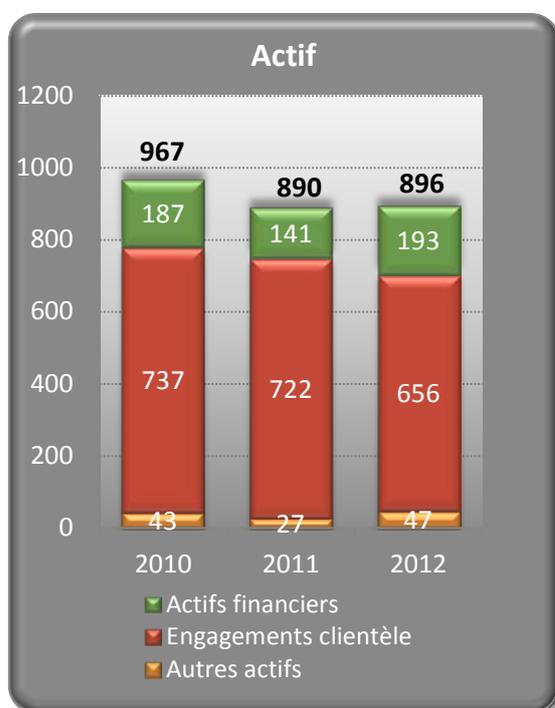
(en M€)



Principaux agrégats du bilan au 31 décembre

(en M€)

(en M€)



Bénéfice net consolidé par action *

(en €)



* Calculé à partir du nombre d'actions au 31 décembre de chaque année

Notations*

Notations attribuées par	Au 31 décembre 2012	
	Standard & Poors	Moody's
Emissions à court terme	A-2	P-1
Emissions à long terme	A-	A2
Perspectives	Stable	Stable

* Ces notations, susceptibles d'être révisées ou retirées à tout moment, ne constituent pas une recommandation d'achat ou de vente.

R

APPORT DE GESTION

LOCINDUS EN 2012	10
❖ Faits marquants	10
❖ Le Marché	10
❖ Analyse de l'activité	11
❖ Finance et Trésorerie	14
❖ Analyse des résultats	16
❖ Evènements post-clôture	18
❖ Perspectives 2013	18

ACTIONNARIAT	19
❖ Tableau de bord de l'actionnaire	19
❖ Agenda de l'actionnaire	19
❖ Renseignements de caractère général	20
❖ Capital social	20
❖ Action Locindus	22

GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE	25
❖ Organes de gouvernance	25
❖ Rémunérations	33
❖ Rapport du Président du Conseil d'administration sur le fonctionnement du Conseil et sur le contrôle interne	38
❖ Rapport des Commissaires aux comptes sur le rapport du Président du Conseil d'administration	46

MESURE ET SURVEILLANCE DES RISQUES	48
❖ Organisation générale et évolution du contrôle des risques	48
❖ Risques de crédit et de contrepartie	50
❖ Risques financiers	54

LOCINDUS EN 2012

FAITS MARQUANTS

Dans un contexte toujours incertain de baisse de l'activité économique et de chute des investissements immobiliers des entreprises, la Société a maintenu son activité de crédit-bail immobilier tout en poursuivant une stratégie de maîtrise des risques, de sélection forte des dossiers et de rentabilité.

- Une production nouvelle en progression et réalisée en totalité en crédit-bail immobilier.
La production commerciale de l'année 2012 a permis de formaliser un volume global d'accords clients de 142,4 M€ se décomposant en :
 - des contrats notariés de 97,8 M€ portant sur 13 dossiers de crédit-bail immobilier ;
 - des engagements nouveaux vis-à-vis de la clientèle d'un montant de 44,6 M€ portant sur 3 dossiers de crédit-bail immobilier en attente de signature notariée au 31 décembre.

- Une baisse contenue des engagements globaux et une progression des engagements en crédit-bail immobilier et location longue durée.
Au 31 décembre 2012, les encours (bilan et hors bilan) de crédit-bail immobilier, location longue durée et prêts s'établissent à un montant global de 729,0 M€ en retrait de 4,2 % par rapport à 2011 sous l'effet de sorties naturelles d'engagement de prêt et de crédit-bail immobilier. Pour leur part, les engagements en crédit-bail immobilier et location longue représentent 515,7 M€ en hausse de 1,7 %.

- Un PNB marqué par des produits non récurrents en forte progression en raison d'indemnités perçues de plusieurs locataires des sociétés Scribe, filiales de Locindus.
- Des acomptes sur dividende d'un montant global de 4,0 M€ versé par les filiales Scribe.
- Aucune cession d'actif n'est intervenue au cours de l'exercice 2012.
- Un coût du risque en hausse (1,7 M€ contre 0,2 M€ en 2011) mais restant toutefois limité.
- Une poursuite de la maîtrise des charges d'exploitation impactée par l'évolution des impôts et des taxes.
- Des résultats nets sociaux et consolidés de respectivement 8,6 M€ et 10,5 M€, en progression par rapport à l'exercice 2011.

LE MARCHE

Globalement, le secteur du financement immobilier des entreprises, avec une production de 8,5 Mds €, enregistre en 2012 un recul de 22,2 % par rapport à 2011.

Avec 5,1 Mds € de nouveaux contrats signés en 2012, les engagements nouveaux de crédit-bail immobilier enregistrent un recul d'ampleur comparable à celui de l'année précédente (-10,7 % après -10,5 % en 2011 par rapport à 2010).

Les filiales des banques à réseau continuent de représenter la quasi-totalité du marché.

ANALYSE DE L'ACTIVITE

► PRODUCTION SIGNEE EN 2012

	(en M€)	
	2012	2011
Crédit-bail immobilier (CBI)	97,8	82,6
Prêts hypothécaires	-	11,9
Total	97,8	94,5

La production commerciale de l'année a permis de formaliser un volume global d'accord clients de 142,4 M€ se décomposant en une production signée d'actes authentiques de 97,8 M€, complétée par des engagements vis-à-vis de clientèle d'un montant de 44,6 M€ en attente de signature notariée au 31 décembre 2012. Ces trois chiffres traduisent une progression par rapport à l'exercice précédent.

La production signée porte sur :

Treize contrats de crédit-bail immobilier pour un montant total de 97,8 M€ se décomposant en :

- La construction d'un EHPAD au Cannet en Rhône-Alpes
- L'acquisition d'un portefeuille d'entrepôts répartis en France
- L'acquisition de deux de surfaces commerciales à Plaisir en Ile de France
- La construction d'un hôtel-thalasso à Trouville en Basse Normandie
- L'acquisition d'un portefeuille de surfaces commerciales réparties en France
- L'acquisition d'une surface commerciale à Paris
- L'acquisition d'une surface commerciale à Arçonnais en Pays de la Loire
- L'acquisition d'un ensemble immobilier à usage de locaux d'activité à Deville-Les-Rouen en Haute Normandie
- La construction d'un EHPAD à Genissieux en Rhône-Alpes
- L'acquisition d'un portefeuille de surfaces commerciales dans le sud de la France
- L'acquisition d'une surface commerciale à Clairac en Languedoc-Roussillon
- La construction de bureaux à Cesson-Sévigné en Bretagne
- L'acquisition d'un restaurant à Castres en Midi-Pyrénées

Implantation géographique	Nature surface	Nature financement	Surface (m2)	Montant (M€)	Durée	Taux fixe ou variable
Le Cannet (06)	EHPAD	CBI	4 960	16,0	12 ans	Variable
France (13, 27, 54, 71, 73, 84, 90)	Entrepôts	CBI	35 533	13,1	12 ans	Variable
Plaisir (78)	Locaux commerciaux	CBI	6 149	12,1	15 ans	Variable
Trouville (14)	Hôtel thalasso	CBI	11 710	11,6	15 ans	Variable
France (05, 26, 51, 59, 78 et 91)	Locaux commerciaux	CBI	16 254	8,3	15 ans	Variable
Paris (75)	Locaux commerciaux	CBI	1 968	13,6	12 ans	Variable
Arçonnais (72)	Locaux commerciaux	CBI	4 978	6,0	12 ans	Variable
Deville-Les-Rouen (76)	Locaux d'activité	CBI	22 319	5,2	10 ans	Variable
Genissieux (26)	EHPAD	CBI	4 963	4,0	18 ans	Variable
France (03, 83 Et 84)	Locaux commerciaux	CBI	3 293	3,4	15 ans	Variable
Clairac (66)	Locaux commerciaux	CBI	1 511	1,9	12 ans	Fixe
Cesson-Sevigne (35)	Bureaux	CBI	5 863	1,5	6,5 ans	Fixe
Castres (81)	Restaurant	CBI	647	1,0	12 ans	Variable
Total				97,8		

► **MISES EN LOYERS CBI ET ENTREES 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 M€)

Prise d'effet	Lieu	Quote-part Locindus
29/03/12	Seclin (59)	7,5
01/05/12	Cesson-Sevigne (35)	1,5
24/05/12	France (13, 27, 54, 71, 73, 84, 90)	13,1
29/08/12	Plaisir (78)	12,1
26/09/12	France (05, 26, 51, 59, 78 et 91)	8,3
28/09/12	Castres (81)	1,0
30/11/12	Claira (66)	1,9
27/12/12	France (03, 83 Et 84)	3,4
19/12/12	Arçonnais (72)	6,0
28/12/12	Deville-Les-Rouen (76)	5,2
28/12/12	Paris (75)	13,6
Total		73,6

Au total les mises en loyer de l'année concernent onze dossiers pour un montant de 73,6 M€.

► **ENGAGEMENTS AU 31 DECEMBRE 2012**

(en M€)		31/12/2012	31/12/2011
Crédit-bail Immobilier (CBI) et Location Longue Durée	Bilan	443,1	473,4
	Hors bilan	72,6	33,5
	TOTAL	515,7	506,9
Prêts hypothécaires	Bilan	201,3	238,9
	Hors bilan	12,0	15,6
	TOTAL	213,3	254,5
Total		729,0	761,4

Les engagements totaux de Locindus (bilan et hors bilan) de 729,0 M€ au 31 décembre 2012 sont en retrait sous l'effet des sorties naturelles ou anticipées de lignes de prêt et de crédit-bail immobilier. Pour leur part, les engagements en crédit-bail immobilier et location longue durée de 515,6 M€ sont en augmentation de 1,7 %.

► **LOCATION SIMPLE**

Patrimoine de location simple au 31 décembre 2012

Lieu	Destination	Nature Juridique	Surface	Taux d'occupation	VNC (en K€)
PUTEAUX	Lots à usage de bureaux	Copropriété	1 816 m ²	0 %	2 926
MONTIGNY LE BRETONNEUX	Lots à usage de bureaux	Copropriété	3 110 m ²	70 %	1 995
CESSON SEVIGNE	Ateliers	Bail à construction	773 m ²	100 %	170
			5 699 m²	52 %	5 091

Le seul évènement intervenu en 2012 porte sur la sortie de l'immeuble de Satolas-Saint Exupéry (restitution en date du 2 avril 2012 au terme de l'Autorisation d'Occupation Temporaire du domaine public).

Au 31 décembre 2012, la valeur nette comptable du portefeuille s'élève à 5,1 M€ pour une valeur d'expertise de 6,4 M€.

Le calendrier de réalisation des arbitrages des actifs de Puteaux et de Montigny Le Bretonneux restera très dépendant du contexte des marchés immobiliers professionnels.

► **FILIALES SCRIBE**

Les filiales Scribe portent des actifs financés en crédit-bail immobilier par Locindus et assortis de contrat de location longue durée (LLD). Les locataires bénéficient d'une option de transformation du contrat de LLD en contrat de CBI, moyennant le paiement d'indemnités.

En 2012, l'exercice par les clients de cette option a concerné onze opérations à l'issue desquelles les locataires sont devenus crédits preneurs du contrat de crédit-bail immobilier directement auprès de Locindus.

Ces opérations ont généré des produits non récurrents significatifs, tant au niveau des filiales Scribe que de la Société Locindus.

FINANCE ET TRESORERIE

▶ LES LIGNES DE FINANCEMENT AUPRES DU CREDIT FONCIER ET DU GROUPE BPCE

Au 31 décembre 2012, l'encours de refinancement de Locindus auprès du Crédit Foncier s'élève à 158 M€. Il correspond à l'adossement de 37 contrats. Un contrat fait l'objet d'un refinancement spécifique à hauteur de 34 M€ auprès d'une autre entité du Groupe BPCE.

Au cours de l'année 2012, Locindus a contracté auprès du Crédit Foncier une autorisation de crédit sous forme de quatre lignes de refinancement trimestrielles de 25 M€ chacune. Le montant utilisé sur ces lignes s'élève à 51 M€ au 31 décembre 2012.

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

▶ AUTORISATION DE DECOUVERT

Le Comité de Gestion de Bilan du Crédit Foncier a renouvelé en 2012 l'autorisation de découvert à hauteur de 5 M€.

Au 31 décembre 2012, ce découvert n'est pas utilisé.

▶ 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 M€ au 31 décembre 2012.

BMTN AU 31 DECEMBRE 2012

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

Le solde de l'endettement externe de Locindus est composé de deux emprunts obligataires détaillés ci-dessous représentant au total 250 M€ et à échéances respectives en 2014 et 2016.

EMPRUNTS OBLIGATAIRES AU 31 DECEMBRE 2012

EMPRUNTS OBLIGATAIRES	Montant (M€)	Durée	Date d'échéance
NATIXIS	100	10 ans 2 mois	06/01/2014
CACIB	150	10 ans	20/09/2016
	250		

► **PLACEMENTS DE TRESORERIE**

Locindus n'intervient plus sur les marchés financiers. Les placements de trésorerie se font exclusivement auprès du Crédit Foncier, de façon totalement sécurisée sous forme de BMTN ou certificat de dépôt et à des conditions de marché.

En 2012, trois opérations de placement sous forme de prêts à terme auprès du Crédit foncier ont été réalisés pour un montant total de 115 M€.

Les maturités de ces prêts ont été déterminées de façon à permettre le remboursement des 115 M€ de BMTN à intervenir en mai 2013.

Au 31 décembre 2012, l'encours s'élevait à 115 M€ :

Code	Contrepartie	Type	Montant (en M€)	Date	
				Début	Fin
8002	Crédit Foncier	Prêt à terme	40	24/05/2012	19/05/2013
8004	Crédit Foncier	Prêt à terme	30	27/07/2012	27/04/2013
8066	Crédit Foncier	Prêt à terme	45	02/10/2012	02/05/2013

► **ÉCHEANCE DES DETTES FOURNISSEURS**

En €	31/12/2012			31/12/2011		
	Échue - 1mois	Échue + 1 mois	Non échue	Échue - 1mois	Échue + 1 mois	Non échue
Fournisseurs frais généraux CBI	-225 757			-4 735		
Fournisseurs frais généraux LLD	56 330			55 126		
Fournisseurs frais généraux LS	-10 191			10 178		
Fournisseurs LLD	-		-	-		-
Fournisseurs factures non parvenues CBI			4 386 233			5 425 106
Total	-179 618		4 386 233	60 569	-	5 426 106

ANALYSE DES RESULTATS

▶ RESULTAT CONSOLIDE

Le résultat net consolidé de l'exercice 2012 s'élève à 10,5 M€ en progression de 26,5 % par rapport à 2011 (8,3 M€) sous l'effet d'éléments non récurrents.

Il se décompose de la façon suivante :

(en M€)	2012	2011	2012/2011
Produit Net Bancaire (PNB)	24,4	17,9	+36,3 %
Charges générales	-6,2	-5,3	+17,2 %
Résultat brut d'exploitation	18,1	12,6	+43,6 %
Coût du risque	-1,7	-0,2	+732 %
Résultat avant impôt	16,4	12,3	+33,3 %
Impôt sur les sociétés	-5,9	-4,0	+47,5 %
Résultat net	10,5	8,3	+26,5 %

PRODUIT NET BANCAIRE (PNB)

Le produit net bancaire (24,4 M€) progresse sous l'effet conjugué :

- des produits courants qui sont en légère augmentation (16,0 M€ contre 15,1 M€) en raison de l'évolution favorable de la marge nette d'intérêts ;
- des produits non récurrents en forte progression (8,2 M€ contre 2,7 M€) sous l'effet de la concomitance sur l'année 2012 de l'activation par plusieurs locataires des sociétés Scribe, filiales de Locindus, de leur possibilité de devenir crédit-preneur direct de Locindus. Les indemnités perçues à ce titre par les Sociétés Scribe représentent 7,5 M€ en 2012.

CHARGES GENERALES

Les charges générales, s'établissent à 6,2 M€. Leur progression résulte principalement de l'augmentation du poste Impôts et Taxes. Le coût des prestations fournies par le Crédit Foncier au titre de la convention de gestion s'établit à 3,7 M€.

RESULTAT BRUT D'EXPLOITATION

Sous l'effet des produits non récurrents, le résultat brut d'exploitation est égal à 18,1 M€, en progression de 43,6 % par rapport à celui de l'exercice 2011 (12,6 M€).

COÛT DU RISQUE

Le coût du risque de -1,7 M€ en hausse sensible par rapport à celui de l'exercice 2011 (-0,2 M€) correspond pour l'essentiel au traitement de deux dossiers de crédit douteux. Il demeure néanmoins limité au vu des engagements portés par Locindus et du contexte économique.

▶ ADEQUATION DES FONDS PROPRES

La société Locindus est 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.

Les fonds propres s'établissent à 259,4 M€ au 31 décembre 2012 en progression compte tenu de l'option prise par des actionnaires d'un paiement du dividende 2011 en actions.

► RESULTAT SOCIAL

Le résultat social de l'exercice 2012 s'élève à 8,6 M€, contre 8,0 M€ en 2011. Sa décomposition est la suivante :

(en M€)	2012	2011	2012/2011
Produit Net Bancaire (PNB)	19,7	17,6	+11,9 %
Charges générales	-6,1	-5,2	+17,0 %
Résultat brut d'exploitation	13,6	12,4	+9,7 %
Coût du risque	-1,2	-0,3	+428 %
Résultat avant impôt	12,7	12,1	+2,2 %
Impôt sur les sociétés	-3,8	-4,1	-7,5 %
Résultat net	8,6	8,0	+7,3 %

PRODUIT NET BANCAIRE (PNB)

Dans un contexte de maintien des produits courants, le produit net bancaire social progresse en raison d'acomptes sur dividendes versés par deux des filiales Scribe de Locindus pour un montant global de 4,0 M€.

CHARGES GENERALES

Les charges générales s'établissent à 6,1 M€. Leur progression par rapport à l'exercice 2011 résulte principalement de l'augmentation du poste Impôts et Taxes. Le coût facturé par le Crédit Foncier pour les prestations rendues au titre de la convention de gestion s'établit à 3,7 M€.

RESULTAT BRUT D'EXPLOITATION

La progression du PNB conduit à un résultat brut d'exploitation de 13,6 M€ en progression par rapport à celui de l'exercice (12,4 M€).

COÛT DU RISQUE

Le coût du risque est en hausse sensible (1,2 M€ contre 0,3 M€). Cette évolution correspond au traitement de deux dossiers douteux.

► RESULTAT CONSOLIDÉ PAR SECTEUR D'ACTIVITÉ

Locindus et ses filiales Scribe recouvrent trois secteurs d'activité :

- L'activité dite de Location Financement (Crédit-bail immobilier et Location Longue Durée).
- L'activité de prêts classiques.
- L'activité de location simple.

LOCATION FINANCEMENT

Le PNB est en hausse de 53,2 % à 22,5 M€ sous l'effet des produits non récurrents de 8,0 M€. Ils correspondent principalement à l'exercice par les locataires des filiales Scribe de leurs options.

LOCINDUS EN 2012

PRETS CLASSIQUES

La production a été moins importante au cours des deux derniers exercices et il en résulte une diminution de l'encours au 31 décembre 2012. La perception d'indemnité de remboursement par anticipation a permis une stabilité du PNB de l'activité à 5,0 M€.

La dégradation d'un dossier relevant de ce secteur d'activité a contribué à l'augmentation de la charge du risque observée sur l'exercice.

LOCATION SIMPLE

La politique conduite est une cession des actifs en location simple. Toutefois aucune cession n'est intervenue au cours de l'exercice 2012 qui ne fait donc l'objet d'aucune plus-value de cession, contrairement à l'exercice 2011.

Dans ce contexte, l'activité se traduit par un PNB négatif de 0,3 M€.

Les PNB mentionnés ci-dessus sont affectés globalement de charges financières de 3,0 M€, de charges générales d'exploitation de 6,2 M€ et d'impôts sur les Sociétés de 5,9 M€ non répartis par activité.

► DIVIDENDE

Le dividende proposé à l'Assemblée générale des actionnaires s'élève à 9 942 577 € correspondant à un dividende de 1,00 € par action. Le dividende versé au titre des trois exercices précédents s'élevait à :

(en €)

Exercices	Dividende	Dividende par action
2011	9 293 621,00	1,00
2010	9 748 225,30	1,10
2009	19 223 644,32	2,36

EVENEMENTS POST-CLOTURE

La convention de gestion, conclue entre Locindus et le Crédit Foncier le 14 novembre 2007, étant venue à échéance, les Conseils d'administration du Crédit Foncier et de Locindus, respectivement en date des 15 février et 19 mars 2013, ont validé les termes et conditions d'une nouvelle convention et autorisé sa conclusion au titre des conventions réglementées.

Cette convention, conclue pour les cinq prochaines années, durée identique à la convention d'origine, est entrée en vigueur rétroactivement au 1er janvier 2013.

PERSPECTIVES 2013

Dans un marché fortement dépendant d'une activité économique en recul, Locindus, la filiale de crédit-bail immobilier du Crédit Foncier, continuera de poursuivre en synergie avec sa maison mère le développement d'une production maîtrisée conciliant volume, maîtrise des risques et rentabilité.

ACTIONNARIAT

TABLEAU DE BORD DE L'ACTIONNAIRE

CAPITAL ET RATIOS BOURSIERS (DERNIER COURS)				<i>en €</i>
	2010	2011	2012	
Capital	50 956 632	53 438 321	57 223 304	
Nombre d'actions	8 862 023	9 293 621	9 951 879	
Capitalisation boursière (fin d'année)	202 763 086	130 482 439	120 716 292	
Bénéfice net consolidé par action	0,87	0,89	1,06	
PER Groupe (fin d'année)	x 26,4	x 15,8	x 11,5	
Multiple de fonds propres Groupe (P/BV) (fin d'année - avant répartition)	0,83	0,52	0,47	
DONNEES BOURSIERES (DERNIER COURS)				<i>en €</i>
	2010	2011	2012	
Cours fin d'année	22,88	14,04	12,13	
Cours le plus haut de l'année	27,75	23,79	15,41	
Cours le plus bas de l'année	17,46	12,60	9,88	
Cours moyen pondéré de l'année	23,85	19,26	11,43	

AGENDA DE L'ACTIONNAIRE

2012	
15 mars	Comité d'audit
20 mars	Conseil d'administration / Résultats annuels 2012
17 avril	Rapport financier annuel 2011
23 avril	Réunion d'analystes
9 mai	Assemblée générale des actionnaires
11 mai	Comité d'audit
15 mai	Conseil d'administration
15 mai	Information financière trimestrielle (T1)
25 juillet	Comité d'audit
27 juillet	Conseil d'administration/ Résultats semestriels 2012
9 août	Rapport financier semestriel 2012
9 novembre	Comité d'audit
13 novembre	Information financière trimestrielle (T3)
14 novembre	Conseil d'administration
7 décembre	Comité d'audit
14 décembre	Conseil d'administration
2013	
19 mars	Comité d'audit/Conseil d'administration/ Résultats annuels 2012
8 avril	Rapport financier annuel 2012
24 avril	Réunion des analystes
16 mai	Assemblée générale des actionnaires

ACTIONNARIAT

RENSEIGNEMENTS DE CARACTERE GENERAL

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.

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

► CARACTERISTIQUES

Au 31 décembre 2012, le capital social s'élève à 57 223 304,25 € et est divisé en 9 951 879 actions de 5,75 € 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 (hormis pour ce dernier point pour les actions acquises par Locindus dans le cadre du programme de rachat d'actions autorisé par l'Assemblée générale).

► ÉVOLUTION DU CAPITAL

Au 31 décembre 2011, le capital social s'élevait à 53 438 320,75 €, divisé en 9 293 621 actions de 5,75 € chacune.

L'Assemblée générale du 9 mai 2012 ayant approuvé l'option de paiement du dividende 2011 en actions, le Conseil d'administration du 27 juillet 2012 a approuvé l'augmentation de capital issue de cette opération. Ainsi le capital social est augmenté de 3 784 983,50 €. Il s'élève depuis lors à 57 223 304,25 €.

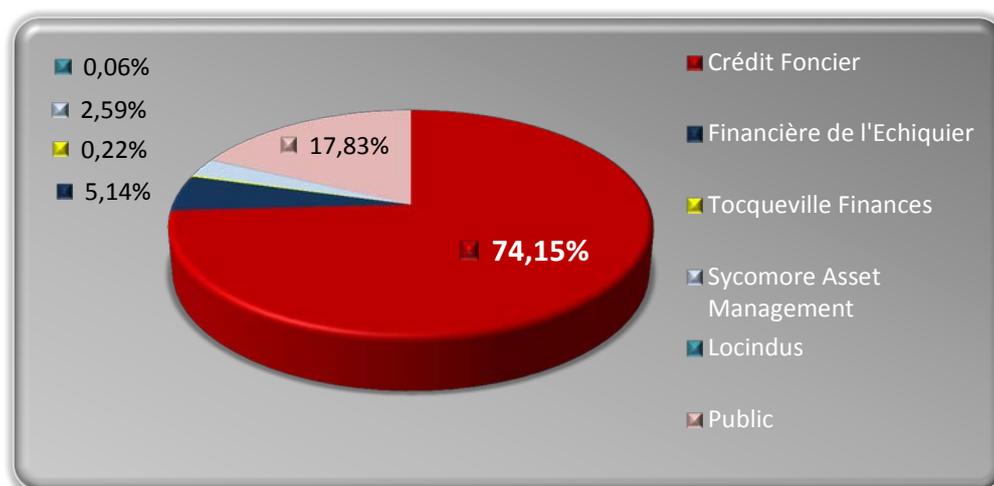
► REPARTITION DU CAPITAL

	Au 31 décembre 2010		Au 31 décembre 2011		Au 31 décembre 2012		
	Nombres d'actions	% capital	Nombres d'actions	% capital	Nombres d'actions	% capital	% droits de vote
Actionnaires							
Crédit Foncier	6 377 952	71,97 %	6 755 971	72,69 %	7 379 792	74,15 %	74,20 %
Financière de l'Échiquier	576 074 ⁽¹⁾	6,50 %	614 924	6,62 %	511 832	5,14 %	5,15 %
Tocqueville Finance	289 817	3,27 %	310 607	3,34 %	21 941	0,22 %	0,22 %
Sycomore Asset Management					257 814	2,59 %	2,59 %
Locindus					6 400 ⁽²⁾	0,06 %	0,00 %
Public	1 618 180	18,26 %	1 612 119	17,35 %	1 774 100	17,83 %	17,84 %
TOTAL	8 862 023	100,00 %	9 293 621	100,00 %	9 951 879	100,00 %	100,00 %

(1) Au 24 avril 2010.

(2) Actions (sans droit de vote et n'ouvrant pas droit au dividende) acquises dans le cadre du programme de rachat d'actions autorisé par l'Assemblée générale du 9 mai 2012.

Répartition du capital au 31 décembre 2012



Nombre d'actions composant le capital : 9 951 879

Nombre de droits de vote théoriques : 9 945 479

► **FRANCHISSEMENT DE SEUIL DU CAPITAL**

Une disposition en matière de déclaration de franchissement de seuil, figurant dans les statuts de Locindus (article 10) prévoit 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* ».

Le 28 septembre 2012, Sycomore Asset Management a franchi à la hausse le seuil de 2 % en capital et droits de vote. A cette date, Sycomore Asset Management détenait 257 814 actions, représentant 2,59 % du capital de Locindus.

Le 3 octobre 2012, Tocqueville Finance a franchi à la baisse le seuil statutaire de 2 % en capital et droit de vote. A cette date, Tocqueville Finance détenait 21 941 actions Locindus, représentant 0,22 % du capital et des droits de vote.

La Financière de l'Echiquier a indiqué détenir au 31 décembre 2012, 511 832 actions représentant 5,14 % du capital et des droits de vote de Locindus.

► **RACHAT PAR LA SOCIETE DE SES PROPRES ACTIONS**

L'Assemblée générale du 9 mai 2012 a autorisé la Société à racheter ses propres actions dans une limite de 10 % de son capital.

Consécutivement à la décision du Conseil d'administration du 13 décembre 2012 de mettre en œuvre cette autorisation, la Société a procédé au rachat de ses propres actions à compter du 19 décembre 2012. Le prix maximum d'achat des actions ne devait pas excéder plus de 5 % le premier cours coté de l'action constaté sur le marché Eurolist d'Euronext Paris SA le jour où l'acquisition a lieu.

Au 31 décembre 2012, 6 400 titres ont été acquis au cours moyen de 11,60 €.

Compte tenu des acquisitions réalisées au cours du mois de janvier 2013 (2 902 actions) le nombre global de titres acquis s'élevait au 1^{er} février 2013 à 9 302 pour un cours moyen de 11,95 €.

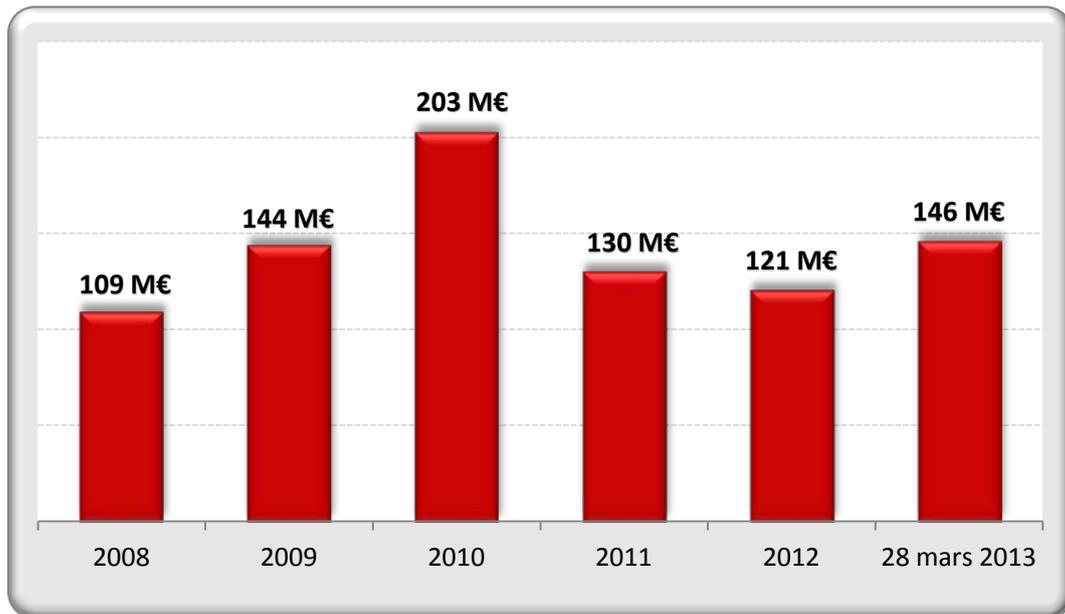
► **OPTIONS DE SOUSCRIPTION OU D'ACHAT D' ACTIONS**

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.

ACTIONNARIAT

Capitalisation boursière (dernier cours)

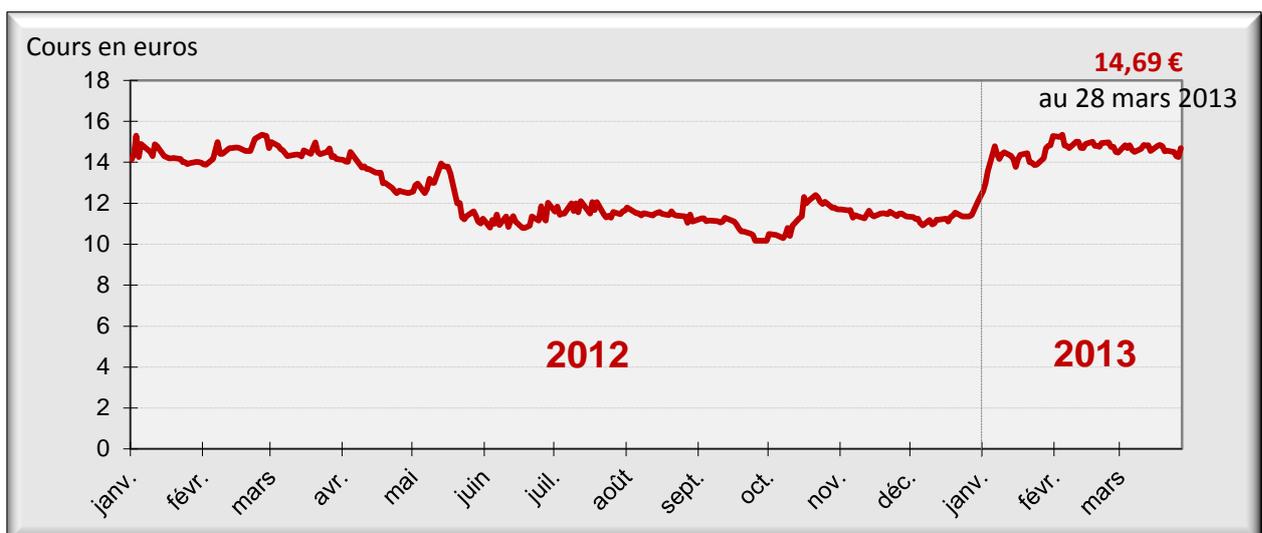
(en M€)



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 CLOTURE DE L'ACTION LOCINDUS

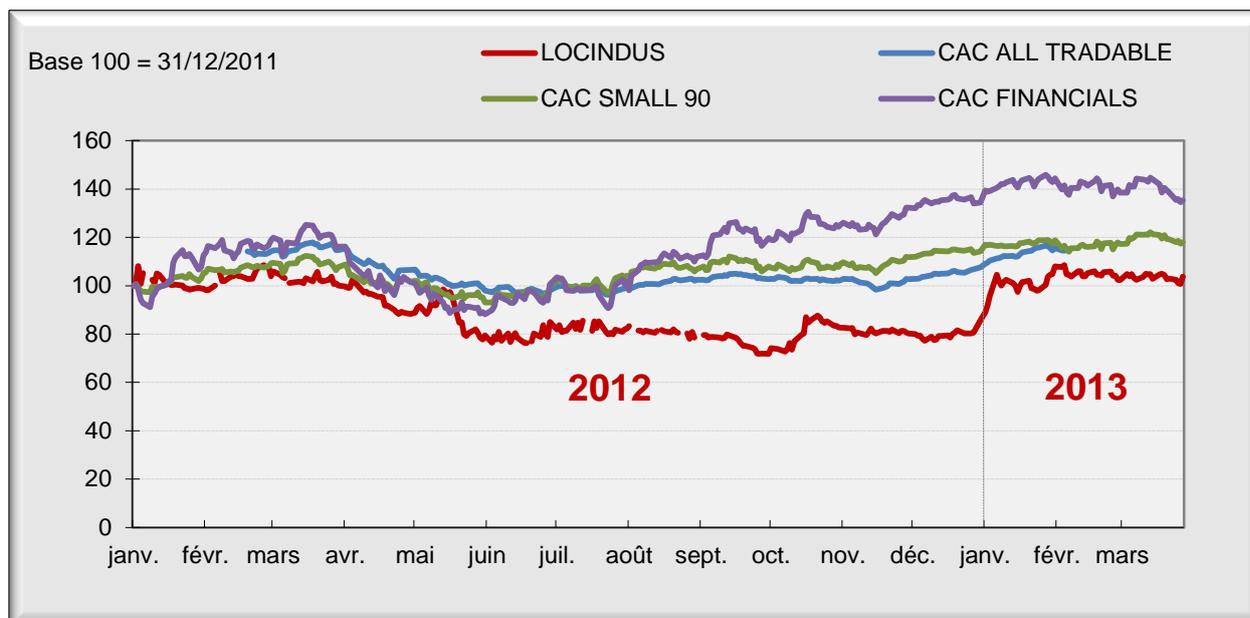


Source Bloomberg

Au 31 décembre 2012, le cours de clôture de l'action Locindus atteignait 12,13 € en retrait de 13,6 % par rapport à la même date l'année précédente (14,04 €).

Au 28 mars 2013, le cours de clôture de l'action Locindus s'est établi à 14,69 € représentant une capitalisation boursière de 146 M€, un PER Groupe de 13,9 et un multiple de fonds propres Groupe de 0,56.

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



Source Bloomberg

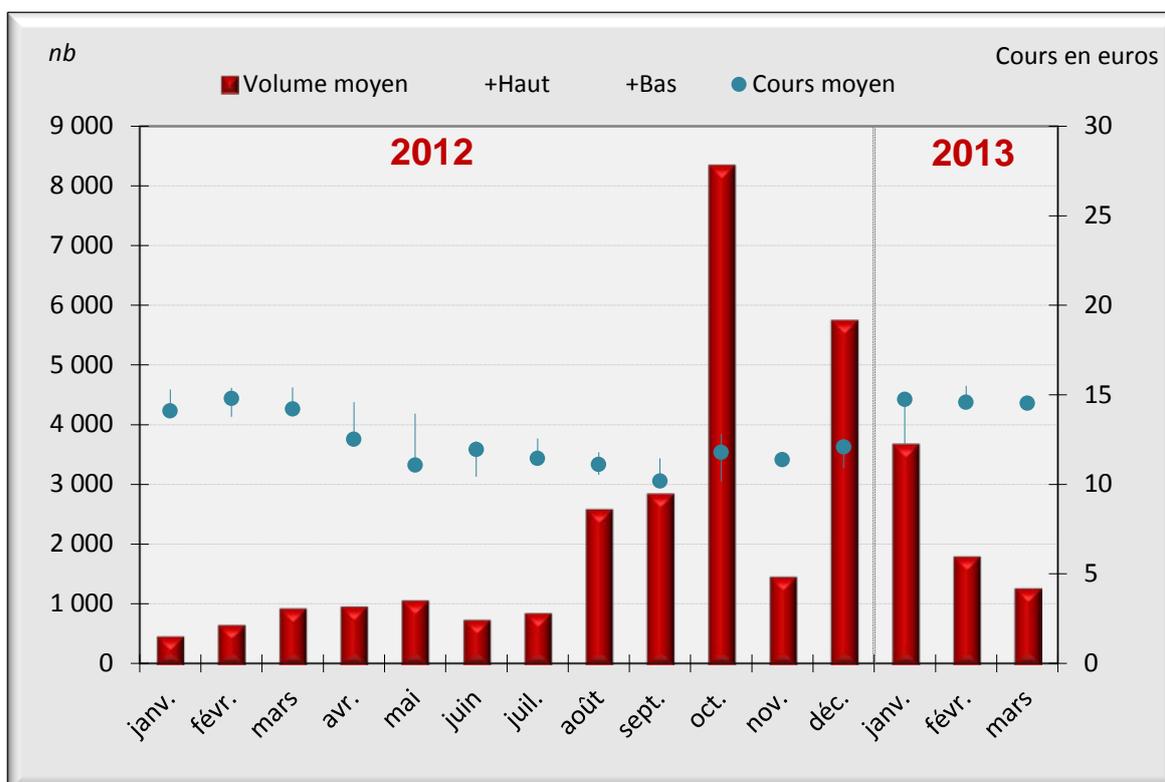
La comparaison de l'évolution du cours de Locindus avec celles du CAC Small 90 et du CAC All-Tradable, ses deux indices d'appartenance, a été complétée par la comparaison avec le CAC Financial, indice relatif aux sociétés financières et immobilières. Le cours de l'action Locindus au 28 mars 2013 est comparable à celui au 1er janvier 2012. Comparé aux trois autres indices de référence, son évolution traduit une moindre performance.

ACTIONNARIAT

► LIQUIDITE QUOTIDIENNE DE L'ACTION (MOYENNES MENSUELLES)

	+ HAUT	+ BAS	Cours moyens mensuels	Volumes Journaliers moyens échangés
J 2012	15,30	13,91	14,10	440
F	15,40	13,77	14,79	633
M	15,41	14,05	14,20	911
A	14,59	12,30	12,52	943
M	13,95	11,01	11,06	1 042
J	12,39	10,42	11,95	717
Jt	12,56	11,26	11,44	831
A	11,79	10,52	11,10	2 569
S	11,45	9,88	10,19	2 835
O	12,80	10,15	11,78	8 338
N	11,79	11,05	11,37	1 438
D	12,39	10,91	12,08	5 742
MOYENNE ANNUELLE 2012			11,77	2 252
J 2013	14,90	12,25	14,75	3 668
F	15,50	14,50	14,59	1 781
M	14,94	14,25	14,54	1 246

Source : Bloomberg



Source : Bloomberg

En 2012, 2 252 titres ont été échangés en moyenne journalière. Au total 549 374 titres ont fait l'objet de transactions représentant 5,7 % du capital.

GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE

ORGANES DE GOUVERNANCE

- DIRECTION GENERALE ET CONSEIL D'ADMINISTRATION

Composition de la Direction générale

- M. Philippe DUPIN, Directeur général
- M. Alain CAPDEBIELLE, Directeur général délégué

Mouvement au sein de la Direction générale au cours de l'exercice 2012

Néant

Composition du Conseil d'administration au 31 décembre 2012

- M. Christophe PINAULT, Président du Conseil d'administration
- M. François THOMAZEAU, Vice-président
- M. Antoine FAYET
- M. Eric FILLIAT (depuis le 20 mars 2012)
- CREDIT FONCIER, représenté par Mme Corinne DECAUX
- Mme Isabelle SELLOS-MAHE
- M. Jean-Pierre WALBAUM

Mouvement au sein du Conseil d'administration au cours de l'exercice 2012

Le Conseil d'administration du 20 mars 2012 a coopté M. Eric FILLIAT en qualité d'Administrateur, en remplacement de M. Nicolas DARBO, démissionnaire en date du 20 mars 2012.

▪ MANDATS ET FONCTIONS DES MANDATAIRES SOCIAUX

(DIRECTION GENERALE - MEMBRES DU CONSEIL D'ADMINISTRATION)

(Article L 225-102-1 du code de commerce)

Philippe DUPIN

Directeur général

Dénominations Sociales	Pays	Mandats et/ou Fonctions
LOCINDUS – SA	France	Directeur général
CINERGIE – SA	France	Président du Conseil d'administration (jusqu'au 25/12/2012)
CREDIT FONCIER DE FRANCE – SA	France	Membre du Comité exécutif Directeur Opérations Corporates
FONCIER PRO - SAS	France	Président de SAS

Alain CAPDEBIELLE

Directeur Général Délégué

Dénominations Sociales	Pays	Mandats et Fonctions
SCRIBE BAIL - SARL	France	Gérant
CAMPUS ETUDE - SARL	France	Gérant
CINERGIE- SA	France	Directeur Général (jusqu'au 25/12/2012)
LOCINDUS - SA	France	Directeur Général Délégué
OXIANE - SA	France	Représentant permanent de Locindus, Administrateur
SCRIBE BAIL ACTIV - SAS	France	Représentant permanent de Locindus, Président de SAS
SCRIBE BAIL COM - SAS	France	Représentant permanent de Locindus, Président de SAS
SCRIBE BAIL LOGIS - SAS	France	Représentant permanent de Locindus, Président de SAS
EURO-SCRIBE - SAS	France	Représentant permanent de Locindus, Président de SAS
SCRIBE BAIL HOTEL - SAS	France	Représentant permanent de Locindus, Président de SAS
SCRIBE BAIL TERTIAIRE - SAS	France	Représentant permanent de Locindus, Président de SAS
SCRIBERICA - SAS	France	Représentant permanent de Locindus, Président de SAS
SCRIBEURO - SAS	France	Représentant permanent de Locindus, Président de SAS

Christophe PINAULT

Président du Conseil d'administration

Dénominations Sociales	Pays	Mandats et/ou Fonctions
CREDIT FONCIER DE FRANCE – SA	France	Directeur général délégué
BPCE ASSURANCES – SA	France	Administrateur
CINERGIE – SA	France	Représentant permanent du Crédit Foncier, Administrateur (jusqu'au 25/12/2012)
COMPAGNIE DE FINANCEMENT FONCIER – SA	France	Membre du Comité d'audit
COMPAGNIE EUROPEENNE DE GARANTIES ET CAUTIONS – SA	France	Administrateur
COMPTOIR FINANCIER DE GARANTIE – SA	France	Président du Conseil d'administration
CREDIT FONCIER IMMOBILIER – SA	France	Administrateur
CREDIT LOGEMENT – SA	France	Représentant permanent du Crédit Foncier, Administrateur
GCE FONCIER COINVEST – SAS	France	Directeur général
LA MONDIALE PARTENAIRES – SA	France	Représentant permanent du Crédit Foncier, Administrateur
LOCINDUS – SA	France	Président du Conseil d'administration
NATIXIS ASSURANCES PARTENAIRES – SA	France	Administrateur
SOCFIM – SACS	France	Vice-président du Conseil de surveillance et membre du comité des Rémunérations

GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE

François THOMAZEAU

Vice-président du Conseil d'administration

Dénominations Sociales	Pays	Mandats et Fonctions
ALLIANZ BELGIUM	Belgique	Président du Conseil d'administration
IDINVEST PARTNERS (AGF PRIVATE EQUITY)	France	Membre du Conseil de surveillance
BOLLORE	France	Administrateur
COFITEM COFIMUR	France	Administrateur
FONCIERE des 6 ^e et 7 ^e arrondissements	France	Président du Conseil d'administration
IDI SCA	France	Membre du Conseil de surveillance
LOCINDUS	France	Vice-Président, Administrateur et Président du Comité d'audit
NOAM EUROPE EXPANSION SICAV	France	Censeur
PARIS HOTEL ROISSY VAUGIRARD « PHRV »	France	Président du Conseil d'administration
FCDE	France	Membre du Conseil de surveillance
EUROSIC - SA	France	Représentant permanent de Paris Hôtel Roissy Vaugirard (P H R V) - Administrateur
FONCIERE PARIS France - SA	France	Président Directeur Général

CREDIT FONCIER représenté par Corinne DECAUX

Dénominations Sociales	Pays	Mandats et/ou Fonctions
LOCINDUS – SA	France	Représentant Permanent du Crédit Foncier de France, Administrateur et Membre du Comité d'audit
CREDIT FONCIER DE FRANCE – SA	France	Directeur Juridique

Mandats du CREDIT FONCIER

Dénominations Sociales	Pays	Mandats et Fonctions
ARTHUR COMMUNICATION – SA	France	Administrateur
BTP CAPITAL INVESTISSEMENT – SA	France	Administrateur
CFCo – SAS	France	Président
CFG – COMPTOIR FINANCIER DE GARANTIE – SA	France	Administrateur
CINERGIE – SA	France	Administrateur (jusqu'au 25/12/2012)
COFIMAB – SAS	France	Président
COMPAGNIER DE FINANCEMENT FONCIER – SA	France	Administrateur
CREDIT FINANCIER LILLOIS – SA	France	Administrateur
CREDIT LOGEMENT – SA	France	Administrateur
ECOLOCALE – GIE	France	Administrateur
ECUFONCIER – SCA	France	Gérant associé commandité
EURO-MARNE PARTICIPATIONS – SAS	France	Président
FONCIER FOREIGN 2008 – SAS	France	Président

Dénominations Sociales	Pays	Mandats et Fonctions
FONCIER PARTICIPATIONS – SAS	France	Président
FONCIER TITRISATION - SA	France	Administrateur
FONCIERE D'EVREUX – SAS	France	Président
SEM YVELINES AMENAGEMENT - SEM	France	Administrateur
GCE BUSINESS SERVICES – GIE	France	Membre du Conseil de surveillance
GRAMAT-BALARD – SAS	France	Président
H&T CONSEIL – SA	France	Administrateur
LA MONDIALE PARTENAIRE – SA	France	Administrateur
LOCINDUS – SA	France	Administrateur
MOBILIERE VOLNEY – SA	France	Administrateur
SAF ENVIRONNEMENT – SA	France	Administrateur
SCAFR – TERRES D'EUROPE – SACS	France	Membre du Conseil de surveillance
SELECTINVEST 1 – SACS	France	Membre du Conseil de surveillance
SGFGAS – SA	France	Administrateur
SIA HABITAT – SACS	France	Membre du Conseil de surveillance
SIPARI – SAS	France	Président
SOCFIM – SACS	France	Membre du Conseil de surveillance
SOFIPAR LOGEMENT – SNC	France	Gérant associé
SOFONEG – SNC	France	Gérant associé
VENDOME INVESTISSEMENTS – SAS	France	Président
VMG – SACS	France	Membre du Conseil de surveillance

Antoine FAYET

Administrateur

Dénominations Sociales	Pays	Mandats et Fonctions
ICADE COMMERCES - SAS	France	Représentant permanent d'Icade, Président (jusqu'à avril 2012)
LOCINDUS – SA	France	Administrateur
SCI IMMOBILIERE LES BAS LONGCHAMPS – SCI	France	Liquidateur (jusqu'à avril 2012)
SCI DES PAYS DE LOIRE – SCI	France	Liquidateur (jusqu'à avril 2012)
SAS SARVILEP – SAS	France	Représentant permanent d'Icade, Président (jusqu'à avril 2012)
SILIC-SA	France	Administrateur
FEDERATION HABITAT ET HUMANISME-ASSOCIATION	France	Administrateur-Vice-Président
SCI DE LA RESIDENCE DE SARCELLES – SCI	France	Représentant permanent d'Icade, Gérant associé (jusqu'à avril 2012)

Eric FILLIAT

Administrateur

Dénominations Sociales	Pays	Mandats et Fonctions
CFI - CREDIT FONCIER IMMOBILIER – SA	France	Administrateur (depuis le 30/03/2012)
COMPAGNIE FINANCEMENT FONCIER – SA	France	Administrateur et Membre du Comité d'audit (depuis le 28/03/2012)
CREDIT FONCIER DE FRANCE – SA	France	Directeur général adjoint Pôle Finance & Organisation – Membre du Comité de direction générale – Membre du Comité exécutif
FINANCIERE DESVIEUX – SA	France	Administrateur (depuis le 25/05/2012)
LOCINDUS – SA	France	Administrateur et Membre du Comité d'audit (depuis le 20/03/2012)
VMG – SACS	France	Vice-Président du Conseil de surveillance (depuis le 20/04/2012)
SOCFIM – SACS	France	Membre du Conseil de surveillance
BANCO PRIMUS	Portugal	Administrateur (depuis le 28/03/2012)
FONCIER TITRISATION – SA	France	Représentant Permanent de Foncier Participations, Administrateur (depuis le 26/03/2012)
FONCIER PARTICIPATIONS -SAS	France	Représentant Permanent du Crédit Foncier, Président de SAS (depuis le 27/03/2012)
MFCG (ex MFC Gestion) - SAS	France	Représentant Permanent de CFCo, Président de SAS (depuis le 27/03/2012)
STUDIANTES LES DEUX GARES - SCI	France	Représentant Permanent de MFCG, Liquidateur (depuis le 27/03/2012)

Isabelle SELLOS-MAHE

Administrateur

Dénominations Sociales	Pays	Mandats et Fonctions
CINERGIE – SA	France	Administrateur (jusqu'au 25/12/2012)
LOCINDUS – SA	France	Administrateur et Membre du Comité d'audit
SOCFIM – SACS	France	Membre du Conseil de surveillance
ECOLOCALE – GIE	France	Représentant Permanent du Crédit Foncier, Administrateur
H&T CONSEIL – SA	France	Représentant Permanent du Crédit Foncier, Administrateur
CREDIT FONCIER DE FRANCE – SA	France	Directeur exécutif corporates Public et Privé

Jean Pierre WALBAUM

Administrateur

Dénominations Sociales	Pays	Mandats et Fonctions
FONGEPAR – SA	France	Administrateur
LOCINDUS – SA	France	Administrateur
BPCE ASSURANCES - SA	France	Administrateur (jusqu'en mai 2012)

- **REGLES APPLICABLES A LA NOMINATION ET AU REMPLACEMENT DES MEMBRES DU CONSEIL D'ADMINISTRATION AINSI QU'A LA MODIFICATION DES STATUTS**

(En application de l'article L 225-100-3 du Code de commerce)

Règles applicables à la nomination et au remplacement des membres du conseil d'administration

Conformément à l'article L 225-100-3 du Code de commerce, sont indiqués ci-après des extraits de l'article 12 des statuts relatif aux modes de nomination des membres et la durée de leurs fonctions :

« Article 12 – Modes de nomination des membres - Durée de leurs fonctions

... /...

En cours de vie sociale, les administrateurs sont nommés ou renouvelés par l'assemblée générale ordinaire. Toutefois, en cas de fusion, des nominations d'administrateurs peuvent être effectuées par l'assemblée générale extraordinaire statuant sur l'opération.

En cas de vacance par décès ou démission d'un ou plusieurs sièges d'administrateurs, le Conseil d'administration peut, entre deux assemblées générales, procéder à des nominations à titre provisoire en vue de compléter l'effectif du Conseil. Ces nominations doivent intervenir obligatoirement dans les trois mois de la vacance, lorsque le nombre des administrateurs est devenu inférieur au minimum statutaire, sans toutefois être inférieur au minimum légal.

... /...

La durée des fonctions des administrateurs est de 6 (six) années.

... /...

Les administrateurs sont rééligibles Ils peuvent être révoqués à tout moment par l'assemblée générale ordinaire Ils peuvent renoncer à leurs fonctions sans avoir à motiver leur décision.

... /...

Règles applicables à la modification des statuts

Conformément à l'article L 225-100-3 du Code du commerce, est indiqué ci-après l'article 36 des statuts relatif à la modification des statuts :

« Article 36 – Modifications

L'Assemblée générale extraordinaire peut apporter aux statuts toutes modifications. Elle ne peut toutefois augmenter les engagements des actionnaires, sous réserve des opérations résultant d'un regroupement d'actions régulièrement effectué ou de dispositions législatives particulières. »

▪ **CONFLIT D'INTERETS AU NIVEAU DES ORGANES D'ADMINISTRATION ET DE LA DIRECTION GENERALE**

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 74,15 % de Locindus.

Il s'agit de :

- Christophe PINAULT, Directeur général délégué du Crédit Foncier de France ;
- Eric FILLIAT, Directeur général adjoint du Crédit Foncier de France ;
- Philippe DUPIN, Directeur des Opérations Corporates du Crédit Foncier de France ;
- Isabelle SELLOS-MAHE, Directeur Exécutif des Opérations Corporates Public Privé 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.

REMUNERATIONS

▪ **REMUNERATIONS 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 2012, 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.

Au titre de leurs mandats sociaux de la société Locindus, le Directeur Général et le Directeur général délégué ont perçu respectivement 15 000 € et 10 000 € en 2011 et 2012. Ils n'ont bénéficié d'aucune part variable ni avantage en nature, ni option d'achat d'actions.

La rémunération du Directeur général délégué en tant que salarié du Crédit Foncier, détaché auprès de Locindus, est refacturée à la société conformément à la convention de détachement.

TABLEAU DE SYNTHESE DES REMUNERATIONS ET DES OPTIONS ET ACTIONS ATTRIBUEES A CHAQUE DIRIGEANT MANDATAIRE SOCIAL		
<i>En €</i>	2011	2012
Philippe DUPIN		
Rémunérations versées au cours de l'exercice (1) (détaillées dans le tableau suivant)	334 503	238 964
Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice	-	-
Valorisation des actions de performance attribuées au cours de l'exercice	-	-
TOTAL	334 503	238 964
Alain CAPDEBIELLE		
Rémunérations dues au titre de l'exercice (2) (détaillées dans le tableau suivant)	140 770	120 000
Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice	-	-
Valorisation des actions de performance attribuées au cours de l'exercice	-	-
TOTAL	140 770	120 000

- (1) La rémunération versée par Locindus au Directeur général s'établit à 15 000 € ; elle ne comporte aucun élément variable ni avantage en nature ni de plan d'achat d'actions.
- (2) La rémunération versée par Locindus au Directeur général délégué s'établit à 10 000 € ; elle ne comporte aucun élément variable ni avantage en nature ni de plan d'achat d'actions.

TABLEAU RECAPITULATIF DES REMUNERATIONS DES MANDATAIRES SOCIAUX *				
<i>En €</i>	2011		2012	
	Montants dus	Montants versés	Montants dus	Montants versés
Philippe DUPIN				
Rémunération fixe	222 443	222 443	226 943	226 943
Rémunération variable	-	77 169	n d	-
Rémunération exceptionnelle	-	25 761	7 701	7 701
Jetons de présence	-	5 250	-	-
Avantages en nature	3 880	3 880	4 320	4 320
TOTAL	226 323	334 503	238 964	238 964

* Rémunérations brutes avant impôt

TABLEAU RECAPITULATIF DES REMUNERATIONS DES MANDATAIRES SOCIAUX *				
En €	2011		2012	
	Montants dus	Montants versés	Montants dus	Montants versés
Alain CAPDEBIELLE				
Rémunération fixe	112 308	112 308	120 000	120 000
Rémunération variable	-	19 270	n.d.	-
Rémunération exceptionnelle	-	9 192	-	-
Jetons de présence	-	-	-	-
Avantages en nature	-	-	-	-
TOTAL	112 308	140 770	120 000	120 000

* 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 100 000 €. Ils constituent le seul élément de rémunération.

Le montant des jetons de présence versés aux Administrateurs ainsi qu'aux Membres du Comité d'audit 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.

Lors de l'Assemblée générale du 26 novembre 2008, les actionnaires ont voté la résolution proposée par le Conseil d'administration de fixer à 100 000 € le montant global annuel des jetons de présence alloués au Conseil d'administration à compter de l'exercice 2008, au lieu de 150 000 € précédemment.

Comme indiqué dans les rapports annuels successifs 2008, 2009 et 2010, le paiement des jetons de présence alloués aux membres du Conseil au titre de ces exercices a été effectué sur la base précédente de 150 000 €.

Le Conseil d'administration du 27 juillet 2011 a décidé, à l'unanimité, d'imputer le montant du trop versé sur les jetons de présence dus au titre des deux exercices à venir. Il n'a donc été versé aucun jeton de présence en 2012 au titre de l'exercice 2011.

S'agissant de l'exercice 2012, le Conseil d'Administration du 19 mars 2013 a décidé, après prise en compte du solde du trop versé, de répartir la somme de 39 136 € aux administrateurs et membres du Comité d'audit.

Jetons de présence 2012 versés en 2013	Administrateur	Comité d'Audit
Christophe PINAULT	-	n.a.
François THOMAZEAU	9 780 €	9 796 €
Crédit Foncier de France représenté par Corinne DECAUX	-	-
Antoine FAYET	9 780 €	n.a.
Eric FILLIAT	-	-
Isabelle SELLOS-MAHE	-	-
Jean-Pierre WALBAUM	9 780 €	n.a.

Conformément à l'article L 225-102-1, al. 2 du Code de commerce, sont indiqués ci-après le montant des rémunérations (non prorataées selon la durée de l'exercice du mandat) et des avantages reçus par les membres du Conseil d'administration au cours de l'exercice 2012 de la part du Crédit Foncier de France et le cas échéant de sociétés qui lui sont liées :

TABLEAU DES JETONS DE PRESENCE ET AUTRES REMUNERATIONS PERÇUES PAR LES MANDATAIRES SOCIAUX NON DIRIGEANTS		
<i>En €</i>	Montants versés en 2011	Montants versés en 2012
E. FILLIAT (Administrateur à compter du 01 05 2012)		
Rémunération fixe		124 519
Rémunération variable		-
Rémunération exceptionnelle		4 350
Jetons de présence		-
Avantages en nature		1 950
TOTAL		130 819
C. PINAULT		
Rémunération fixe	244 400	253 916
Rémunération variable	111 629	-
Rémunération exceptionnelle	19 018	10 483
Jetons de présence	16 400	23 800
Avantages en nature	15 750	15 924
TOTAL	407 197	304 123
I SELLOS-MAHE		
Rémunération fixe	170 000	172 750
Rémunération variable	56 921	13 600
Rémunération exceptionnelle	20 374	6 351
Jetons de présence	-	-
Avantages en nature	4 380	4 380
TOTAL	251 675	197 081
N DARBO (Administrateur jusqu'au 31 03 2012)		
Rémunération fixe	192 814	47 816
Rémunération variable	86 725	-
Rémunération exceptionnelle	22 678	3 313
Jetons de présence	52 500	-
Avantages en nature	3 660	915
TOTAL	358 377	52 044

Rémunérations des Commissaires aux comptes

<i>en € HT</i>	KPMG Audit	PricewaterhouseCoopers Audit
Audit sur Locindus	120 000	120 000

<i>en € HT</i>	KPMG Audit	PricewaterhouseCoopers Audit
Audit sur les filiales	33 250	5 770

▪ **DELEGATIONS ACCORDEES PAR L'ASSEMBLEE GENERALE AU CONSEIL D'ADMINISTRATION :**

(En application de l'article L 225-100 du Code de commerce)

Aucune délégation n'a été accordée par l'Assemblée Générale au Conseil d'Administration dans le cadre des articles L 225-129-1 et L 225-129-2.

▪ **ACCORDS CONCLUS PAR LOCINDUS QUI SONT MODIFIES OU PRENNENT FIN EN CAS DE CHANGEMENT DE CONTROLE**

(En application de l'article L 225-100 -3 du Code de commerce)

Aucun accord de cette nature n'a été conclu au cours de l'exercice 2012.

Le Conseil d'administration de Locindus a validé, lors de la séance du 19 mars 2013, les termes et conditions d'une nouvelle convention de gestion avec le Crédit Foncier et autorisé sa conclusion au titre des conventions réglementée. Cette convention conclue pour les cinq prochaines années, durée identique à la convention d'origine, est entrée en vigueur rétroactivement au 1^{er} janvier 2013.

L'article 17 de cette nouvelle convention prévoit que Locindus aura la faculté de résilier le Contrat, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, sans préavis et sans autre formalité « en cas de cession de contrôle, au sens de l'article L 233-3 du Code de commerce, de Locindus par le Crédit Foncier de France ».

▪ **ACCORDS PREVOYANT DES INDEMNITES POUR LES MEMBRES DU CONSEIL D'ADMINISTRATION OU LES SALARIES**

(En application de l'article L 225-100 -3 du Code de commerce)

Locindus ne dispose pas de salariés en propre et il n'existe pas d'accord pour les membres du Conseil d'administration.

▪ **CODE DE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE**

Locindus entend inscrire son action et le fonctionnement de ses organes sociaux dans le cadre des pratiques de gouvernement d'entreprise en vigueur en France en s'inspirant du code de gouvernement d'entreprise du type « AFEP /MEDEF ».

▪ **INFORMATIONS SOCIALES, ENVIRONNEMENTALES ET SOCIETALES**

Les dispositions de la loi Grenelle 2 du 12 juillet 2010 ne sont pas directement applicables à la Société. En effet, Locindus ne dispose pas d'effectifs pour assurer son activité. La Société utilise les moyens mis à sa disposition par sa société mère, le Crédit Foncier. Les informations sociales, environnementales et sociétales pour le groupe Crédit Foncier peuvent être consultées dans le Document de référence 2012 du Crédit Foncier, dans la partie consacrée à la Responsabilité Sociale de l'Entreprise (RSE).

RAPPORT DU PRESIDENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION SUR LE FONCTIONNEMENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION ET LE CONTROLE 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 2012 a été approuvé par le Conseil d'administration en date du 19 mars 2013 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.

► PREPARATION 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

Au 31 décembre 2012, le Conseil d'administration est composé de 7 membres, dont 3 membres indépendants.

La Présidence est assurée par Monsieur Christophe PINAULT 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 PRESIDENT

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.

ACTIVITE DU CONSEIL D'ADMINISTRATION AU COURS DE L'EXERCICE ECOULE

Au cours de l'année 2012, le Conseil d'administration s'est réuni cinq fois. Le taux de participation des administrateurs au cours de ces réunions s'est élevé à 88,57 %.

Le Conseil d'administration lors de sa séance du 19 mars 2013 a examiné et arrêté les comptes définitifs au 31 décembre 2012. Il a également arrêté les rapports et résolutions soumis à l'assemblée générale ordinaire annuelle.

Lors de sa séance du 27 juillet 2012, il a arrêté les comptes au 30 juin 2012.

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 2013 de la Société lors de sa séance du 13 décembre 2012.

Au cours de l'exercice 2012, la Société a conclu une convention dite "réglementée" : Il s'agit d'un acte de cession de créance entre Locindus et le Crédit Foncier, en présence de la société Cofimab et la société Montargis I SCI.

FONCTIONNEMENT DU COMITE 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 cinq fois au cours de l'exercice 2012 avec un taux de présence de 80 %.

Au 31 décembre 2012, le Comité d'audit est composé de quatre membres désignés par le Conseil d'administration :

- M. François THOMAZEAU, Président
- Mme Isabelle SELLOS-MAHE
- M. Eric FILLIAT (en remplacement de M. Nicolas DARBO en date du 20 mars 2012)
- Mme Corinne DECAUX

Le Comité d'audit a pour missions essentielles de s'assurer de la pertinence et de la permanence des méthodes comptables adoptées pour l'établissement des comptes consolidés et sociaux de l'entreprise, de porter une appréciation sur la qualité du contrôle interne, notamment la cohérence des systèmes de mesure, de surveillance et de maîtrise des risques et de proposer, en tant que de besoin, des actions complémentaires à ce titre. Plus généralement, le Comité d'audit apporte son assistance au Conseil d'administration.

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 budget 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 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 du Crédit Foncier de France ;
- 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 Générale du Crédit Foncier de France, de BPCE, 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 modifié.

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

► PRINCIPES GENERAUX DE L'ORGANISATION ET DU CONTROLE

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.

Le dispositif de Contrôle du Crédit Foncier est régi par les dispositions législatives et réglementaires et par les règles du Groupe BPCE auquel il appartient.

En tant qu'établissement de crédit, le Crédit Foncier de France est soumis à un cadre législatif et réglementaire très complet qui régit l'exercice et le contrôle de ses activités. Ce cadre est principalement constitué par le Code monétaire et financier et les règlements édictés par le Comité de la réglementation bancaire et financière (CRBF) et notamment, s'agissant du contrôle interne, par le règlement n°97-02 du CRBF modifié. Tous les établissements de crédit du Groupe BPCE sont soumis à la tutelle de l'Autorité de Contrôle Prudentiel.

En conformité avec les dispositions réglementaires, la Direction générale du Crédit Foncier est responsable de la définition et de la mise œuvre du contrôle interne. Celui-ci regroupe l'ensemble des procédures, des systèmes et des contrôles nécessaires à la réalisation des finalités suivantes :

- a) garantir l'atteinte des objectifs de l'établissement et le respect des lois et règlements ainsi que des règles de place ou du Groupe,
 - b) assurer la maîtrise des risques de toute nature auxquels l'établissement est exposé.
- L'architecture de ces dispositifs de contrôle est largement fixée par la réglementation. Le dispositif global repose, d'une part, sur des 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, sur des contrôles périodiques assurés par l'Inspection.

- c) Plus précisément, le dispositif de contrôle permanent reprend les normes édictées par BPCE en application de la réglementation générale. En effet, en tant qu'organe central du groupe, BPCE a notamment pour vocation de prendre toute disposition administrative, financière et technique sur l'organisation et la gestion des Banques Populaires et Caisses d'Épargne, de leurs filiales et organismes communs. Applicables à l'ensemble des établissements affiliés, les règles d'organisation ou de contrôle émises par BPCE portent tant sur les activités commerciales et financières que sur la mesure, la maîtrise et la surveillance des risques de crédit, de marchés, comptables, informatiques ou opérationnels. Dans ce cadre, la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme font l'objet d'une vigilance particulière avec des normes et contrôles spécifiques.
- d) Parallèlement, l'évaluation de la qualité et du fonctionnement du dispositif de contrôle permanent est réalisée par l'Inspection générale, qui est soumise à des exigences propres. Cette fonction de contrôle périodique est régie par la charte d'audit du Groupe BPCE, et organisée dans le cadre d'une filière animée par l'Inspection générale de BPCE. Cette organisation a pour objectifs de favoriser la coopération entre les directions de l'Inspection et d'assurer la couverture du périmètre du Groupe dans les meilleures conditions d'efficacité.

► ORGANISATION DU DISPOSITIF DE CONTROLE DU CREDIT FONCIER

La Direction générale assume les responsabilités de la gestion de la Société. Elle est responsable de la maîtrise des risques et du contrôle interne et, à ce titre, du dispositif de contrôle permanent.

Ses responsabilités s'exercent dans le cadre de l'organisation du dispositif de Contrôle du Crédit Foncier qui assure la gestion de la Société aux termes de la convention de prestation de services.

CONTROLE INTERNE

Articulé 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 délégué, lignes de reporting, séparation des fonctions) développées infra.

Les différents niveaux de contrôle permanent

L'organisation du contrôle permanent a été revue au 1er octobre 2012 dans le cadre du Plan à Moyen Terme. La nouvelle organisation repose sur trois principes :

- simplification de la structure organisationnelle autour de deux niveaux de contrôle : le contrôle permanent de premier niveau assuré par les services opérationnels ou fonctionnels sous le contrôle de leur hiérarchie et le contrôle permanent de second niveau exercé par des agents exclusivement dédiés à ces contrôles et indépendant hiérarchiquement des unités contrôlées ;
- mutualisation des contrôles effectués par la Direction des Risques, les Middle Offices et les unités en charge du contrôle permanent avec la création d'une unité de contrôle ALM renforcée, l'optimisation des dispositifs de contrôle Corporate et Opérations financières désormais regroupés au sein d'entités uniques permettant de se déployer sur les processus dans leur globalité (Front to Back). Le contrôle permanent du Développement commercial a été recentré sur le Réseau des Particuliers tandis que le contrôle des opérations Particuliers a été rattaché à la Direction des Opérations Particuliers ;
- rattachement fonctionnel fort des responsables des unités de contrôle de 2ème niveau au Pôle Risques et Conformité, qui veille à la cohérence et à l'efficacité du dispositif global (nomination, objectifs annuels et éléments de rémunération soumis à la validation du responsable du pôle).

Sont réunies au sein d'un même Pôle sous l'autorité d'un Directeur général adjoint la Direction des risques et celle de la conformité ainsi qu'une Direction de la coordination des contrôles permanents, laquelle assure la transversalité des fonctions de contrôle, garantit l'existence et l'efficacité du dispositif de contrôle permanent, et entretient un lien fonctionnel fort vis-à-vis des équipes de contrôleurs permanents de premier niveau.

Les contrôles permanents opérationnels

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.

On notera à cet égard que l'évolution rapide des structures et de l'environnement réglementaire, ainsi que les mutations informatiques lourdes modifient en continu les modalités de traitement des opérations et conduisent à une actualisation fréquente d'une large proportion de directives.

Le contrôle permanent réalisé par des unités distinctes des structures opérationnelles

Ce niveau des fonctions de contrôle permanent est assuré par des unités dédiées exclusivement aux contrôles, qui s'assurent de la bonne exécution des procédures et de la bonne maîtrise des risques. Leurs travaux sont exercés dans le cadre d'un lien fonctionnel fort avec le Pôle Risques et Conformité. Elles définissent et mettent en œuvre annuellement un plan de contrôle dont elles ont arrêté les modalités et objectifs en coordination avec ce Pôle. Elles s'assurent que les contrôles opérationnels (1^{er} niveau) sont mis en œuvre et réalisent des contrôles complémentaires. Les résultats de leurs contrôles font l'objet de reportings périodiques adressés à la Coordination du Contrôle Permanent et présentés en synthèse au Comité de Contrôle Interne.

Le Responsable de la sécurité des systèmes d'information (RSSI) du groupe Crédit Foncier est rattaché au Directeur général adjoint du Pôle risques et conformité. Ses missions sont de trois ordres : définition de la politique de sécurité des systèmes d'information, animation d'un réseau de correspondants au sein des entités de l'entreprise, assistance et conseil auprès de la Direction informatique en matière de sécurité.

Le Responsable du plan de continuité d'activité (RPCA) du groupe Crédit Foncier est également rattaché au Directeur général adjoint du Pôle risques et conformité. Il a pour mission de veiller à la mise à jour et au maintien en conditions opérationnelles du plan élaboré pour permettre la poursuite de l'activité du Crédit Foncier après survenance d'un risque majeur.

Les unités de contrôle permanent peuvent encore constituer des structures centrales dédiées.

- (1) La Direction des risques : cette entité assure la mesure, la maîtrise et la surveillance des risques de crédit et de contrepartie, ainsi que des risques financiers et opérationnels.
- (2) La Direction de la conformité : celle-ci a notamment en charge le contrôle des risques de non-conformité et celui des services d'investissement ; elle couvre également les activités de médiation, de déontologie et lutte contre le blanchiment et la fraude.
- (3) La Direction de la coordination des contrôles permanents : la coordination des contrôles permanents au sein du groupe Crédit Foncier est désormais assurée par une entité dédiée au sein du Pôle risques et conformité, dépositaire de l'ensemble des contrôles permanents de l'entreprise.

Ces trois directions sont rattachées au Directeur général adjoint en charge du Pôle risques et conformité.

- (4) Service « Révision comptable » : rattaché à la Direction de la comptabilité, mais dépourvu de toute activité opérationnelle, il est chargé de réaliser des missions de contrôle sur les données comptables et réglementaires produites par le Crédit Foncier et ses filiales, parmi lesquelles Locindus.

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

- (5) 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) ;

- (6) 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 ;
- (7) de veiller à la résolution des dysfonctionnements identifiés par les structures de contrôle et à la mise en œuvre des recommandations.

Présidé par le Directeur général du Crédit Foncier, il réunit mensuellement les représentants des fonctions de contrôle. Les conclusions de ses travaux sont périodiquement portées à la connaissance du Comité d'audit.

CONTROLE PERIODIQUE

Il est assuré par l'Inspection générale du groupe Crédit Foncier.

L'Inspection assiste, pour information, aux principaux comités concourant à la maîtrise du risque : Comité des risques, Comité de gestion de bilan, Comité de contrôle interne, Comité d'audit.

Le corps de contrôle de l'actionnaire 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.

ROLE DE LA HIERARCHIE DANS LE CONTROLE DE L'ACTIVITE DES COLLABORATEURS

Élément 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.

SYSTEME DE DELEGATION

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 ne relevant pas directement de la Direction générale et 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 : 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 : orientations de gestion et décisions concernant les créances d'un montant significatif en difficulté ou porteuses de risque,
- le Comité d'agrément des nouveaux produits activités et services : validation des nouveaux produits, services, nouvelles activités, évolution des processus, adaptation des lois et règlements, nouveaux modes de commercialisation,

GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE

- le Comité de gestion de bilan : 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 : fixation des conditions financières des crédits.

SURVEILLANCE ET MESURE DES RISQUES

Le Crédit Foncier met en œuvre des processus et dispositifs de mesure, de surveillance et de maîtrise de ses risques (principalement les risques de contrepartie, de taux et de change, de liquidité, opérationnels) adaptés à ses activités, ses moyens et à son organisation et intégrés au dispositif de contrôle interne.

Les principaux facteurs de risques auxquels est exposé le Crédit Foncier font l'objet d'un suivi particulier. L'Entreprise a défini précisément les limites et procédures lui permettant d'encadrer, de sélectionner a priori, de mesurer, de surveiller et de maîtriser ses risques. Ces limites font l'objet d'une actualisation régulière.

La Direction des risques mesure les risques du Crédit Foncier de manière exhaustive et précise, en intégrant l'ensemble des catégories d'engagements et en distinguant les niveaux de risques.

Les méthodologies de mesure sont documentées et justifiées. Elles sont soumises à un réexamen périodique afin de vérifier leur pertinence et leur adaptation aux risques encourus.

La surveillance des risques engagés passe par un suivi permanent des dépassements des limites et de leur régularisation, et par une revue périodique des principaux risques et portefeuilles. La correcte classification des créances fait l'objet d'un examen périodique au regard de la réglementation en vigueur (créances douteuses notamment). L'adéquation du niveau de provisionnement aux niveaux de risques est vérifiée à intervalles réguliers.

Les informations sur les risques, transmises à la Direction générale à l'occasion des comités, ou via des tableaux de bord périodiques, sont communiquées régulièrement au Comité d'audit et au Conseil d'administration.

LIGNES DE REPORTING

L'information de la Direction générale nécessaire au pilotage de l'activité est assurée à travers les tableaux de bord élaborés mensuellement par la Direction finances et planification. Les directions métiers établissent pour leur compte des états de reporting propres à leur activité.

PRINCIPE DE SEPARATION 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 globalement assurée entre les unités 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.

SYSTEME ET PROCEDURES COMPTABLES

Le système comptable de Locindus repose largement sur l'alimentation de la comptabilité par les chaînes de gestion. Les modalités du contrôle interne comptable sont décrites dans la partie relative aux procédures de contrôle de l'information comptable et financière.

► PROCEDURES DE CONTROLE DE L'INFORMATION COMPTABLE ET FINANCIERE

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 Direction comptable de BPCI 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.

A ce titre, elle définit et tient à jour le référentiel comptable du groupe, constitué du Plan comptable groupe et des règles et méthodes comptables applicables à tous les établissements. Ces règles et méthodes comprennent les schémas comptables génériques des opérations et sont récapitulées dans un manuel mis à disposition des établissements. Ce manuel fait l'objet de mises à jour systématiques en fonction de l'évolution de la réglementation comptable. Par ailleurs, les règles en matière d'arrêté des comptes semestriels et annuels font l'objet d'une communication spécifique favorisant l'harmonisation des traitements entre les différentes entités et la préparation des arrêtés.

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 2012, 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 du Crédit Foncier, le Comité de gestion de bilan est composé des Directeurs Généraux délégués, 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.

L'information comptable et financière (comptes consolidés annuels et semestriels) est présentée au Comité d'audit de Locindus qui examine ces informations, reçoit les conclusions des Commissaires aux comptes et rend compte de ses travaux au Conseil d'administration.

RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LE RAPPORT DU PRESIDENT 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.

Exercice clos le 31 décembre 2012

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 2012.

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 des 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 :

- 1) 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 ;
- 2) 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 5 avril 2013

Les Commissaires aux Comptes

KPMG Audit

PricewaterhouseCoopers Audit

Département de KPMG S A

Xavier de Coninck

Anik Chaumartin

MESURE ET SURVEILLANCE DES RISQUES

Locindus est gérée par le Crédit Foncier de France au terme d'une convention de prestation de services, convention règlementée, reconduite pour une durée de cinq ans.

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 :

- 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'adossesment 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'adossesment en liquidité dans le cadre de la gestion Actif – Passif (coefficient d'adossesment 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 GENERALE ET EVOLUTION DU CONTROLE 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 Corporates publics/privés, sous l'autorité d'un des deux Directeurs généraux délégués du Crédit Foncier, tandis que les Opérations et unités de Middle et Back Office 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 qui 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 CREDIT ET DE CONTREPARTIE

► **VUE SYNTHETIQUE DU PORTEFEUILLE AU 31/12/2012**

En k€	Montage	Nombre de dossiers	Risque brut	Provisions	Déduction liée au CBI	Garanties	Risque Net	Montant pondéré	% du Risque brut
Engagement	CBI	13	111 069	-	55 535	-	55 535	55 535	14,5 %
Engagement	HYPO	3	18 040	-	-	-	18 040	18 040	2,4 %
Total		16	129 109	-	55 535	-	73 575	73 575	16,9 %
Encours	CBI	254	442 633	513	221 060	1 780	219 280	219 031	57,8 %
Encours	HYPO	46	194 379	-	-	-	194 379	194 379	25,4 %
Total Encours		300	637 012	513	221 060	1 780	413 659	413 410	83,1 %
Terminé	CBI	3	49	32	9	-	9	9	-
Total Terminé		3	49	32	9	-	9	9	-
TOTAL		319	766 170	545	276 603	1 780	487 242	486 994	100,0 %

Source : Outil de Gestion dédié (Cassiopée) ; données de gestion ne prenant pas en compte les éventuels retraitements comptables postérieurs

- Le montant des encours et des engagements provient d'une extraction de la base Cassiopée au 31/12/2012. Les encours correspondent au stock d'opérations déjà en exploitation. Les engagements correspondent aux opérations qui sont encore en phase d'engagement et/ou de versement de fonds.
- Le risque brut figurant dans tous les tableaux correspond aux montants financés sur ressources propres. Le risque net correspond au risque brut déduction faite des garanties existantes et des éventuelles provisions.

A l'issue du 4^e trimestre 2012, le portefeuille global de Locindus représente un montant de 766 M€ de crédits contre 780 M€ en décembre 2011. La part « engagements » du risque brut (129 M€) s'élève à fin décembre à 17 % vs 12 % (97 M€) à fin décembre 2011.

Le portefeuille est toujours peu contre-garanti, moins de 1 %, une proportion stable par rapport à décembre 2011.

La répartition entre crédit-bail et montage hypothécaire est stable sur le risque brut.

► **REPARTITION DES PLUS GRANDS RISQUES**

Les 25 premiers groupes représentent 57,7 % du risque brut, proportion en légère baisse par rapport à décembre 2011 (60,1 %). Les 5 premiers groupes représentent 21,8 % du risque brut total, en légère baisse également par rapport à 2011 (24,4 %).

► **REPARTITION DES RISQUES SUIVANT LA COTATION BDF**

La ventilation des risques bruts et des risques nets en fonction de la note Banque de France du crédit-preneur fait apparaître des cotations 3 et 4 (favorable). Elles représentent 27,1 % des risques bruts, en hausse par rapport à décembre 2011 (21,1 %). Cet indicateur est toutefois à relativiser compte tenu des cotations X0 (aucune information défavorable) et Inconnu qui représentent 50,2 % du risque brut.

► **REPARTITION DES RISQUES SUIVANT LA NOTATION BALE II**

La proportion du portefeuille disposant d'une notation Bâle II s'élève à 94 % en légère progression par rapport à 2011 (93 %). Parmi ces encours notés (hors note TRR*), 89 % disposent d'une notation favorable ou acceptable.

*TRR : note Tiers Référentiel Risque

► **REPARTITION DES RISQUES PAR FAMILLE D'ACTIVITES**

Les deux principaux secteurs financés par Locindus restent l'Immobilier (46,7 % du risque brut, soit 358 M€) et le secteur des Holdings (15,6 % pour 120 M€), soit 62,3 % du total pour ces 2 secteurs.

Les secteurs de la Grande Distribution et des Services aux entreprises sont également représentés avec respectivement 6,9 % et 4,6 % du risque brut total.

A noter que le secteur Immobilier progresse encore en 2012 (46,7 % du risque brut en décembre 2012 vs 41,7 % en décembre 2011).

Activité (k€)	Nbre de dossiers	Risque Brut	Provisions	Déduction liée au CBI	Garanties	Risque Net	Montant pondéré	% Risque brut
Immobilier	79	357 652	7	101 686	-	255 958	255 958	46,7 %
Holding	64	119 713	-	45 963	-	73 750	73 750	15,6 %
Grande distribution	27	53 094	-	23 547	-	29 547	29 547	6,9 %
Services aux entreprises	27	35 295	-	10 747	-	24 548	24 548	4,6 %
Biens d'équipements	10	34 514	-	17 257	-	17 257	17 257	4,5 %
Société d'investissements Immobiliers	3	26 520	-	13 260	-	13 260	13 260	3,5 %
Media (TV / Cinéma)	43	24 531	-	12 266	-	12 266	12 266	3,2 %
Services Médicaux	2	15 466	513	7 476	-	7 476	7 476	2,0 %
Société de gestion	3	14 239	-	2 007	-	12 232	12 232	1,9 %
Divertissement / Loisirs	6	13 620	-	6 810	-	6 810	6 810	1,8 %
Distribution alimentaire	18	13 063	-	6 365	-	6 698	6 698	1,7 %
Autres	2	10 817	-	5 408	1 446	3 963	3 963	1,4 %
Industrie du plastique et du caoutchouc	4	10 531	-	5 265	-	5 265	5 265	1,4 %
Tourisme / Hôtels / Restaurants	6	10 363	25	5 169	-	5 169	5 169	1,4 %
Équipement des entreprises	3	6 654	-	3 327	-	3 327	3 327	0,9 %
Logiciels	5	5 716	-	2 858	-	2 858	2 858	0,7 %
Transport ferroviaire, maritime et de personnes	2	3 219	-	1 610	334	1 275	1 275	0,4 %
Automobile / Équipementiers Auto	2	2 782	-	1 391	-	1 391	1 391	0,4 %
Transport routier des marchandises	2	2 745	-	1 373	-	1 373	1 373	0,4 %
Société de location	5	1 794	-	897	-	897	897	0,2 %
Utilities, gaz	1	1 692	-	846	-	846	846	0,2 %
Imprimerie	2	1 163	-	581	-	581	581	0,2 %
Banques	1	498	-	249	-	249	-	0,1 %
Utilities, autres	2	490	-	245	-	245	245	0,1 %
TOTAL	319	766 170	545	276 603	1 780	487 242	486 994	100,0 %

Source : Outil de Gestion dédié (Cassiopée)

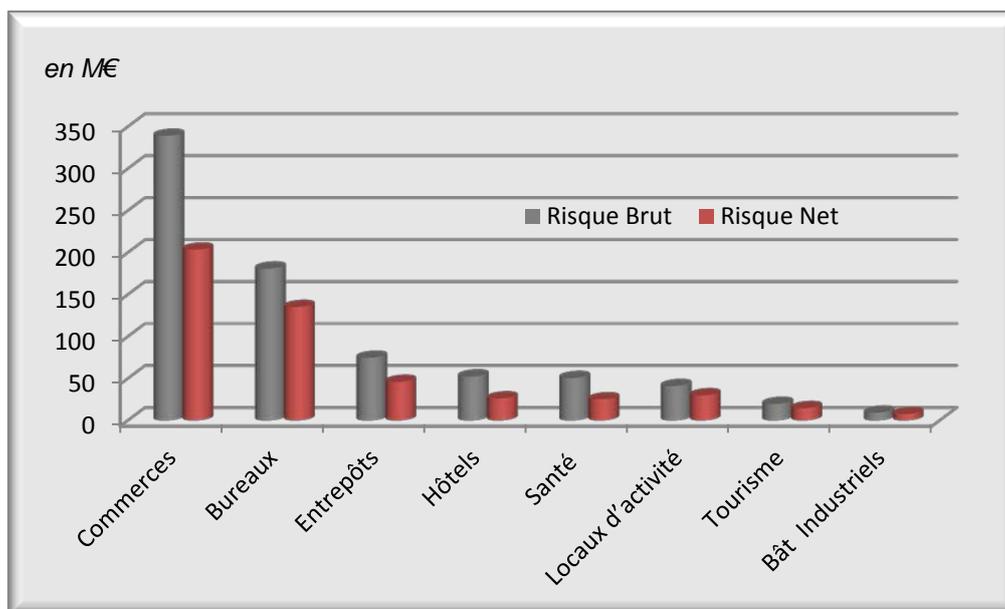
MESURE ET SURVEILLANCE DES RISQUES

► REPARTITION DES ACTIFS SELON LEUR USAGE

Le portefeuille de Locindus se répartit en 3 types d'actifs que sont, par ordre d'importance, les **Commerces** (44,2 %), les **Bureaux** (23,6 %) et les **Entrepôts** (9,7 %).

Usage (k€)	Nbre de dossiers	Risque Brut	Provisions	Déduction liée au CBI	Garanties	Risque Net	Montant pondéré	% Risque Brut
Commerces	146	338 969	-	135 562	-	203 407	203 407	44,2 %
Bureaux	82	180 746	7	44 219	1 446	135 075	134 826	23,6 %
Entrepôts	52	74 470	-	28 324	334	45 812	45 812	9,7 %
Hôtels	6	52 200	25	26 088	-	26 088	26 088	6,8 %
Santé	6	50 423	513	24 955	-	24 955	24 955	6,6 %
Locaux d'activité	15	40 774	-	10 967	-	29 807	29 807	5,3 %
Tourisme	3	19 492	-	4 954	-	14 539	14 539	2,5 %
Bât Industriels	9	9 097	-	1 535	-	7 561	7 561	1,2 %
TOTAL	319	766 170	545	276 603	1 780	487 242	486 994	100,0 %

Source : Outil de Gestion dédié (Cassiopée)



Source : Outil de Gestion dédié (Cassiopée)

► REPARTITION DES RISQUES SELON LA SITUATION GEOGRAPHIQUE DE L'IMMEUBLE FINANCE

L'ILE DE FRANCE est la région la plus importante pour Locindus : elle représente 41 % du portefeuille brut (VS 38,2 % en décembre 2011) soit 314 M€.

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

- Rhône-Alpes (9,9 % du risque brut, soit 76 M€)
- Pays de la Loire (9,4 % du risque brut, soit 72 M€)
- Provence Côte-d'Azur (6,1 % du risque brut, soit 47 M€)

Les régions les plus faibles pour Locindus sont :

- Picardie (0,2 % du risque brut, soit 1,3 M€)
- Poitou-Charentes (0,1 % du risque brut, soit 0,5 M€)

REGION	Nbre de dossiers	Risque Brut	Provisions	Déduction liée au CBI	Garanties	Risque Net	Montant pondéré	% du Risque Brut
Ile-de-France	86	314 254	32	93 534	1 446	219 243	218 994	41,0 %
Rhône-Alpes	36	75 743	513	35 714	-	39 516	39 516	9,9 %
Pays de la Loire	20	71 918	-	35 050	-	36 868	36 868	9,4 %
Provence Côte-d'Azur	20	47 077	-	18 538	334	28 204	28 204	6,1 %
Aquitaine	18	19 077	-	8 045	-	11 032	11 032	2,5 %
Lorraine	17	38 750	-	10 791	-	27 959	27 959	5,1 %
Bretagne	16	11 309	-	5 654	-	5 654	5 654	1,5 %
Basse-Normandie	14	37 945	-	18 972	-	18 972	18 972	5,0 %
Centre	13	25 265	-	8 176	-	17 089	17 089	3,3 %
Haute-Normandie	12	25 836	-	6 817	-	19 019	19 019	3,4 %
Midi-Pyrénées	11	15 264	-	7 632	-	7 632	7 632	2,0 %
Nord	11	13 799	-	6 900	-	6 900	6 900	1,8 %
Bourgogne	9	10 944	-	5 472	-	5 472	5 472	1,4 %
Champagne	8	7 821	-	1 400	-	6 421	6 421	1,0 %
Languedoc Rousillon	6	7 175	-	3 588	-	3 588	3 588	0,9 %
Franche-Comté	5	4 509	-	2 254	-	2 254	2 254	0,6 %
Alsace	4	11 522	-	5 761	-	5 761	5 761	1,5 %
Auvergne	4	2 877	-	1 438	-	1 438	1 438	0,4 %
France	4	23 352	-	-	-	23 352	23 352	3,0 %
Picardie	3	1 266	-	633	-	633	633	0,2 %
Poitou-Charentes	2	467	-	234	-	234	234	0,1 %
TOTAL	319	766 170	545	276 603	1 780	487 242	486 994	100,0 %

Source : Outil de Gestion dédié (Cassiopée)

RISQUES FINANCIERS

RISQUES DE LA GESTION DE BILAN

RAPPELS SUR LA STRATEGIE DE COUVERTURE DE LOCINDUS

Conformément à la convention de gestion entre Locindus et le Crédit Foncier, les traitements ALM de la société sont effectués par la Direction de la Gestion Financière du 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

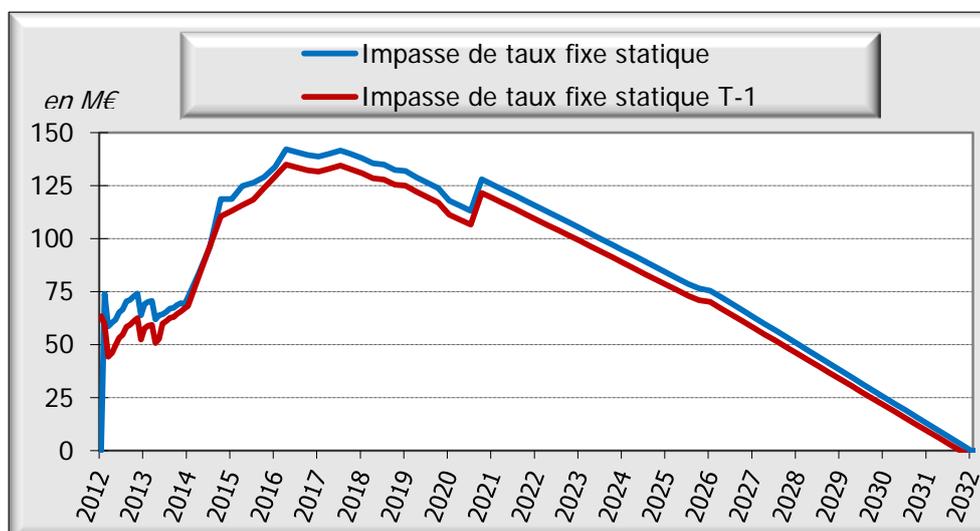
L'exposition de Locindus à ce type de risque est appréhendée à travers une impasse égale à la différence entre les encours au passif et les encours à l'actif présents à la date de situation et jusqu'à extinction des échéanciers. L'impasse intègre également les opérations de hors bilan. Selon le type 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 assimilés), 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 2012 (en M€)



Le gap de taux demeure globalement stable.

b) Respect des limites groupe

Locindus est soumis à trois contraintes :

- Limite de sensibilité de la Valeur actualisée nette (VAN) des Fonds Propres (FP), limite réglementaire représentée par l'indicateur Bâle II standard de sensibilité de la valeur économique des Fonds Propres à une translation uniforme de 200 bp de la courbe des taux, horizon d'observation 20 ans.

Fonds propres réglementaires (en M€) 241	Horizon d'observation 20 ans	Sensibilité VAN à + 200 bp	Indicateur Bâle II 10,98 %
		Sensibilité VAN à - 200 bp	Indicateur Bâle II -8,76 %

Locindus présente une sensibilité en deçà des seuils règlementaires (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 2013	N+2 2014
Sensibilité en % de la MNI	4,6 %	4,2 %
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 LIQUIDITE

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 appréhendée à travers la détermination d'une impasse (ou gap) de liquidité, dans laquelle les actifs et passifs, quels que soient leurs taux, sont imputés jusqu'à leur date d'échéance finale.

Rappels méthodologiques

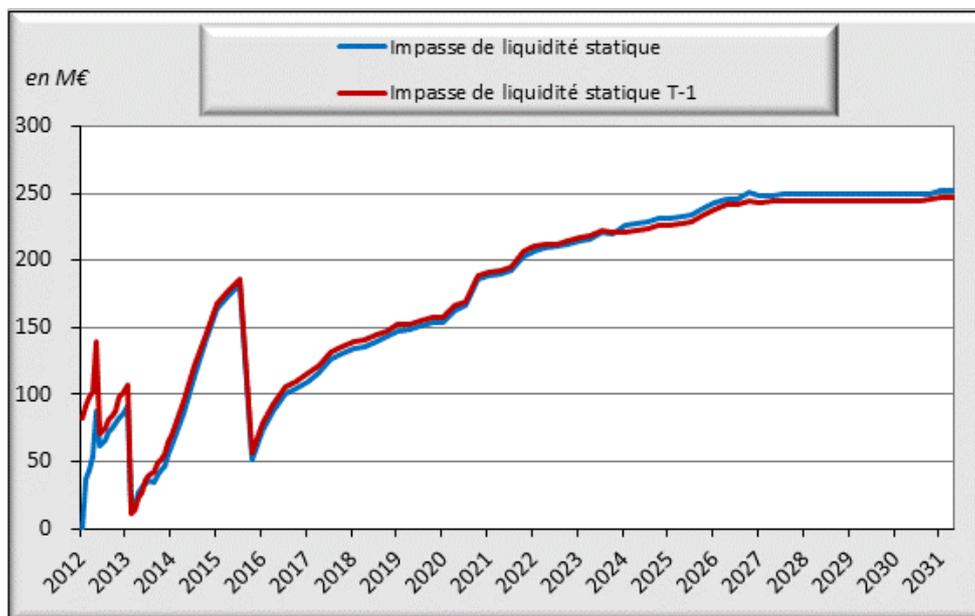
L'impasse de liquidité statique est par convention égale à la différence entre les encours au passif et ceux à l'actif sur un horizon minimum de 20 ans.

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 2012 (en M€)



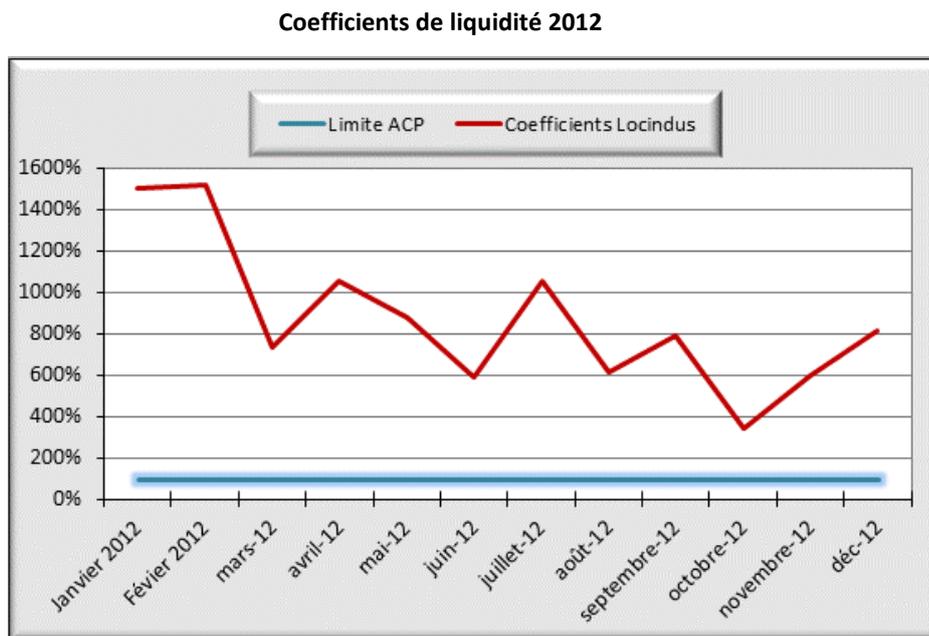
L'impasse reste stable, les nouvelles opérations ayant été refinancées.

Les points caractéristiques de la courbe représentent les principales tombées de passifs.

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 de l’Autorité de contrôle prudentiel (ACP)

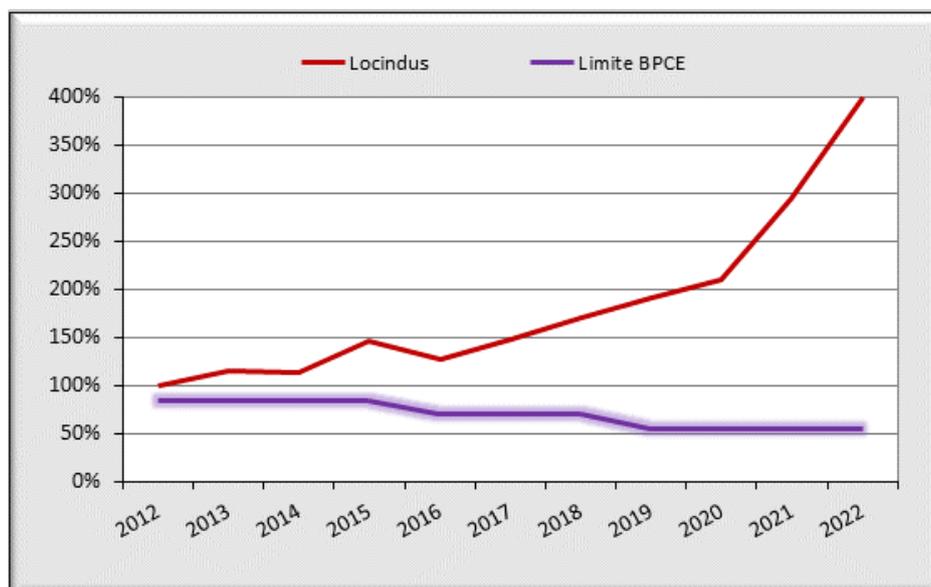


Le coefficient de liquidité demeure fortement excédentaire sur toute la période.

- 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 de la limite Emplois/Ressources sont respectés sur les dix prochaines années.

ETATS FINANCIERS

COMPTES CONSOLIDES	60
❖ Bilan consolidé	61
❖ Compte de résultat consolidé	62
❖ Résultat net et des gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres	63
❖ Tableau de variation des capitaux propres	64
❖ Tableau des flux de trésorerie	66
❖ Annexe aux états financiers consolidés	67
RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES CONSOLIDES	113
COMPTES INDIVIDUELS	115
❖ Bilan	116
❖ Hors-Bilan	117
❖ Compte de résultat	118
❖ Notes aux comptes individuels annuels	119
RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS	147
RAPPORT SPECIAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS REGLEMENTES	149

ETATS FINANCIERS – COMPTES CONSOLIDES

A.	BILAN CONSOLIDE	61
B.	COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE	61
C.	RESULTAT NET ET DES GAINS ET PERTES COMPTABILISES DIRECTEMENT EN CAPITAUX PROPRES	63
D.	TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES	64
E.	TABLEAU DES FLUX DE TRESORERIE	65
F.	ANNEXE AUX ETATS FINANCIERS CONSOLIDES.....	67
	Note 1 - Cadre général.....	67
	Note 2 - Résumé des principales normes comptables applicables et comparabilité.....	69
	Note 3 - Principes et méthodes de consolidation.....	72
	Note 4 - Principes comptables et méthodes d'évaluation	74
	Note 5 - Notes relatives au bilan.....	87
5.1	Actifs et passifs financiers à la juste valeur par résultat.....	87
5.2	Instruments dérivés.....	88
5.3	Prêts et créances	89
5.4	Opérations de location financement et assimilées	91
5.5	Impôts différés.....	93
5.6	Comptes de régularisation et actifs divers	92
5.7	actifs non courants destinés à être cédés et dettes liées.....	93
5.8	Participations dans les entreprises associées.....	93
5.9	Créances douteuses.....	93
5.10	Immeubles de placement – immobilisations corporelles et incorporelles.....	94
5.11	Dettes envers les établissements de crédit et la clientèle	95
5.12	Dettes représentées par un titre	96
5.13	Comptes de régularisation et passifs divers	97
5.14	Provisions.....	97
	Note 6 - Notes relatives au compte de résultat.....	98
6.1	Intérêts, produits et charges assimilés	98
6.2	Produits et charges des autres activités	98
6.3	Charges générales d'exploitation	101
6.4	Coût du risque	101
6.5	Impôts sur le résultat.....	102
	Note 7 - Gestion du risque financier	102
	Note 8 - Information sectorielle.....	106
8.1	Compte de résultat consolidé par secteur d'activité.....	106
8.2	Bilan consolidé par secteur d'activité.....	107
	Note 9 - Engagements de financement et de garantie	109
	Note 10 – Transactions avec les parties liées	110
10.1	Conventions conclues avec le Crédit Foncier de France.....	110
10.2	Transactions avec les dirigeants	111
	Note 11 – Autres informations	112
11.1	Honoraires des commissaires aux comptes	112
11.2	Classes d'instruments financiers	112
11.3	Composition du compte de résultat par catégories	112

A. BILAN CONSOLIDE

ACTIF (K€)	Notes	31.12.2012	31.12.2011
Caisse, banques centrales		1	1
Actifs financiers à la juste valeur par résultat	4.1 et 5.1	401	2 867
Instruments dérivés de couverture	4.1 et 5.2	21 205	18 126
Actifs financiers disponibles à la vente		0	0
Prêts et créances sur les établissements de crédit	4.1 et 5.3	171 556	120 052
Prêts et créances sur la clientèle	4.1 et 5.3	202 664	240 139
Opérations de location financement et assimilées	4.2 et 5.4	453 612	482 096
Écart de réévaluation des portefeuilles couverts en taux	4.1	855	2 068
Actifs financiers détenus jusqu'à l'échéance		0	0
Actifs d'impôts courants		0	0
Actifs d'impôts différés	4.10 et 5.5	2 438	1 778
Comptes de régularisation et actifs divers	5.6	18 558	15 259
Actifs non courants destinés à être cédés	4.5 et 5.7	0	2 522
Participations dans les entreprises associées	5.8	60	60
Immeubles de placement	4.3 et 5.10	5 151	2 714
Immobilisations corporelles	4.3 et 5.10	19 907	2 362
Immobilisations incorporelles	4.3 et 5.10	0	0
TOTAL DE L'ACTIF		896 409	890 046

PASSIF (K€)	Notes	31.12.2012	31.12.2011
Banques centrales		0	0
Passifs financiers à la juste valeur par résultat	4.1 et 5.1	401	2 867
Instruments dérivés de couverture	4.1 et 5.2	5 430	5 029
Dettes envers les établissements de crédit	4.1 et 5.11	194 618	207 937
Dettes envers la clientèle	4.1 et 5.11	1 751	2 451
Dettes représentées par un titre	4.1 et 5.12	398 218	395 327
Ecart de réévaluation des portefeuilles couverts en taux	4.1	0	0
Passifs d'impôts courants		1 695	779
Passifs d'impôts différés	4.10 et 5.5	1 201	1 057
Comptes de régularisation et passifs divers	5.13	31 645	22 933
Dettes liées aux actifs non courants destinés à être cédés	4.5 et 5.7	0	0
Provisions	4.6 et 5.14	2 031	529
Dettes subordonnées		0	0
CAPITAUX PROPRES		259 418	251 136
CAPITAUX PROPRES PART DU GROUPE		259 418	251 136
Capital		57 149	53 438
Prime de fusion et d'émission		24 084	20 740
Réserves consolidées		167 664	168 674
Gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres		0	0
Résultat de l'exercice		10 521	8 284
INTERETS MINORITAIRES		0	0
TOTAL DU PASSIF		896 409	890 046

B. COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE

<i>en K€</i>	Notes	Exercice 2012	Exercice 2011
Intérêts et produits assimilés	6.1	44 214	48 597
Intérêts et charges assimilées	6.1	-27 462	-33 162
Commissions - produits		15	0
Commissions - charges		- 139	- 170
Gains ou pertes nets sur instruments financiers à la juste valeur par résultat		269	3
Revenus des titres à revenu variable		6	0
Gains ou pertes nets sur actifs financiers disponibles à la vente		0	0
Produits des autres activités	6.2	10 170	4 593
Charges des autres activités	6.2	-2 698	-1 969
PRODUIT NET BANCAIRE		24 374	17 893
Charges générales d'exploitation	6.3	-6 403	-6 419
Dotations nettes aux amortissements et aux dépréciations des immobilisations corporelles et incorporelles		0	0
Dotations / Reprises aux provisions risques et charges	6.3	168	1 103
RESULTAT BRUT D'EXPLOITATION		18 139	12 577
Coût du risque	6.4	-1 735	- 237
RESULTAT D'EXPLOITATION		16 405	12 340
Gains ou pertes sur actifs		0	0
RESULTAT AVANT IMPOT		16 405	12 340
Impôts sur le résultat	6.5	-5 884	-4 056
RESULTAT NET		10 521	8 284
dont			
Résultat net part du groupe		10 521	8 284
Intérêts minoritaires			
Résultat par action (1)		1,06	0,89
Résultat par action (Nombre moyen pondéré)		1,09	0,91
Résultat dilué par action		1,09	0,91

(1) Résultat net rapporté au nombre d'actions en circulation au 31 décembre 2012

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.

	31.12.2012	31.12.2011
Bénéfice revenant aux actionnaires de la Société en K€	10 521	8 284
Nombre moyen pondéré d'actions ordinaires en circulation	9 641 686	9 104 427
Résultat de base par action (€ par action)	1,09	0,91

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

C. RESULTAT NET ET DES GAINS ET PERTES COMPTABILISES DIRECTEMENT EN CAPITAUX PROPRES

<i>en K€</i>	Exercice 2012	Exercice 2011
Résultat net	10 521	8 284
Ecarts de conversion		
Variations de valeur des actifs financiers disponibles à la vente		
Variations de la valeur de la période affectant les capitaux propres		
Variations de la valeur de la période rapportée au résultat		
Variations de valeur des instruments dérivés de couverture		
Variations de la valeur de la période affectant les capitaux propres		
Variations de la valeur de la période rapportée au résultat		
Ecarts actuariels sur régimes à prestations définies		
Quote-part de gains et pertes latents comptabilisés directement en capitaux propres des entreprises mises en équivalence		
Variations de la valeur de la période affectant les capitaux propres		
Variations de la valeur de la période rapportée au résultat		
Impôts		
Gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres (nets d'impôt) (net d'impôt)	0	0
TOTAL DU RÉSULTAT NET ET DES GAINS ET PERTES COMPTABILISÉS DIRECTEMENT EN CAPITAUX PROPRES	10 521	8 284
Part du Groupe	10 521	8 284
Intérêts minoritaires		

D. TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

en K€	Capital	Prime de fusion émission	Actions propres	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-2010	50 957	15 211		170 750	0	7 672	244 590	0	244 590
Réinvestissement dividende en action	2 481	5 529					8 010		8 010
Affectation de résultat				-2 076		2 076	0		0
Dividendes						-9 748	-9 748		-9 748
Résultat de la période						8 284	8 284		8 284
Capitaux propres au 31-déc-2011	53 438	20 740		168 674	0	8 284	251 136	0	251 136
Réinvestissement dividende en action	3 785	3 344					7 129		7 129
Affectation de résultat				-1 010		1 010	0		0
Dividendes						-9 294	-9 294		-9 294
Acquisitions d'actions propres			- 74				- 74		- 74
Résultat de la période						10 521	10 521		10 521
Capitaux propres au 31-déc-2012	57 223	24 084	- 74	167 664	0	10 521	259 418	0	259 418

Le capital social s'élève à 57 223 304,25 € divisé en 9 951 879 actions de 5,75 € de nominal.

Suite au réinvestissement du dividende en actions, 658 258 nouvelles actions ont été émises pour un prix d'émission de 10,83 €.

<i>en K€</i>	31.12.2012	31.12.2011
RESERVES CONSOLIDEES	167 664	168 675
Report à nouveau	76 475	78 029
Réserves diverses	91 189	90 646
Réserve légale	5 344	5 096
Réserve facultative	66 457	66 457
Autres réserves	18 240	17 446
Réserve	1 148	1 647

E. TABLEAU DES FLUX DE TRESORERIE

<i>en K€</i>	Exercice 2012	Exercice 2011
Résultat avant impôts	16 405	12 340
Total des éléments non monétaires inclus dans le résultat	1 120	-2 215
Dotations nettes aux amortissements et dépréciations des immobilisations corporelles et incorporelles et immeubles de placement	227	461
Dotations nettes aux provisions des activités de Location Simple et Location Financement	- 21	- 637
Variations de juste valeur	- 269	- 2
Pertes nettes/gains nets sur activités d'investissement	1 699	-1 533
Impôts différés	- 516	- 503
Quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence	0	0
Diminution / Augmentation nette des actifs et passifs provenant des activités opérationnelles	67 154	25 955
Flux liés aux opérations avec les établissements de crédit	0	0
Flux liés aux opérations avec la clientèle	66 721	16 493
Flux liés aux autres opérations affectant des actifs et passifs non financiers	5 402	6 725
Impôts versés	-4 968	2 737
FLUX NETS DE TRESORERIE GENERES PAR L'ACTIVITE OPERATIONNELLE (A)	84 679	36 081
Flux liés aux actifs financiers et aux participations	0	0
Flux liés aux immeubles de placement	- 158	6 786
Flux de trésorerie liés aux immobilisations corporelles et incorporelles	-17 545	- 525
FLUX NETS DE TRESORERIE LIES AUX OPERATIONS D'INVESTISSEMENT (B)	-17 703	6 261
Flux de trésorerie provenant ou à destination des actionnaires	-2 165	-1 737
Flux de trésorerie résultant des activités de refinancement (tirage nets des remboursements)	-13 118	-84 696
Autres flux de trésorerie liés aux opérations de remplacement	0	120 327
FLUX NETS DE TRESORERIE LIES AUX OPERATIONS DE FINANCEMENT (C)	-15 283	33 894
FLUX NETS DE TRESORERIE ET DES EQUIVALENTS DE TRESORERIE (A+B+C)	51 694	76 234
Solde des comptes de trésorerie et équivalents de trésorerie à l'ouverture de la période	119 273	43 039
Solde net des comptes de caisse et banques centrales	1	171
Solde net des prêts et emprunts à vue auprès des établissements de crédit	119 272	42 868
Solde des comptes de trésorerie et équivalents de trésorerie à la clôture de la période	170 967	119 273
Solde net des comptes de caisse et banques centrales	1	1
Solde net des prêts et emprunts à vue auprès des établissements de crédit	170 966	119 272
VARIATION DE LA TRESORERIE NETTE (1)	51 694	76 234

F. ANNEXE AUX ETATS FINANCIERS CONSOLIDES

► NOTE 1 - CADRE GENERAL

Locindus SA (« 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.

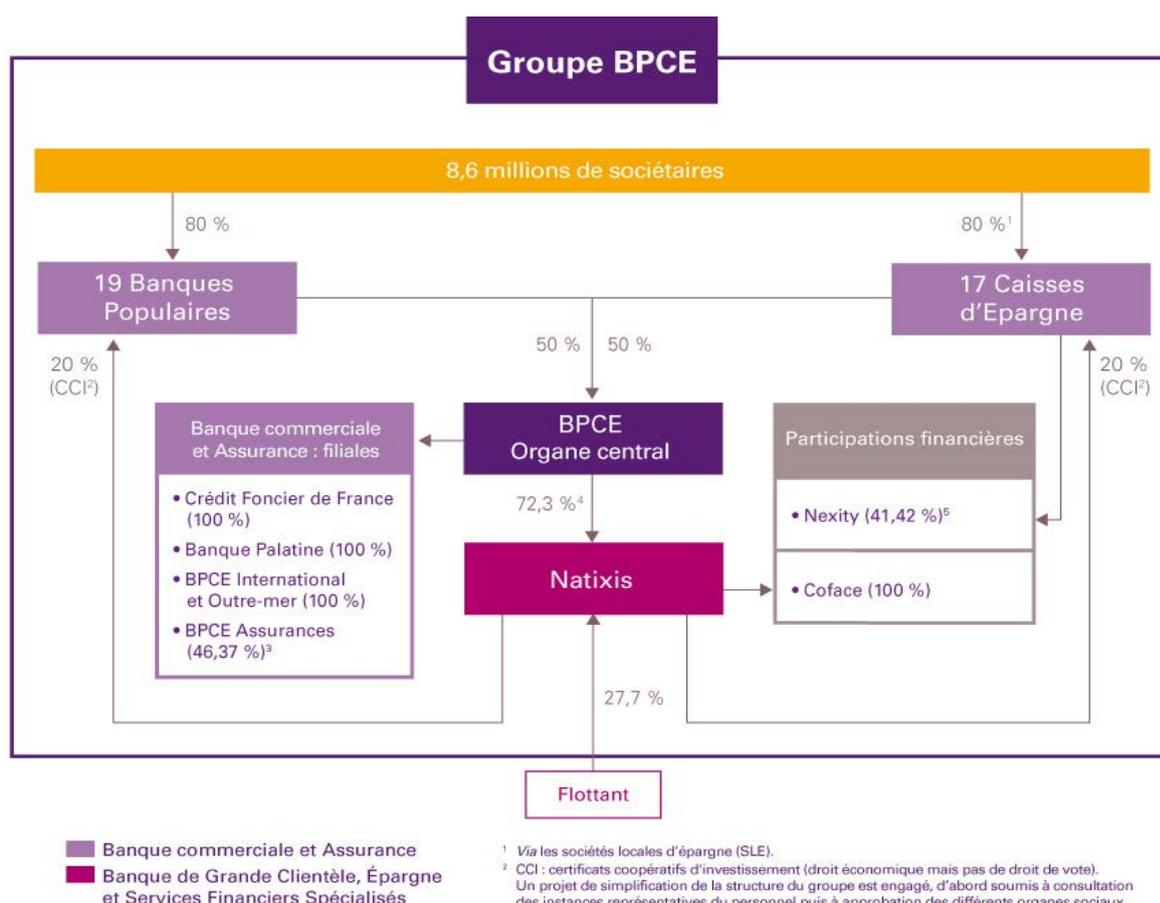
Locindus exerce également par l'intermédiaire d'une partie de ses filiales une activité de location longue durée, dans la plupart des cas avec option d'achat.

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

Locindus SA, est une société financière affiliée à BPCE et consolidée par le groupe Crédit Foncier et le Groupe BPCE.

1.1 LE GROUPE BPCE

Le Groupe BPCE comprend le réseau des Banques Populaires, le réseau des Caisses d'Epargne, l'organe central BPCE et ses filiales. (Organigramme au 31/12/2012)



Les deux réseaux Banques Populaires et Caisses d'Épargne

Le Groupe BPCE est un groupe coopératif dont les sociétaires sont propriétaires des deux réseaux de banque de proximité : les 19 Banques Populaires et les 17 Caisses d'Épargne. Chacun des deux réseaux est détenteur à parité de BPCE, l'organe central du groupe.

Le réseau des Banques Populaires comprend les Banques Populaires et les sociétés de caution mutuelle leur accordant statutairement l'exclusivité de leur cautionnement.

Le réseau des Caisses d'Épargne comprend les Caisses d'Épargne et de Prévoyance, les sociétés locales d'épargne et la Fédération Nationale des Caisses d'Épargne.

Les Banques Populaires sont détenues à hauteur de 80 % par leurs sociétaires et de 20 % par Natixis via les certificats coopératifs d'investissement (CCI).

Le capital des Caisses d'Épargne est détenu à hauteur de 80 % par les sociétés locales d'épargne (SLE) et de 20 % par Natixis via les CCI. Au niveau local, les SLE sont des entités à statut coopératif dont le capital variable est détenu par les sociétaires. Elles ont pour objet d'animer le sociétariat dans le cadre des orientations générales de la Caisse d'Épargne à laquelle elles sont affiliées et elles ne peuvent pas effectuer d'opérations de banque.

BPCE

Organe central au sens de la Loi bancaire et établissement de crédit agréé comme banque, BPCE a été créé par la Loi n° 2009-715 du 18 juin 2009. BPCE est constitué sous forme de société anonyme à directoire et conseil de surveillance dont le capital est détenu à parité par les 17 Caisses d'Épargne et les 19 Banques Populaires.

Les missions de BPCE s'inscrivent dans la continuité des principes coopératifs des Banques Populaires et des Caisses d'Épargne.

BPCE est notamment chargé d'assurer la représentation des affiliés auprès des autorités de tutelle, de définir la gamme des produits et des services commercialisés, d'organiser la garantie des déposants, d'agréer les dirigeants et de veiller au bon fonctionnement des établissements du groupe.

En qualité de holding, BPCE exerce les activités de tête de groupe et détient les filiales communes aux deux réseaux dans le domaine de la banque de détail, de la banque de financement et des services financiers et leurs structures de production. Il détermine aussi la stratégie et la politique de développement du groupe.

Les principales filiales de BPCE sont organisées autour de trois grands pôles :

- Natixis, structure cotée détenue à 72 %, qui réunit la Banque de financement et d'investissement, l'épargne et les services financiers ;
- la Banque Commerciale et Assurance (dont le Crédit Foncier, la Banque Palatine et BPCE International et Outre-Mer (anciennement Financière Océor)) ;
- les filiales et participations financières.

Parallèlement, dans le domaine des activités financières, BPCE a notamment pour missions d'assurer la centralisation des excédents de ressources et de réaliser toutes les opérations financières utiles au développement et au refinancement du groupe, charge à lui de sélectionner l'opérateur de ces missions le plus efficace dans l'intérêt du groupe. Il offre par ailleurs des services à caractère bancaire aux entités du groupe.

Evènements postérieurs à la clôture

BPCE SA et Natixis ont respectivement présenté à leur conseil de surveillance et conseil d'administration du 17 février 2013 un projet de simplification significative de la structure du Groupe BPCE.

L'opération envisagée consisterait en un rachat par les Banques Populaires et les Caisses d'Épargne de l'ensemble des certificats coopératifs d'investissement (CCI) qu'elles ont émis et qui sont actuellement intégralement détenus par Natixis. A la suite de l'annulation des CCI ainsi rachetés par chacune des Banques Populaires et des Caisses d'Épargne, le capital des établissements serait entièrement détenu par leurs sociétaires.

La réduction des encours pondérés de Natixis, liés à la détention des CCI, permettrait à cette dernière de reverser une partie de ses fonds propres devenus excédentaires à ses actionnaires en proposant une distribution exceptionnelle de dividendes. Enfin, afin d'assurer une allocation appropriée des ressources au sein du Groupe, BPCE SA rembourserait ses titres super subordonnés souscrits par les Banques Populaires et les Caisses d'Épargne et réduirait le capital de BPCE SA au bénéfice des Banques Populaires et des Caisses d'Épargne.

L'opération sera soumise à l'approbation des conseils des Banques Populaires et des Caisses d'Épargne (actionnaires à parité de BPCE SA), de BPCE SA et de Natixis qui seront appelés à se prononcer, après consultation des instances représentatives du personnel. Cette opération pourrait se réaliser au cours du troisième trimestre 2013.

1.2 MECANISME DE GARANTIE

Locindus est une filiale affiliée de BPCE. A ce titre elle bénéficie de la garantie de sa maison mère et du mécanisme de garantie et de liquidité du Groupe BPCE. En tant que filiale affiliée, Locindus ne contribue pas au mécanisme de solidarité du réseau et ne sera pas appelée en cas de défaillance d'une Banque Populaire ou Caisse d'épargne.

1.3 EVENEMENTS SIGNIFICATIFS

▪ Augmentation de capital

L'Assemblée Générale Ordinaire réunie le 9 mai 2012 a approuvé le dividende proposé au titre de l'exercice 2011, soit 1 € par action, et décidé que chaque actionnaire pourrait opter pour le paiement du dividende soit en numéraire, soit en action.

A l'issue de cette opération, le capital social est augmenté de 3.784.983,50 €. Il est porté de 53.438.320,75 € à 57.223.304,25 € divisé en 9.951.879 actions de 5,75 € de nominal entièrement libérées. Le Conseil d'Administration du 27 juillet 2012 a constaté cette augmentation de capital.

▪ Programme de rachat d'actions propres

Autorisé par l'Assemblée Générale du 9 mai 2012 (Conformément à la cinquième résolution), et mise en œuvre par le Conseil d'Administration du 13 décembre 2012, Locindus a lancé un programme de rachat de ses propres actions, conformément à l'article L 225-209 du Code du Commerce, portant sur un nombre maximum d'actions propres représentant 10% du capital social, et ce sur une durée déterminée commençant le 19 décembre 2012 et finissant le 1^{er} février 2013 inclus.

Au 31 décembre 2012, Locindus s'était porté acquéreur de 6 400 actions pour un montant de 74 K€. (cf note 4.11)

1.4 EVENEMENTS POSTERIEURS A LA CLOTURE

La convention de gestion, conclue entre Locindus et le Crédit foncier le 14 novembre 2007, étant venue à échéance, les Conseils d'administration du Crédit foncier et de Locindus ont validé les termes et conditions d'une nouvelle convention.

Cette convention, conclue pour une durée de 5 ans, durée identique à la convention d'origine, est entrée en vigueur rétroactivement au 1er janvier 2013.

Cette nouvelle convention n'a pas d'impact sur les comptes au 31/12/2012.

► NOTE 2 - RESUME DES PRINCIPALES NORMES COMPTABLES APPLICABLES ET COMPARABILITE

2.1 CADRE REGLEMENTAIRE

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 2012 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⁽¹⁾.

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

2.2 REFERENTIEL

Les normes et interprétations utilisées et décrites dans les états financiers annuels au 31 décembre 2011 ont été complétées par les normes, amendements et interprétations dont l'application est obligatoire aux exercices ouverts à compter du 1er janvier 2012.

Locindus n'a pas appliqué par anticipation les textes adoptés par l'Union européenne au 31 décembre 2012 mais non encore entrés en vigueur à cette date :

- Amendement à la norme IAS 1 « Présentation des états financiers » adopté par la Commission européenne le 5 juin 2012 et applicable de façon obligatoire aux exercices ouverts à compter du 1er juillet 2012. Cet amendement vise à enrichir l'information financière sur l'état du « Résultat net et gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres ». Les gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres devront être présentés de façon à faire apparaître de façon distincte les éléments qui pourraient faire l'objet d'un recyclage en résultat net de ceux qui ne seront jamais recyclés en résultat net.

La norme IFRS 13 intitulée « Évaluation de la juste valeur » a été adoptée par la commission européenne le 11 décembre 2012. Elle est applicable de façon obligatoire pour les exercices ouverts à compter du 1er janvier 2013. IFRS 13 indique comment mesurer la juste valeur mais ne modifie pas les conditions d'application de la juste valeur. Cette norme est d'application prospective.

Les impacts liés à l'application de ces normes sur les comptes consolidés du groupe sont en cours de détermination.

¹ 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

2.3 RECOURS A DES 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 4.1.2, 4.3, 4.4 ;
- l'évaluation des instruments financiers en notes 4.1.2, 4.1.3 et 4.1.4 ;
- et la détermination des provisions individuelles et collectives comme indiqué en note 4.1.2.

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).

2.4 PRESENTATION DES ETATS FINANCIERS CONSOLIDES ET DATE DE CLOTURE

En l'absence de modèle imposé par le référentiel IFRS, le format des états de synthèse utilisé est conforme au format proposé par la Recommandation no 2009 R 04 du 2 juillet 2009 du Conseil national de la comptabilité.

Les états financiers consolidés du groupe au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2012 ont été arrêtés par le conseil d'administration du 19 mars 2013. Ils seront soumis à l'approbation de l'assemblée générale du 16 mai 2013. Ils sont exprimés en milliers d'euros, sauf indication contraire.

► NOTE 3 - PRINCIPES ET METHODES DE CONSOLIDATION

3.1 PERIMETRE DE CONSOLIDATION ET METHODES DE CONSOLIDATION

■ Contrôle exercé par le groupe

Les états financiers consolidés de Locindus incluent les comptes de toutes les entités sur lesquelles l'entité consolidante exerce un contrôle ou une influence notable sur la gestion.

Pour apprécier la nature du contrôle exercé par le groupe sur une entité, le périmètre des droits de vote à prendre en considération intègre les droits de vote potentiels dès lors qu'ils sont à tout moment exerçables ou convertibles. Ces droits de vote potentiels peuvent résulter, par exemple, d'options d'achat d'actions ordinaires existantes sur le marché, ou de la conversion d'obligations en actions ordinaires nouvelles, ou encore de bons de souscription d'actions attachés à d'autres instruments financiers. Toutefois, les droits de vote potentiels ne sont pas pris en compte dans la détermination du pourcentage d'intérêt.

Contrôle exclusif

Le contrôle exclusif s'apprécie par le pouvoir de diriger les politiques financières et opérationnelles d'une entreprise et résulte soit de la détention directe ou indirecte de la majorité des droits de vote, soit de la possibilité de désigner ou de révoquer la majorité des membres des organes de direction ou du pouvoir de diriger les politiques financières et opérationnelles en vertu d'un contrat de gestion ou de clauses statutaires.

Contrôle conjoint

Le contrôle conjoint est caractérisé par le partage du contrôle entre un nombre limité d'associés ou d'actionnaires, aucun actionnaire n'étant susceptible d'imposer seul ses décisions aux autres, et l'existence d'un accord contractuel prévoyant les modalités d'exercice du contrôle conjoint, à savoir l'accord unanime des parties participant au contrôle lors des décisions stratégiques.

Influence notable

L'influence notable est le pouvoir de participer aux politiques financières et opérationnelles d'une entreprise sans en détenir le contrôle. La situation d'influence notable est présumée lorsque le groupe détient, directement ou indirectement, au moins 20 % des droits de vote.

■ Méthodes de consolidation

Les méthodes de consolidation résultent de la nature du contrôle exercé par le groupe sur les entités consolidables.

Intégration globale

Les entreprises sous contrôle exclusif sont consolidées par la méthode de l'intégration globale.

Intégration proportionnelle

Les entreprises que le groupe contrôle conjointement avec un nombre limité de co-investisseurs sont consolidées par la méthode de l'intégration proportionnelle.

Mise en équivalence

Les entreprises sur lesquelles le groupe exerce une influence notable sont consolidées par la méthode de la mise en équivalence.

■ **Périmètre et méthode de consolidation**

Au 31 décembre 2012, le périmètre de consolidation est le suivant :

Sociétés consolidées	Forme juridique (création)	Méthode de consolidation	% Contrôle	% d'Intérêt
OXIANE	SA (1er juillet 1992)	Intégration globale	100	100
SCRIBE-BAIL	SARL (31 octobre 1996)	Intégration globale	100	100
SCRIBE-BAIL ACTIV	SAS (février 2001)	Intégration globale	100	100
SCRIBE BAIL COM	SAS (février 2001)	Intégration globale	100	100
SCRIBE BAIL LOGIS	SAS (février 2001)	Intégration globale	100	100
SCRIBE BAIL HOTEL	SAS (février 2001)	Intégration globale	100	100
SCRIBE BAIL TERTIAIRE	SAS (février 2001)	Intégration globale	100	100
SCRIBERICA	SAS (octobre 2002)	Intégration proportionnelle	50	50
SCRIBEURO	SAS (juillet 2003)	Intégration globale	100	100
EUROSCRIBE	SAS (juillet 2003)	Intégration proportionnelle	50	50

Les principales données chiffrées (100 %) des sociétés consolidées par intégration proportionnelle au 31 décembre 2012 sont les suivantes :

SCRIBERICA

en K€	31.12.2012	31.12.2011
Capital	37	37
Résultat	429	- 5
Capitaux propres	450	21
Total actif	673	134
Chiffres affaires	642	1 298

EUROSCRIBE

en K€	31.12.2012	31.12.2011
Capital	37	37
Résultat	- 11	6
Capitaux propres	211	222
Total actif	997	818
Chiffres affaires	2 982	2 934

3.2 REGLES DE CONSOLIDATION

Les états financiers consolidés sont établis en utilisant des méthodes comptables uniformes pour des transactions similaires dans des circonstances semblables. Les retraitements nécessaires à l'harmonisation des méthodes d'évaluation des sociétés consolidées sont effectués.

La devise de présentation des comptes de l'entité consolidante est l'euro.

L'effet des opérations internes au groupe sur le bilan et le compte de résultat consolidés a été éliminé. Les dividendes et les plus ou moins-values de cessions d'actifs entre les entreprises intégrées sont également éliminés. Le cas échéant, les moins-values qui traduisent une dépréciation effective sont maintenues.

► NOTE 4 - PRINCIPES COMPTABLES ET METHODES D'EVALUATION

4.1 ACTIFS ET PASSIFS FINANCIERS

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.

4.1.1 PRETS ET CREANCES

Le poste « Prêts et créances » inclut les prêts et créances consentis aux établissements de crédit (comptes à vue et à terme) et à la clientèle ainsi que certains titres non cotés sur un marché actif lorsqu'ils ne sont pas détenus à des fins de transaction.

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 (TIE).

Le TIE 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 et analysés comme un ajustement du rendement effectif du prêt.

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.

4.1.2 DEPRECIATION DES PRETS ET CREANCES

La norme IAS 39 définit les modalités de calcul et de comptabilisation des pertes de valeur constatées sur les prêts.

Une créance est dépréciée si les deux conditions suivantes sont réunies :

- il existe des indices objectifs de dépréciation sur base individuelle ou sur base de portefeuilles : il s'agit « d'événements déclenchant » ou « événements de pertes » qui identifient un risque de contrepartie et qui interviennent après la comptabilisation initiale des prêts concernés. Au niveau individuel, les critères d'appréciation du caractère avéré d'un risque de crédit incluent l'existence

d'impayés depuis plus de trois mois ou, indépendamment de l'existence d'un impayé, l'existence d'un risque avéré de crédit ou de procédures contentieuses

- ces événements génèrent des pertes avérées (*incurred losses*) sur le montant des flux de trésorerie futurs estimés des prêts et la mesure de ces pertes doit être fiable.

Les dépréciations sont déterminées par différence entre le coût amorti et le montant recouvrable, c'est-à-dire, la valeur actualisée des flux futurs estimés recouvrables en tenant compte de l'effet des garanties. Pour les actifs à court terme (durée inférieure à un an), il n'est pas fait recours à l'actualisation des flux futurs. La dépréciation se détermine de manière globale sans distinction entre intérêts et capital.

Les pertes probables relatives aux engagements hors bilan sont prises en compte au travers de provisions comptabilisées au passif du bilan.

Deux types de dépréciations sont enregistrés en coût du risque pour la part capital et en PNB pour la part intérêts :

- les dépréciations sur base individuelle ;
- les dépréciations sur base de portefeuilles.

Dépréciation sur base individuelle

Elles se calculent sur la base d'échéanciers, déterminés selon les historiques de recouvrement constatés par catégorie de créances. Les garanties sont prises en compte pour déterminer le montant des dépréciations et, lorsqu'une garantie couvre intégralement le risque de défaut, l'encours n'est pas déprécié.

Une dépréciation sur base individuelle 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 pour la part en capital.

En outre s'il existe un risque de résiliation du contrat, une provision 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 dépréciations sur base de portefeuilles couvrent les encours non dépréciés au niveau individuel. Conformément à la norme IAS 39, ces derniers sont regroupés dans des portefeuilles de risques homogènes qui sont soumis collectivement à un test de dépréciation.

Le montant de la dépréciation est déterminé en fonction de données historiques sur les probabilités de défaut à maturité et les pertes attendues, ajustées si nécessaire pour tenir compte des circonstances prévalant à la date de l'arrêt.

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 éventuellement complétée d'une analyse sectorielle ou géographique, reposant généralement sur une appréciation « à dire d'expert » considérant une combinaison de facteurs économiques intrinsèques à la population analysée. La dépréciation sur base de portefeuilles est déterminée sur la base des pertes attendues à maturité sur l'assiette ainsi déterminée.

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.

4.1.3 INSTRUMENTS DE DETTES ET DE CAPITAUX PROPRES EMIS

Les instruments financiers émis sont qualifiés d'instruments de dettes ou de capitaux propres selon qu'il existe ou non une obligation contractuelle pour l'émetteur de remettre des liquidités ou un autre actif financier ou encore d'échanger des instruments dans des conditions potentiellement défavorables. Cette obligation doit résulter de clauses et de conditions propres au contrat et pas seulement de contraintes purement économiques.

Dettes émises

Les dettes émises (qui ne sont pas classées comme des passifs financiers évalués en juste valeur par résultat) sont initialement comptabilisées à leur valeur d'émission, comprenant les frais de transaction, et sont évaluées en date de clôture selon la méthode du coût amorti en utilisant la méthode du TIE.

Ces instruments sont enregistrés au bilan en dettes envers les établissements de crédit, dettes envers la clientèle et dettes représentées par un titre.

4.1.4 ACTIFS ET PASSIFS A LA JUSTE VALEUR PAR RESULTAT SUR OPTION

L'amendement de la norme IAS 39 adopté par l'Union européenne le 15 novembre 2005 permet, lors de la comptabilisation initiale, de désigner des actifs et passifs financiers comme devant être comptabilisés à la juste valeur par résultat, ce choix étant irrévocable.

Le respect des conditions fixées par la norme doit être vérifié préalablement à toute inscription d'un instrument en option juste valeur.

L'application de cette option est en effet réservée aux situations suivantes :

- Elimination ou réduction significative d'un décalage de traitement comptable ;
- Alignement du traitement comptable sur la gestion et la mesure de performance ;
- Instruments financiers composés comportant un ou plusieurs dérivés incorporés.

4.1.5 INSTRUMENTS DERIVES ET COMPTABILITES DE COUVERTURE

Un dérivé est un instrument financier ou un autre contrat qui présente les trois caractéristiques suivantes :

- sa valeur fluctue en fonction de l'évolution d'un taux d'intérêt, du prix d'un instrument financier, du prix d'une marchandise, d'un cours de change, d'un indice de prix ou de cours, d'une notation de crédit ou d'un indice de crédit, ou d'une autre variable, à condition que dans le cas d'une variable non-financière, la variable ne soit pas spécifique à une des parties au contrat (parfois appelée le « sous-jacent ») ;
- il ne requiert aucun placement net initial ou un placement net initial inférieur à celui qui serait nécessaire pour d'autres types de contrats dont on pourrait attendre des réactions similaires aux évolutions des conditions du marché ;
- il est réglé à une date future.

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, ils sont évalués à leur juste valeur quelle que soit l'intention de gestion qui préside à leur détention (transaction ou couverture).

A l'exception des dérivés qualifiés comptablement de couverture de flux de trésorerie ou d'investissement net libellé en devises, les variations de juste valeur sont comptabilisées au compte de résultat de la période.

Les instruments financiers dérivés sont classés en deux catégories :

a. Dérivés de transaction

Les dérivés de transaction sont inscrits au bilan en « Actifs financiers à la juste valeur par résultat » et en « Passifs financiers à la juste valeur par résultat ». Les gains et pertes réalisés et latents sont portés au compte de résultat dans le poste « Gains ou pertes nets sur instruments financiers à la juste valeur par résultat ».

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.

Cette catégorie d'actifs et passifs 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.

Ces éléments 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. Dérivés de couverture

Afin de pouvoir qualifier comptablement un instrument dérivé d'instrument de couverture, il est nécessaire de documenter la relation de couverture dès l'initiation (stratégie de couverture, nature du risque couvert, désignation et caractéristiques de l'élément couvert et de l'instrument de couverture). Par ailleurs, l'efficacité de la couverture doit être démontrée à l'origine et vérifiée rétrospectivement.

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

Couverture de juste valeur

La couverture de juste valeur a pour objectif de réduire le risque de variation de juste valeur d'un actif ou d'un passif du bilan ou d'un engagement ferme (notamment, couverture du risque de taux des actifs et passifs à taux fixe).

La réévaluation du dérivé est inscrite en résultat symétriquement à la réévaluation de l'élément couvert si la couverture est efficace, et ce à hauteur du risque couvert. L'éventuelle inefficacité de la couverture est comptabilisée au compte de résultat dans le poste « Gains ou pertes nets sur instruments financiers à la juste valeur par résultat ».

Les intérêts courus du dérivé de couverture sont portés au compte de résultat symétriquement aux intérêts courus de l'élément couvert.

S'agissant de la couverture d'un actif ou d'un passif identifié, la réévaluation de la composante couverte est présentée au bilan dans le même poste que l'élément couvert.

En cas d'interruption de la relation de couverture (décision de gestion, non-respect des critères d'efficacité ou vente de l'élément couvert avant échéance), le dérivé de couverture est transféré en portefeuille de transaction. Le montant de la réévaluation inscrit au bilan au titre de l'élément couvert est amorti sur la période restant à courir par rapport à la durée de vie résiduelle de la couverture

initiale. Si l'élément couvert est vendu avant l'échéance ou remboursé par anticipation, le montant cumulé de la réévaluation est inscrit au compte de résultat de la période.

Couverture de flux de trésorerie

Les opérations de couverture de flux de trésorerie ont pour objectif la couverture d'éléments exposés aux variations de flux de trésorerie imputables à un risque associé à un élément de bilan ou à une transaction future (couverture du risque de taux sur actifs et passifs à taux variable, couverture de conditions sur des transactions futures (taux fixes futurs, prix futurs, change, etc...)).

La partie efficace des variations de juste valeur du dérivé est inscrite sur une ligne spécifique des gains ou pertes comptabilisés directement en capitaux propres, la partie inefficace est comptabilisée au compte de résultat dans le poste « Gains ou pertes nets sur instruments financiers à la juste valeur par résultat ».

Les intérêts courus du dérivé de couverture sont portés au compte de résultat dans la marge d'intérêt, symétriquement aux intérêts courus de l'élément couvert.

Les instruments couverts restent comptabilisés selon les règles applicables à leur catégorie comptable. En cas d'interruption de la relation de couverture (non-respect des critères d'efficacité ou vente du dérivé ou disparition de l'élément couvert), les montants cumulés inscrits en capitaux propres sont transférés au fur et à mesure en résultat lorsque la transaction couverte affecte elle-même le résultat ou rapportés immédiatement en résultat en cas de disparition de l'élément couvert.

Cas particulier de couverture de portefeuilles (macro-couverture)

En appliquant les dispositions de la norme IAS 39 telle qu'adoptée par l'Union européenne (dite carve-out), le groupe Locindus documente sa macro-couverture du risque de taux d'intérêt en couverture de juste valeur (adossement du portefeuille de location financement).

La version de la norme IAS 39 adoptée par l'Union européenne ne reprend pas certaines dispositions concernant la comptabilité de couverture qui apparaissent incompatibles avec les stratégies de réduction du risque de taux d'intérêt global mises en œuvre par les banques européennes. Le carve-out de l'Union européenne permet en particulier de mettre en œuvre une comptabilité de couverture du risque de taux interbancaire associé aux opérations à taux fixe réalisées avec la clientèle (crédits, comptes d'épargne, dépôts à vue de la clientèle). Les instruments de macro-couverture utilisés par le groupe sont, pour l'essentiel, des swaps de taux simples désignés dès leur mise en place en couverture de juste valeur des ressources et des emplois à taux fixe.

Le traitement comptable des dérivés de macro-couverture se fait selon les mêmes principes que ceux décrits précédemment dans le cadre de la micro-couverture de juste valeur.

Dans le cas d'une relation de macro-couverture, la réévaluation de la composante couverte est portée globalement dans le poste « Ecart de réévaluation des portefeuilles couverts en taux ».

L'efficacité des couvertures est assurée lorsque les dérivés compensent le risque de taux du portefeuille de sous-jacents à taux fixe couverts.

Deux tests d'efficacité sont réalisés :

- un test d'assiette : pour les swaps vanilles désignés de couverture dès leur mise en place, il est vérifié en date de désignation de la relation de couverture, de manière prospective, qu'il n'existe pas de sur-couverture ;
- un test quantitatif : pour les autres swaps, la variation de juste valeur du swap réel doit compenser la variation de juste valeur d'un instrument hypothétique reflétant parfaitement la composante couverte du sous-jacent. Ces tests sont réalisés en date de désignation, de manière prospective.

En cas d'interruption de la relation de couverture, cet écart est amorti linéairement sur la durée de couverture initiale restant à courir si le sous-jacent couvert n'a pas été décomptabilisé. Il est constaté directement en résultat si les éléments couverts ne figurent plus au bilan. Les dérivés de macro-couverture peuvent notamment être déqualifiés lorsque le nominal des instruments couverts devient inférieur au nominal des couvertures, du fait notamment des remboursements anticipés des prêts ou des retraits de dépôts.

4.1.6 DETERMINATION DE LA 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 égale au prix de négociation, soit 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.

Cas particuliers

■ Juste valeur des instruments financiers comptabilisés au coût amorti

Pour les instruments financiers qui ne sont pas évalués à la juste valeur au bilan, 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.

Dans un certain nombre de cas, la valeur comptable est jugée représentative de la juste valeur. Il s'agit notamment :

- des actifs et passifs à taux variable pour lesquels les changements d'intérêt n'ont pas d'incidence notable sur la juste valeur, dans la mesure toutefois où la sensibilité au risque de crédit est non significative sur la période ;
- des actifs et passifs financiers à court terme (dont la durée initiale est inférieure ou égale à un an), dans la mesure où la sensibilité au risque de taux et au risque de crédit est non significative sur la période ;
- des passifs exigibles à vue ;
- des opérations relevant d'un marché réglementé (en particulier, les produits d'épargne réglementée) pour lesquelles les prix sont fixés par les pouvoirs publics.

■ 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 de la production du mois pour les prêts de même catégorie et ayant les mêmes maturités.

■ **Juste valeur des dettes**

Pour les dettes à taux fixe envers les établissements de crédit et la clientèle 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.

4.1.7 DECOMPTABILISATION D'ACTIFS ET PASSIFS FINANCIERS

Un actif financier (ou un groupe d'actifs similaires) est décomptabilisé lorsque les droits contractuels aux flux futurs de trésorerie de l'actif ont expiré ou lorsque ces droits contractuels ainsi que la quasi-totalité des risques et avantages liés à la propriété de cet actif ont été transférés à un tiers. Dans pareil cas, tous les droits et obligations éventuellement créés ou conservés lors du transfert sont comptabilisés séparément en actifs et passifs financiers.

Lors de la décomptabilisation d'un actif financier, un gain ou une perte de cession est enregistré dans le compte de résultat pour un montant égal à la différence entre la valeur comptable de cet actif et la valeur de la contrepartie reçue.

Dans les cas où le groupe n'a ni transféré, ni conservé la quasi-totalité des risques et avantages, mais qu'il a conservé le contrôle de l'actif, ce dernier reste inscrit au bilan dans la mesure de l'implication continue du groupe dans cet actif.

Dans les cas où le groupe n'a ni transféré, ni conservé la quasi-totalité des risques et avantages, mais qu'il n'a pas conservé le contrôle de l'actif, ce dernier est décomptabilisé et tous les droits et obligations créés ou conservés lors du transfert sont comptabilisés séparément en actifs et passifs financiers.

Si l'ensemble des conditions de décomptabilisation n'est pas réuni, le groupe maintient l'actif à son bilan et enregistre un passif représentant les obligations nées à l'occasion du transfert de l'actif.

Un passif financier (ou une partie de passif financier) est décomptabilisé seulement lorsqu'il est éteint, c'est-à-dire lorsque l'obligation précisée au contrat est éteinte, annulée ou arrivée à expiration.

4.2 OPERATIONS 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.

- **Déclassement des créances douteuses**

Sont reclassées en créances douteuses, les créances impayées depuis plus de trois mois.

- **Dépréciation sur base individuelle**

Une provision pour 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 provision 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.

4.3 IMMOBILISATIONS

Au 31 décembre 2012, les immobilisations inscrites au bilan de Locindus comprennent :

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

4.3.1 LES IMMEUBLES DE PLACEMENT SONT DES BIENS IMMOBILIERS DETENUS DANS LE BUT D'EN RETIRER DES LOYERS ET DE VALORISER LE CAPITAL INVESTI (CONFORMEMENT A LA NORME IAS 40)

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 et significative.

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 oeuvre	
	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 ».

4.3.2 LES IMMOBILISATIONS CORPORELLES INCLUENT LES IMMOBILISATIONS EN COURS SUR LOCATION LONGUE DUREE ET CREDIT-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 ».

4.3.3 LES IMMOBILISATIONS INCORPORELLES SONT AMORTIES SUR LES DUREES SUIVANTES :

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

4.4 ÉVALUATION DU PATRIMOINE DE LOCATION SIMPLE

4.4.1 EXPERTISES DU PATRIMOINE

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

Les expertises 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, équipement, 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 2011, Locindus a confié à Foncier Expertise le soin de procéder aux actualisations d'expertises pour l'ensemble de son patrimoine de location simple.

4.4.2 MODE DE COMPTABILISATION DES DEPRECIATIONS

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.

4.5 ACTIFS DESTINES A ETRE CEDES ET DETTES LIEES

En cas de décision de vendre des actifs non courants avec une forte probabilité pour que cette vente intervienne dans les 12 mois, les actifs concernés sont isolés au bilan dans le poste « Actifs non courants destinés à être cédés ». Les passifs qui leur sont éventuellement liés sont également présentés séparément dans un poste dédié « Dettes liées aux actifs non courants destinés à être cédés ».

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

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 2012, aucun immeuble n'a donné lieu à un déclassement en « actifs non courants destinés à être cédés » conformément à IFRS 5.

4.6 PROVISIONS

Les provisions concernent essentiellement les litiges, amendes, risques fiscaux, restructurations et risques d'engagements par signatures.

Les provisions sont des passifs dont l'échéance ou le montant est incertain mais qui peuvent être estimés de manière fiable. Elles correspondent à des obligations actuelles (juridiques ou implicites), résultant d'un événement passé, et pour lesquelles une sortie de ressources sera probablement nécessaire pour les régler.

Le montant comptabilisé en provision correspond à la meilleure estimation de la dépense nécessaire au règlement de l'obligation actuelle à la date de clôture.

Les provisions sont actualisées dès lors que l'effet d'actualisation est significatif.

Les dotations et reprises de provisions sont enregistrées en résultat sur les lignes correspondant à la nature des dépenses futures couvertes.

4.7 PRODUITS ET CHARGES D'INTERETS

Les produits et charges d'intérêt sont comptabilisés dans le compte de résultat pour tous les instruments financiers évalués au coût amorti en utilisant la méthode du taux d'intérêt effectif.

Le taux d'intérêt effectif est le taux qui actualise exactement les décaissements ou encaissements de trésorerie futurs estimés sur la durée de vie prévue de l'instrument financier, de manière à obtenir la valeur comptable nette de l'actif ou du passif financier.

Le calcul de ce taux tient compte des coûts et revenus de transaction, des primes et décotes. Les coûts et revenus de transaction faisant partie intégrante du taux effectif du contrat, tels les frais de dossier ou les commissions d'apporteurs d'affaires, s'assimilent à des compléments d'intérêt.

4.8 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 sont enregistrés au compte de résultat sous la rubrique « intérêts et produits assimilés ».

▪ **Activités de prêts hypothécaires**

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

4.9 AVANTAGES AU PERSONNEL

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

4.10 IMPOTS COURANTS ET IMPOTS DIFFERES

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'il existe des différences temporelles entre la valeur comptable et la valeur fiscale d'un actif ou d'un passif et quelle que soit la date à laquelle l'impôt deviendra exigible ou récupérable.

Le taux d'impôt et les règles fiscales retenus pour le calcul des impôts différés sont ceux résultant des textes fiscaux en vigueur et qui seront applicables lorsque l'impôt deviendra récupérable ou exigible.

Les impositions différées sont compensées entre elles au niveau de chaque entité fiscale. Les actifs d'impôts différés ne sont pris en compte que s'il est probable que l'entité concernée a une perspective de récupération sur un horizon déterminé.

Les impôts différés sont comptabilisés comme un produit ou une charge d'impôt dans le compte de résultat, à l'exception de ceux afférant :

- aux gains et pertes latents sur les actifs financiers disponibles à la vente,
- et aux variations de juste valeur des dérivés désignés en couverture des flux de trésorerie,

pour lesquels les impôts différés correspondants sont enregistrés en gains et pertes latents comptabilisés directement en capitaux propres.

Le calcul des impôts différés ne fait pas l'objet d'une actualisation.

4.11 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.

4.12 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.

4.13 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.

► NOTE 5 - NOTES RELATIVES AU BILAN

5.1 ACTIFS ET PASSIFS FINANCIERS A LA JUSTE VALEUR PAR RESULTAT

Ces actifs et passifs sont constitués des opérations négociées à des fins de transaction, y compris les instruments financiers dérivés, et de certains actifs et passifs que le groupe a choisi de comptabiliser à la juste valeur, dès la date de leur acquisition ou de leur émission, au titre de l'option offerte par la norme IAS 39.

Actifs financiers à la juste valeur par résultat

<i>en K€</i>	31.12.2012	31.12.2011
Juste valeur positive du dérivé incorporé au BMTN structuré	0	0
Juste valeur positive du swap adossé au BMTN structuré	401	2 867
TOTAL DES ACTIFS FINANCIERS A LA JUSTE VALEUR PAR RESULTAT	401	2 867

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

Passifs financiers à la juste valeur par résultat

<i>en K€</i>	31.12.2012	31.12.2011
Juste valeur négative du swap adossé au BMTN structuré	0	0
Juste valeur négative du dérivé incorporé au BMTN structuré	401	2 867
TOTAL DES PASSIFS FINANCIERS A LA JUSTE VALEUR PAR RESULTAT	401	2 867

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

5.2 INSTRUMENTS DERIVES

JUSTE VALEUR DES INSTRUMENTS DERIVES DE COUVERTURE

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 (en K€)	31.12.2012	31.12.2011	Variation de juste valeur de l'exercice
Juste valeur des swaps de couverture adossés aux emprunts obligataires	21 205	18 126	3 079
Réévaluation de la composante taux couverte des emprunts obligataires	-21 158	-18 279	-2 879
Juste valeur des swaps de couverture adossés aux actifs de location financement	-5 430	-5 029	- 401
Réévaluation de la composante taux couverte des actifs de location financement	5 434	4 964	470
TOTAL			269

La part d'inefficacité liée aux couvertures fair-value hedge et macro hedge représente un produit brut, avant impôts différés de 269 milliers d'euros au 31 décembre 2012.

ÉVOLUTION DES INSTRUMENTS DERIVES

Détail des swaps

en K€	31.12.2012			31.12.2011		
	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		250 000	21 205	0	250 000	18 126
Swap adossé au BMTN structuré		114 690	401	0	114 690	-2 867
Portefeuille de swaps macro adossé aux contrats de location financement	50 000		- 870	90 000	0	-2 106
Portefeuille de swaps micro adossé aux contrats de location financement	43 249		-4 560	44 038	0	-2 923

Le portefeuille de swaps classé en fair value hedge adossé aux emprunts obligataires est payeur taux variable et receveur de taux fixe.

Seul le swap adossé au BMTN n'a pas pu faire l'objet d'une couverture comptable au sens d'IAS 39, il est enregistré à la juste valeur par résultat au 31 décembre 2012. 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 adossé aux contrats de location financement est payeur de taux fixe et receveur de taux variable.

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 2012, le risque de taux sur la MNI de la société a été estimé 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 de Locindus

	N+1	N+2
	2013	2014
	moyenne	moyenne
Sensibilité en % de la MNI	4,6 %	4,2 %
Limites de sensibilité	5,0 %	9,0 %

5.3 PRETS ET CREANCES

Prêts et créances sur les établissements de crédit

en K€	31.12.2012	31.12.2011
A VUE	56 156	59 993
Comptes ordinaires débiteurs	55 088	59 147
Partenaires	1 068	846
A TERME	115 400	60 059
Prêts à terme	115 000	60 000
Créances rattachées	400	59
TOTAL PRETS ET CREANCES SUR LES ETABLISSEMENTS DE CREDIT	171 556	120 052

État des échéances des prêts et créances sur les établissements de crédit au 31 décembre 2012

en K€	- 3 mois	3 mois à 1an	1 < 5 ans	+ 5 ans	Montant
A vue					
Comptes ordinaires débiteurs	55 088				55 088
Partenaires	1 068				1 068
A terme					
Prêts à terme		115 000			115 000
Créances rattachées		400			400

Prêts et créances sur la clientèle

en K€	31.12.2012	31.12.2011
COMPTES ORDINAIRES DEBITEURS	201	356
Crédits promoteurs	11 802	12 415
Crédits équipement	6	10
Autres crédits à la clientèle	189 534	217 016
Créances rattachées crédit à la clientèle	2 281	2 492
AUTRES CONCOURS A LA CLIENTELE	203 623	231 933
Prêts et créances dépréciés	0	10 263
Dépréciations individuelles	0	- 793
Dépréciations sur base portefeuilles	-1 160	-1 620
TOTAL DES PRETS ET CREANCES SUR LA CLIENTELE	202 664	240 139

La juste valeur des prêts et créances sur la clientèle s'élève à 185 982 milliers d'euros au 31 décembre 2012 (242 639 milliers d'euros au 31 décembre 2011). Cette baisse significative s'explique principalement par la baisse des encours (sortie de deux importants dossiers) et la baisse des taux.

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

État des échéances des prêts et créances sur la clientèle au 31 décembre 2012

<i>en K€</i>	- 3 mois	3 mois à 1an	1 < 5 ans	+ 5 ans	
Autres concours à la clientèle					
Crédits de trésorerie					0
Crédits promoteurs	150	450	11 202		11 802
Crédits à l'équipement et autres crédits à la clientèle	1 134	7 709	138 816	41 880	189 540
Créances rattachées	242	83	1 530	426	2 281
Prêts et créances dépréciés					0
Dépréciations individuelles					0

5.4 OPERATIONS DE LOCATION FINANCEMENT ET ASSIMILEES

<i>en K€</i>	31.12.2012	31.12.2011
OPERATIONS DE LOCATION FINANCEMENT ET ASSIMILEES	453 612	482 096
Encours de location financement	443 126	473 426
Produits à recevoir	4 205	5 206
Créances rattachées	7 108	4 402
Créances douteuses	243	112
Provision collective	-1 070	-1 050

La juste valeur des contrats de Location-Financement détenus par Locindus au 31 décembre 2012 est estimée à 508 millions d'euros.

<i>en K€</i>	31.12.2012	31.12.2011
à taux fixe	368 163	376 509
à taux variable	139 433	131 011
TOTAL	507 596	507 520

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 2012, 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 à taux fixe. Concernant le portefeuille de Location financement à taux variables, les flux de trésorerie ont été actualisés avec le TIE (taux d'intérêt effectif) de chaque contrat.

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

Les intérêts non acquis au 31 décembre 2012 s'élèvent à 101 767 milliers d'euros.

<i>en K€</i>	0-1 an	1 - 5 ans	+ 5 ans	TOTAL
Encours de location financement	66 314	205 142	172 078	443 534

Tableau de variation des contrats de location financement

<i>en K€</i>	31.12.2011	Mise en exploitation	Amortissement et remboursement anticipé	31.12.2012
Encours de location financement	473 426	57 787	87 679	443 534

LOCATION FINANCEMENT (en K€)

31.12.2012

Investissement brut dans les contrats de location financement, à recevoir par maturité

Inférieur à 1 an	81 529
Entre 1 et 5 ans	252 211
A plus de 5 ans	211 561

Paievements minimaux actualisés

Inférieurs à 1 an	66 314
Entre 1 et 5 ans	205 142
A plus de 5 ans	172 078

Produits financiers non acquis

101 767

L'ensemble des valeurs résiduelles non garanties revenant au bailleur s'élève à 162 152 milliers d'euros au 31 décembre 2012.

5.5 IMPOTS DIFFERES

Analyse des actifs et passifs d'impôts différés par nature

Les impôts différés déterminés sur les différences temporelles reposent sur les sources de comptabilisation détaillées dans le tableau suivant (les actifs d'impôts différés sont signés en positif, les passifs d'impôts différés figurent en négatif) :

en K€	31.12.2012			31.12.2011		
	base	taux	total	base	taux	total
Impôts différés actif						
Location financement	5 394	34,43	1 857	1 629	34,43	561
Prêts	1 371	34,43	472	2 672	34,43	920
Immeubles de placement	0	34,43	0	317	34,43	109
Instruments dérivés	119	34,43	41	351	34,43	121
Autres	198	34,43	68	195	34,43	67
TOTAL			2 438			1 778

en K€	31.12.2012			31.12.2011		
	base	taux	total	base	taux	total
Impôts différés passif						
Location financement	-3 366	34,43	-1 159	-2 974	34,43	-1 024
Autres	- 122	34,43	- 42	- 96	34,43	- 33
TOTAL			-1 201			-1 057

5.6 COMPTES DE REGULARISATION ET ACTIFS DIVERS

en K€	31.12.2012	31.12.2011
Charges constatées d'avance	1 111	1 256
Produits à recevoir	0	499
Produits/swap/cap à recevoir	12 052	11 564
Autres comptes de régularisation	0	1
COMPTES DE REGULARISATION - ACTIF	13 163	13 320
Dépôts de garantie versés	373	328
Etat TVA et droit de bail	4 658	971
Subventions à recevoir	0	591
Débiteurs divers	364	49
ACTIFS DIVERS	5 395	1 939
TOTAL DES COMPTES DE REGULARISATION ET ACTIFS DIVERS	18 558	15 259

5.7 ACTIFS NON COURANTS DESTINES A ETRE CEDES ET DETTES LIEES

en K€	31.12.2012	31.12.2011
ACTIFS NON COURANTS DESTINES A ETRE CEDES	0	2 522

La vente de l'actif « Tour Norma » n'ayant pu se finaliser, ce dernier n'est plus destiné à être vendu au 31/12/2012. Cet actif constituait la totalité du poste au 31/12/2011.

5.8 PARTICIPATIONS DANS LES ENTREPRISES ASSOCIEES

en K€	31.12.2012	31.12.2011
PARTICIPATIONS DANS LES ENTREPRISES ASSOCIEES	60	60
Oseo (ex Sofaris) et FGD	60	60

en K€	Nombre de titres	Prix de revient unitaire €	Valeur brute K€
TITRES NON COTES			3
Oseo (ex Sofaris)	707	4	3
CERTIFICATS D'ASSOCIATION - FGD			57

5.9 CREANCES DOUTEUSES

Les créances clients se décomposent comme suit :

en K€	31.12.2012			31.12.2011		
	Location Financement	Prêt	Location simple	Location Financement	Prêt	Location simple
Créances douteuses	0	0	155	1	10 263	158
- sur loyers			155	1		158
- sur indemnités résiliation						
- sur prêts		0			10 263	
Créances douteuses compromises	789	0	125	439		140
- sur loyers	789		125	58		140
- sur indemnités résiliation				381		
Total valeur brute	789	0	280	440	10 263	298
Dépréciations créances douteuses	0	0	- 110	- 1	- 793	- 132
- sur loyers			- 110	- 1		- 132
- sur indemnités résiliation						
- sur prêts		0			- 793	
Dépréciations créances compromises	- 545		- 111	- 327	0	- 117
- sur loyers	- 545		- 111	- 40		- 117
- sur indemnités résiliation				- 287		
Total Dépréciations	- 545	0	- 221	- 328	- 793	- 249
Valeur nette créances douteuses	244	0	59	112	9 470	49

5.10 IMMEUBLES DE PLACEMENT – IMMOBILISATIONS CORPORELLES ET INCORPORELLES

Les immeubles de placement et immobilisations corporelles / incorporelles se décomposent comme suit :

<i>en K€</i>	31.12.2012			31.12.2011		
	Valeur brute	Cumul des amortissements et pertes de valeur	Valeur nette	Valeur brute	Cumul des amortissements et pertes de valeur	Valeur nette
IMMEUBLES DE PLACEMENT	11 237	-6 086	5 151	10 451	-7 737	2 714
Immeuble de placement en exploitation	10 423	-5 865	4 558	9 733	-7 488	2 245
Créances rattachées	0		0	44		44
Créances douteuses	280	- 221	59	298	- 249	49
Immeubles de placement en cours	534		534	376		376

La juste valeur des immeubles de placement s'élève à 6 350 K€ au 31 décembre 2012.

<i>en K€</i>	31.12.2012			31.12.2011		
	Valeur brute	Cumul des amortissements et pertes de valeur	Valeur nette	Valeur brute	Cumul des amortissements et pertes de valeur	Valeur nette
IMMOBILISATIONS CORPORELLES	19 907	0	19 907	2 362	0	2 362
Location Financement en cours	19 907	0	19 907	2 362	0	2 362

<i>en K€</i>	31.12.2012			31.12.2011		
	Valeur brute	Cumul des amortissements et pertes de valeur	Valeur nette	Valeur brute	Cumul des amortissements et pertes de valeur	Valeur nette
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	1.584.704	- 1.584.704	-	1.584.704	- 1.584.704	-

Tableau des variations des immobilisations (valeurs brutes) :

<i>en K€</i>	Solde au 01.01.2011	Acquisitions Transferts	Cessions Transferts	Solde au 31.12.2011	Acquisitions Transferts	Cessions Transferts	Solde au 31.12.2012
Immeubles de placement							
Location simple en exploitation	17 806	64	-8 137	9 733	5 044	-4 354	10 423
Total	17 806	64	-8 137	9 733	5 044	-4 354	10 423
Immobilisations corporelles							
Crédit-bail en cours	1 945	2 361	-1 945	2 362	19 907	-2 362	19 907
Total	1 945	2 361	-1 945	2 362	19 907	-2 362	19 907
Immobilisations incorporelles	1 584			1 584			1 584

Variation des amortissements et dépréciations :

<i>en K€</i>	Solde au 01.01.2011	Dotations transferts	Reprises transferts	Solde au 31.12.2011	Dotations transferts	Reprises transferts	Solde au 31.12.2012
Immeubles de placement							
Amortissements	8 345	325	-2 898	5 772	2 748	-2 655	5 865
Dépréciation d'actifs	1 627	90		1 717		-1 717	0
Total	9 972	415	-2 898	7 489	2 748	-4 372	5 865
Immobilisations corporelles	0	0	0	0	0	0	0
Immobilisations incorporelles	1 584	0	0	1 584	0	0	1 584

Au 31 décembre 2012, et suite à la sortie de l'immeuble Satolas, il n'y a plus de dépréciation d'immeuble de placement.

5.11 DETTES ENVERS LES ETABLISSEMENTS DE CREDIT ET LA CLIENTELE

Les dettes, qui ne sont pas classées comme des passifs financiers évalués à la juste valeur par résultat, font l'objet d'une comptabilisation selon la méthode du coût amorti et sont enregistrées au bilan en « Dettes envers les établissements de crédit » ou en « Dettes envers la clientèle ».

Dettes envers les établissements de crédit

<i>en K€</i>	31.12.2012	31.12.2011
Autres sommes dues (Partenaires)	591	780
Dettes à vue envers les établissements de crédit	591	780
Emprunts et comptes à terme	193 268	206 501
Dettes rattachées	759	656
Dettes à terme envers les établissements de crédit	194 027	207 157
TOTAL DES DETTES ENVERS LES ETABLISSEMENTS DE CREDIT	194 618	207 937

La juste valeur des dettes envers les établissements de crédit s'élève à 198 millions d'euros au 31 décembre 2012 (223 millions d'euros au 31 décembre 2011). Elle a été obtenue par actualisation des flux à payer en utilisant une courbe zéro coupon.

État des échéances des dettes envers les établissements de crédit au 31 décembre 2012

<i>en K€</i>	- 3 mois	3 mois < 1 an	1 < 5 ans	+ 5 ans	Montant
Autres sommes dues (Partenaires)	591				591
Dettes à vue envers les établissements de crédit	591	0	0	0	591
Emprunts et comptes à terme	3 095	12 359	92 362	85 452	193 268
Dettes rattachées	759				759
Dettes à terme envers les établissements de crédit	3 854	12 359	92 362	85 452	194 027
TOTAL DES DETTES ENVERS LES ETABLISSEMENTS DE CREDIT	4 445	12 359	92 362	85 452	194 618

Dettes envers la clientèle

<i>en K€</i>	31.12.2012	31.12.2011
Clients créditeurs et comptes courants	197	197
A VUE	197	197
Comptes courants divers clients	1 554	2 254
A TERME	1 554	2 254
AUTRES COMPTES DE LA CLIENTELE	1 751	2 451
TOTAL DES DETTES ENVERS LA CLIENTELE	1 751	2 451

5.12 DETTES REPRESENTÉES PAR UN TITRE

Les dettes représentées par un titre sont ventilées selon la nature de leur support, à l'exclusion des titres subordonnés classés au poste « Dettes subordonnées ».

<i>en K€</i>	31.12.2012	31.12.2011
Emprunts obligataires - valeur nominal	250 000	250 000
Impact de la mise au coût amorti des emprunts obligataires	0	- 12
Réévaluation de la composante taux des obligations	21 158	18 279
Dettes rattachées	6 916	6 916
TOTAL DES EMPRUNTS OBLIGATAIRES	278 074	275 183
Titres de créances négociables - valeur nominal	114 690	114 690
Dettes rattachées	5 454	5 454
TOTAL DES TITRES DE CREANCES NEGOCIABLES	120 144	120 144
TOTAL DES DETTES REPRESENTÉES PAR UN TITRE	398 218	395 327

État des échéances des dettes représentées par un titre au 31 décembre 2012

<i>en K€</i>	- 3 mois	3 mois < 1 an	1 < 5 ans	+ 5 ans	Montant
Emprunts obligataires - valeur nominal			250 000		250 000
Impact de la mise au coût amorti des emprunts obligataires					0
Réévaluation de la composante taux des obligations			21 158		21 158
Dettes rattachées	6 916				6 916
TOTAL DES EMPRUNTS OBLIGATAIRES	6 916	0	271 158	0	278 074
Titres de créances négociables - valeur nominal		114 690			114 690
Dettes rattachées	5 454				5 454
TOTAL DES TITRES DE CREANCES NEGOCIABLES	5 454	114 690	0	0	120 144
TOTAL DES DETTES REPRESENTEES PAR UN TITRE	12 370	114 690	271 158	0	398 218

5.13 COMPTES DE REGULARISATION ET PASSIFS DIVERS

<i>en K€</i>	31.12.2012	31.12.2011
Produits constatés d'avance	- 28	24
Charges / swaps et cap / floor à payer	504	449
Charges diverses à payer	5 875	5 411
Comptes d'attente	0	172
Fonds publics affectés	61	61
COMPTES DE REGULARISATION - PASSIF	6 412	6 117
Dépôts location simple reçus et LLD	960	2 115
Dépôts reçus sur prêts	0	34
Dépôts crédit-bail reçus	64	74
Organismes sociaux et personnel	3	4
TVA et droit de bail	1 372	1 138
Etat divers à payer dt tva/créances douteuses	161	330
Factures fournisseurs immobilisations à recevoir	4 386	5 434
Créditeurs divers	18 231	7 622
Fournisseurs	56	65
PASSIFS DIVERS	25 233	16 816
COMPTES DE REGULARISATION ET PASSIFS DIVERS	31 645	22 933

5.14 PROVISIONS

<i>en K€</i>	01.01.2012	Augmentation	Utilisation	Reprises non utilisées	Autres mouvements	31.12.2012
Sur risque fiscal	318	150	- 318			150
Autres risques	211	1 670				1 881
PROVISIONS	529	1 820	- 318	0	0	2 031

► NOTE 6 - NOTES RELATIVES AU COMPTE DE RESULTAT

6.1 INTERETS, PRODUITS ET CHARGES ASSIMILES

Ce poste enregistre les intérêts calculés selon la méthode du taux d'intérêt effectif des actifs et passifs financiers évalués au coût amorti, à savoir les prêts et emprunts sur les opérations interbancaires et sur les opérations clientèle, le portefeuille d'actifs détenus jusqu'à l'échéance, les dettes représentées par un titre et les dettes subordonnées.

Il enregistre également les coupons courus et échus des titres à revenu fixe comptabilisés dans le portefeuille d'actifs financiers disponibles à la vente et des dérivés de couverture, étant précisé que les intérêts courus des dérivés de couverture de flux de trésorerie sont portés en compte de résultat symétriquement aux intérêts courus de l'élément couvert.

<i>en K€</i>	Exercice 2012	Exercice 2011
INTERETS ET PRODUITS ASSIMILES	44 214	48 597
Intérêts sur contrat de location financement	22 722	22 764
Intérêts sur les swaps	12 239	15 188
Intérêts sur prêts à la clientèle	8 287	9 365
Autres intérêts	966	1 280

<i>en K€</i>	Exercice 2012	Exercice 2011
INTERETS ET CHARGES ASSIMILEES	-27 462	-33 162
Intérêts sur obligations et autres titres à revenu fixe	-17 871	-23 500
Intérêts sur les swaps	-2 404	-2 794
Intérêts sur opérations avec les établissements de crédit	-7 149	-6 759
Autres intérêts	- 38	- 109

6.2 PRODUITS ET CHARGES DES AUTRES ACTIVITES

Figurent notamment dans ce poste :

- les produits et charges des immeubles de placement (loyers et charges, résultats de cession, amortissements et dépréciations) ;
- les produits de cession de contrat de crédit-bail ainsi que les indemnités perçues sur les opérations de Location Longue Durée. En 2012 l'activation par plusieurs locataires des sociétés Scribe, filiales de Locindus, de leur possibilité de devenir crédit-preneur direct de Locindus, a généré au niveau de ces filiales 7,562 milliers d'euros de produits non récurrents (contre 1 233 milliers d'euros en 2011).
- Dépréciation d'encours de location financement sur base individuelle ;

<i>en K€</i>	Exercice 2012	Exercice 2011
PRODUITS DES AUTRES ACTIVITES	10 170	4 593
Sur location financement	7 811	1 935
- dont résultat de cession	969	533
- dont dépréciation	-1 165	35
- indemnités reçues	7 562	1 233
- autres	445	134
Sur location simple	2 358	2 657
- dont loyers	456	873
- dont refacturation de charges	157	402
- dont dotation/reprise de provision	1 717	- 89
- dont plus-value de cession	0	1 533
- pertes ou gains sur créances douteuses	28	- 62
Sur autres activités	1	1

<i>en K€</i>	Exercice 2012	Exercice 2011
CHARGES DES AUTRES ACTIVITES	-2 698	-1 969
Sur location financement	8	- 349
- charges propres	52	- 344
- charges refacturées	- 44	- 5
Sur location simple	-2 706	-1 620
- dotation aux amortissements	- 227	- 461
- VNC des immobilisations sorties	-1 699	0
- charges refacturables	- 490	- 722
- charges non refacturables	- 290	- 437
Sur autres activités	0	0

6.3 CHARGES GENERALES D'EXPLOITATION

Les charges générales d'exploitation comprennent essentiellement des frais administratifs et services extérieurs. Les frais de personnel correspondent à la rémunération allouée aux mandataires sociaux.

<i>en K€</i>	Exercice 2012	Exercice 2011
Charges de personnel	- 35	- 54
- salaires	- 25	- 40
- charges salariales	- 9	- 15
- impôt et taxes sur les salaires	- 1	1
Autres frais administratifs	-6 300	-6 368
- dont impôts et taxes	-1 626	-1 710
- dont services extérieurs	- 5	- 24
- dont autres services extérieurs	-4 669	-4 634
- honoraires	- 459	- 681
- prestations Groupe	-4 019	-3 724
- publicité légale	- 18	20
- assurances siège	- 102	- 150
- Autres	- 71	- 99
Autres charges d'exploitation non bancaires	- 70	3
Autres produits d'exploitation non bancaires	2	0
TOTAL DES CHARGES GENERALES D'EXPLOITATION	-6 403	-6 419

Effectif moyen : depuis le 1er janvier 2009 la société n'a plus d'effectif.

<i>en K€</i>	Exercice 2012	Exercice 2011
PROVISION RISQUES ET CHARGES NON BANCAIRES	168	1 103

6.4 COUT DU RISQUE

Ce poste enregistre la charge nette des dépréciations constituées au titre du risque de crédit, qu'il s'agisse de dépréciations individuelles ou de dépréciations constituées sur base de portefeuilles de créances homogènes.

Il porte aussi bien sur les prêts et créances que sur les titres à revenu fixe supportant un risque avéré de contrepartie. Les pertes liées à d'autres types d'instruments (dérivés ou titres comptabilisés à la juste valeur sur option) constatées suite à la défaillance de la contrepartie figurent également dans ce poste.

<i>en K€</i>	Exercice 2012	Exercice 2011
Provision collective	440	430
Reprise ou dotation des provisions sur créances douteuses	- 505	- 667
Engagement par signature	-1 670	0
	-1 735	- 237

6.5 IMPOTS SUR LE RESULTAT

<i>en K€</i>	Exercice 2012	Exercice 2011
Impôts courants	-6 400	-4 559
Impôts différés	516	503
TOTAL DES IMPOTS SUR LE RESULTAT	-5 884	-4 056

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

<i>en K€</i>	Exercice 2012	Exercice 2011
Résultat net (part du groupe)	10.521	8.284
Variations de valeur des écarts d'acquisition		
Part des intérêts minoritaires dans les sociétés consolidées		
Quote-part dans le résultat net des entreprises mises en équivalence		
Impôts	5.884	4.056
Résultat comptable avant impôts	16.405	12.340
Taux d'imposition de droit commun français	34,43%	34,43%
Charge (produit) d'impôts théorique au taux en vigueur en France	5.648	4.249
Effet de la variation des impôts différés non constatés		
Majoration temporaire de l'impôt sur les sociétés		
Conséquences de l'évolution des taux d'impôt sur les impôts différés		
Effet des différences permanentes	-39	-74
Impôts à taux réduits et activités exonérées	3	-32
Différence de taux d'impôts sur les revenus taxés à l'étranger		
Impôts sur exercices antérieurs, crédits d'impôts et autres impôts	185	
Autres éléments	87	-87
Impôts sur le résultat	5.884	4.056
Taux effectif d'impôt (charge d'impôts sur le résultat rapportée au résultat taxable)	35,87%	32,87%

► NOTE 7 - 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 de Locindus.

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 CREDIT/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.

Après une première décision favorable du Comité métier Locindus, tout engagement de plus de 7 M€ est soumis pour avis au Comité national des engagements du Crédit Foncier voir, si nécessaire, à un comité BPCE.

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

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 du Crédit Foncier examine tous les dossiers du groupe Locindus ayant des impayés significatifs. Les dossiers sensibles de Locindus sont présentés dans les Comités watch list et affaires sensibles du Crédit Foncier.

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

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 risques de la Direction des 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. 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, présentées et validées 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'INTERET 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'adossement en taux des emplois aux ressources.

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

RISQUE DE LIQUIDITE 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'adossement 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 2012, une nouvelle ligne de refinancement de 100 millions d'euros, fractionnée à hauteur de 25 millions d'euros par trimestre, a été accordée à Locindus par le Crédit Foncier.

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 2012. Il n'existe pas d'engagements hors bilan concernant cette ligne de refinancement au 31/12/2012 (fin du contrat). Le montant débloqué sur cet engagement en 2012 s'élève à 51 millions d'euros.

Le Crédit Foncier a également accordé à Locindus une autorisation de découvert de 5 millions d'euros.

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 sur un objectif de couverture des risques liés à :

- I. l'intervention de Locindus en qualité de crédit bailleur et/ou de maître d'ouvrage dans certaines opérations de réalisation d'ouvrages neufs, constructions, extensions et modifications d'ouvrages existants et rénovation lourde, à la location longue durée, aux prêts hypothécaires ou de travaux sur les immeubles du patrimoine relevant de l'assurance construction.

Chaque opération est couverte par :

- une police dommages-ouvrage couvrant pendant dix ans les dommages de nature décennale affectant 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,
- une police tous risques chantier garantissant tous les dommages matériels subis par l'ouvrage en cours de construction (du démarrage du chantier à la réception des travaux).

- II. et en liaison avec un important cabinet de courtage, 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 tant pour son compte que pour celui de Locindus (après contrôle préalable des conditions d'assurance, puis vérification annuelle). De plus, et afin de compenser d'éventuels défauts, insuffisances, voire l'absence totale d'assurance par le crédit-preneur ou par le syndic de copropriété pour les immeubles soumis à ce régime, Locindus a mis en place une police dite « parapluie » (umbrella) relative à l'ensemble des immeubles dont elle est propriétaire. Les risques couverts sont ceux relatifs à un incendie, aux dégâts des eaux, aux explosions, aux catastrophes naturelles, aux tempêtes, avec extension notamment aux pertes de loyers, recours des voisins...

Concernant l'activité patrimoniale, les biens immobiliers sont également assurés pour couvrir ces mêmes types de risques.

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

- Responsabilités Civiles Professionnelle, d'Exploitation, et des Dirigeants et Mandataires Sociaux,
- Fraude et actes de malveillance informatique et perte d'activité bancaire consécutive,
- Dommages immatériels informatiques et perte d'activité bancaire consécutive.

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.

► NOTE 8 - INFORMATION SECTORIELLE

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

8.1 COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE PAR SECTEUR D'ACTIVITE

en K€	Activité Location Financement		Activité Location Simple		Prêts		Non affecté		Total Groupe	
	déc-12	déc-11	déc-12	déc-11	déc-12	déc-11	déc-12	déc-11	déc-12	déc-11
Loyers et revenus nets de charges directes	22 421	22 765	- 76	- 345	7 846	9 365			30 191	31 784
Charges et produits non récurrents	8 121	1 587	- 273	1 382	441		151	- 167	8 440	2 802
Charges financières *	-8 018	-9 655			-3 250	-4 550	-2 989	-2 489	-14 257	-16 693
PRODUIT NET BANCAIRE	22 524	14 697	- 349	1 036	5 037	4 815	-2 838	-2 656	24 374	17 893
Charges générales d'exploitation							-6 235	-5 316	-6 235	-5 316
Dotations aux immob. corporelles et incorporelles									0	0
RESULTAT BRUT D'EXPLOITATION	22 524	14 697	- 349	1 036	5 037	4 815	-9 073	-7 972	18 139	12 577
Coût du risque	- 44	- 1			- 20	- 236	-1 670		-1 734	- 237
RESULTAT D'EXPLOITATION	22 480	14 696	- 349	1 036	5 017	4 579	-10 743	-7 972	16 405	12 340
Gains ou pertes sur actifs immobilisés									0	0
RESULTAT AVANT IMPOT	22 480	14 696	- 349	1 036	5 017	4 579	-10 743	-7 972	16 405	12 340
Impôt sur les bénéfices							-5 884	-4 056	-5 884	-4 056
RESULTAT NET	22 480	14 696	- 349	1 036	5 017	4 579	-16 627	-12 028	10 521	8 284

8.2 BILAN CONSOLIDE PAR SECTEUR D'ACTIVITE

ACTIF (K€)	31.12.2012					31.12.2011				
	Total	location finan- cement	location simple	Prêts	non affecté	Total	location finan- cement	location simple	Prêts	non affecté
Caisse, banques centrales, CCP	1				1	1				1
Actifs financiers à la juste valeur par résultat	401	401			0	2 867	2 867			
Instruments dérivés de couverture	21 205	21 205			0	18 126	18 126			
Actifs financiers disponibles à la vente	0				0	0				
Prêts et créances sur les établissements de crédit	171 556	1 068			170 488	120 052	846			119 206
Prêts et créances sur la clientèle	202 664			202 664	0	240 139			240 139	
Opérations de location financement et assimilées	453 612	453 612			0	482 096	482 096			
Écart de réévaluation des portefeuilles couverts en taux	855	855			0	2 068	2 068			
Actifs financiers détenus jusqu'à l'échéance	0				0	0				
Actifs d'impôts courants	0				0	0				
Actifs d'impôts différés	2 438	1 857		472	109	1 778	561	109	920	188
Comptes de régularisation et actifs divers	18 558	2 198	237		16 123	15 259	2 647	201		12 411
Actifs non courants destinés à être cédés	0				0	2 522	2 522			
Participations dans les entreprises associées	60				60	60				60
Immeubles de placement	5 151		5 151		0	2 714		2 714		
Immobilisations corporelles	19 907	19 907			0	2 362	2 362			
Immobilisations incorporelles	0				0	0				
TOTAL DE L'ACTIF	896 408	501 103	5 388	203 136	186 781	890 046	511 573	5 546	241 059	131 868

PASSIF (K€)	31.12.2012					31.12.2011				
	Total	location finan- cement	location simple	Prêts	non affecté	Total	location finan- cement	location simple	Prêts	non affecté
Banques centrales, CCP	0				0	0				
Passifs financiers à la juste valeur par résultat	401	401			0	2 867	2 867			
Instruments dérivés de couverture	5 430	5 430			0	5 029	5 029			
Dettes envers les établissements de crédit	194 618	141 361		53 257	0	207 937	114 240		93 697	
Dettes envers la clientèle	1 751	1 751			0	2 451	2 451			
Dettes représentées par un titre	398 218	398 218			0	395 327	395 327			
Ecart de réévaluation des portefeuilles couverts en taux	0				0	0				
Passifs d'impôts courants	1 695				1 695	779				779
Passifs d'impôts différés	1 201	1 159			42	1 057	1 024			33
Comptes de régularisation et passifs divers	31 645	25 159	656		5 830	22 933	16 366	703	204	5 659
Dettes liées aux actifs non courants destinés à être cédés	0				0	0				
Provisions pour risques et charges	2 031	211			1 820	529	211			318
Dettes subordonnées	0				0	0				
Capitaux propres	259 418	22 480	- 349	5 016	232 271	251 136	14 696	1 036	4 579	230 824
<i>dont résultat net</i>	10 521	22 480	- 349	5 016	-16 626	8 284	14 696	1 036	4 579	-12 028
TOTAL DU PASSIF	896 408	596 170	307	58 273	241 658	890 046	552 212	1 740	98 480	237 613

► NOTE 9 - ENGAGEMENTS DE FINANCEMENT ET DE GARANTIE

<i>en K€</i>	31.12.2012	31.12.2011
ENGAGEMENTS DONNES		
Engagements de financement	-	
Engagements en faveur de la clientèle	84 535	49 072
Engagements de garantie	-	-
Engagements d'ordre d'établissements de crédit	4 982	3 300
ENGAGEMENTS RECUS	-	-
Engagements de financement		
Engagements reçus d'établissements de crédit	15 825	15 000
Engagements de garantie	-	-
Engagements reçus d'établissements de crédit	3 552	16 385
ENGAGEMENTS SUR INSTRUMENTS FINANCIERS A TERME		
Contrats d'échange de taux d'intérêt	457 938	498 642

ENGAGEMENTS DE FINANCEMENT DONNES EN FAVEUR DE LA CLIENTELE

Il s'agit d'ouvertures de crédits confirmés sur des opérations de prêts pour une valeur de 12 millions d'euros au 31 décembre 2012 et sur des opérations de crédit-bail pour 72,5 millions d'euros.

ENGAGEMENTS DE GARANTIE DONNES EN FAVEUR DE LA CLIENTELE

Locindus a donné une garantie à Cicobail sur une opération de crédit-bail pour un montant de 3,3 millions d'euros. Dans le cadre d'une cession de créance entre Locindus et le Crédit Foncier, une garantie de réduction de prix de cession a été donnée pour un montant de 1,67 millions d'euros.

ENGAGEMENTS DE FINANCEMENT REÇUS DES ETABLISSEMENTS DE CREDIT

Ils correspondent principalement à des lignes de refinancement interbancaires pour 15 millions d'euros non utilisées au 31 décembre 2012.

ENGAGEMENTS DE GARANTIE REÇUS D'ETABLISSEMENTS DE CREDIT

Cautions reçues d'établissements de crédit pour 3,5 millions d'euros au 31 décembre 2012 afin de garantir tout ou partie d'opérations de location financement ou de prêts hypothécaires.

► NOTE 10 – TRANSACTIONS AVEC LES PARTIES LIEES

10.1 CONVENTIONS CONCLUES AVEC LE CREDIT 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 depuis le 1^{er} janvier 2009 est fixé à 0,46%

A ce titre, Locindus a comptabilisé une charge de 3 354 690 € pour 2012.

- Rémunération de la gestion événementielle

Basée sur les cessions d'immobilisations dans le cadre ou non de levée d'option d'achat et de recommercialisation 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 recommercialisé est égal à 1% HT.

A ce titre, Locindus a comptabilisé une charge de 304 009 € pour 2012.

Conventions de détachement

Des conventions de détachement de personnel (commerciaux) ont été signées en février 2011 entre le Crédit Foncier et Locindus. Elles concernent uniquement les commerciaux.

Une charge de 292 923 € a été constatée en 2012.

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 58 645 € HT.

Lignes de refinancement conclues avec le Crédit Foncier de France

Pour l'année 2012 une ligne de refinancement de 100 millions d'euros correspondant à 25 millions d'euros par trimestre a été accordée par le Crédit Foncier. Le montant débloqué sur cet engagement en 2012 s'élève à 51 millions d'euros.

Garanties données au Crédit Foncier

Dans le cadre d'une cession de créance (Prêt Montargis) entre Locindus et le Crédit Foncier, une garantie de réduction de prix de cession a été donnée par Locindus pour un montant de 1,67 millions d'euros.

Garanties reçues du Crédit Foncier

Dans le cadre de la même cession de créance entre Locindus et le Crédit Foncier, une garantie de complément de prix a été donnée pour un montant de 825 milliers d'euros.

10.2 TRANSACTIONS AVEC LES DIRIGEANTS**DIRECTION GENERALE**

- M. Philippe DUPIN, Directeur général
- M. Alain CAPDEBIELLE, Directeur général délégué

COMPOSITION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION AU 31 DECEMBRE 2012

- M. Christophe PINAULT, Président du Conseil d'administration
- M. François THOMAZEAU, Vice-Président du Conseil d'administration
- M. Eric FILLIAT
- M. Antoine FAYET
- Mme. Isabelle SELLOS-MAHE
- M. Jean-Pierre WALBAUM
- CREDIT FONCIER, représentée par Mme. Corinne DECAUX

REMUNERATIONS DES DIRIGEANTS MANDATAIRES SOCIAUX ALLOUEES AU TITRE DE L'EXERCICE 2012

- | | |
|--|----------|
| ▪ aux membres du Conseil d'administration
(jetons de présence versés en 2012 au titre de 2011)..... | 0 € |
| ▪ aux membres du Conseil d'administration au titre de leur mandat social..... | 0 € |
| ▪ aux membres de la Direction générale au titre de leur mandat social..... | 25 000 € |

► NOTE 11 – AUTRES INFORMATIONS

11.1 HONORAIRES DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

<i>en € HT</i>	KPMG Audit	PricewaterhouseCoopers Audit
Audit sur Locindus	120 000	120 000

<i>en € HT</i>	KPMG Audit	PricewaterhouseCoopers Audit
Audit sur les filiales	33 250	5 770

11.2 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	Notes 4.1.1 et 4.1.4	Notes 5.1 et 5.3	Notes 5.1, 5.3 et 6.1	Note 5.9	Notes 4.1.1 et 4.1.4
Passifs Financiers	Notes 4.1.3 et 4.1.4	Notes 5.1, 5.11 et 5.12	Notes 5.1, 5.11, 5.12 et 6.1	NA	Notes 4.1.3 et 4.1.4
Instruments Dérivés	Note 4.1.5	Note 5.2	Note 5.2 et 6.1	NA	Note 4.1.5

11.3 COMPOSITION DU COMPTE DE RESULTAT PAR CATEGORIES

<i>en K€</i>	Location financement	Swaps / dérivés	Emprunts obligataires	Location simple	Prêts
Intérêts Financiers	Note 6.1	Note 6.1	Note 6.1	Néant	Note 6.1
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	Notes 5.1 et 5.2	NA	NA	NA
Impacts liés aux actifs disponibles à la vente	Néant	NA	NA	NA	NA
Dépréciation	Notes 5.9 et 6.4	NA	NA	Notes 5.9 et 6.4	Notes 5.9 et 6.4

RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

SUR LES COMPTES CONSOLIDES

Exercice clos le 31 décembre 2012

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 2012 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 CONSOLIDES

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 APPRECIATIONS

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 les notes 4.1.2. « Dépréciation des prêts et créances » et 4.2. « Opérations de location-financement » aux états financiers consolidés, votre groupe comptabilise des dépréciations 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 la note 4.1.5. « Instruments dérivés et comptabilités de couverture » 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 4.2. « Opérations de location financement » 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.

VERIFICATION SPECIFIQUE

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.

Les Commissaires aux comptes

Paris La Défense, le 5 avril 2013

KPMG Audit

Département de KPMG S.A.

Xavier de Coninck

Associé

Neuilly-sur-Seine, le 5 avril 2013

PricewaterhouseCoopers Audit

Anik Chaumartin

Associée

ETATS FINANCIERS – COMPTES INDIVIDUELS

A.	BILAN ET HORS-BILAN (K€)	116
B.	COMPTE DE RESULTAT (K€)	117
C.	NOTES ANNEXES AUX COMPTES INDIVIDUELS ANNUELS	119
▶	I. CADRE GENERAL	119
▶	2. PRINCIPES ET METHODES COMPTABLES	122
▶	3. DETAIL DES COMPTES	132
	3.1 BILAN	132
	Note 1 – Créances sur les établissements de crédits	132
	Note 2 – Opérations avec la clientèle	132
	Note 3 – Obligations et Autres Titres a Revenu Fixe	133
	Note 3B – Parts dans les entreprises liées	133
	Note 3C – Opérations avec les entreprises liées	133
	Note 4 – Crédit-bail et location avec option d’achat	134
	Note 5 – Location simple	135
	Note 6 - Créances douteuses et compromises	135
	Note 7 - Tableau de variation des immobilisations	136
	Note 8 - Tableau de variation des amortissements et dépréciations	136
	Note 9 – Autres actifs	137
	Note 10 – Comptes de régularisation	137
	Note 11 – Dettes envers les établissements de crédit	137
	Note 12 – Opérations avec la clientèle	137
	Note 13 – Dettes représentées par un titre	137
	Note 14- Autres passifs	137
	Note 15 – Comptes de régularisation	138
	Note 16 – Provisions	138
	Note 17 – Capitaux propres	139
	Note 18 - Proposition d’affectation du résultat 2012	139
	Note 19 - Hors bilan	140
	3.2 COMPTE DE RESULTAT	140
	Note 20 – Intérêts et produits assimilés	140
	Note 21 – Intérêts et charges assimilées	141
	Note 22 – Produits sur opérations de crédit bail et assimilées	141
	Note 23 – Charges sur opérations de crédit bail et assimilées	141
	Note 24 – Produits sur opérations de location simple	142
	Note 25 – Charges sur opérations de location simple	143
	Note 26 – Revenu des titres a revenu variable	143
	Note 27 – Autres produits et charges d’exploitation bancaire	143
	Note 28 – Charges générales d’exploitation	143
	Note 29 – Coût du risque	144
	Note 30 – Impôts sur les Sociétés	144
▶	4. AUTRES INFORMATIONS	145
▶	5. IMPLANTATION DANS LES PAYS NON COOPERATIFS	145
▶	6. TABLEAUX FINANCIERS	146
	6.1 Résultats financiers de la Société au cours des cinq derniers exercices	146
	6.2 Renseignements concernant les filiales et participations	146

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

A. BILAN ET HORS-BILAN (K€)

► BILAN

ACTIF (K€)	Notes	31/12/2012	31/12/2011
Caisse, banques centrales, CCP		1	1
Créances sur les établissements de crédit	1	164 746	112 619
Opérations avec la clientèle	2 ; 6	200 037	239 207
Obligations et autres titres à revenu fixe	3	0	0
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	480 966	497 581
Location simple	5 ; 6 ; 7 ; 8	5 235	5 241
Immobilisations incorporelles	7 ; 8	0	0
Immobilisations corporelles	7 ; 8	0	0
Actions propres		74	0
Autres actifs	9	5 399	1 742
Comptes de régularisation	10	13 267	13 816
TOTAL DE L'ACTIF		870 096	870 577

PASSIF (K€)	Notes	31/12/2012	31/12/2011
Banques centrales, CCP		0	0
Dettes envers les établissements de crédit	11	194 618	207 937
Opérations avec la clientèle	12	1 751	2 451
Dettes représentées par un titre	13	377 060	377 060
Autres passifs	14	25 309	16 917
Comptes de régularisation	15	18 677	21 004
Provisions	16	4 261	3 199
Dettes subordonnées		0	0
Fonds pour risques bancaires généraux		0	0
Capitaux propres	17	248 419	242 010
<i>Capital souscrit</i>		57 223	53 438
<i>Primes d'émission</i>		24 084	20 740
<i>Réserves</i>		84 150	83 901
<i>Report à nouveau</i>		74 389	75 937
<i>Résultat de l'exercice</i>		8 573	7 993
TOTAL DU PASSIF		870 096	870 577

► HORS-BILAN

HORS-BILAN (K€)	Notes	31/12/2012	31/12/2011
ENGAGEMENTS DONNES			
Engagements de financement			
Engagements en faveur d'établissements de crédit			
Engagements en faveur de la clientèle	19	84 512	49 050
Engagements de garantie			
Engagements d'ordre d'établissements de crédit			
Engagements d'ordre de la clientèle	19	5 005	3 323
ENGAGEMENTS RECUS			
Engagements de financement			
Engagements reçus d'établissements de crédit	19	15 825	15 000
Engagements de garantie			
Engagements reçus d'établissement de crédit	19	2 872	14 746
ENGAGEMENTS SUR INSTR. FINANCIERS A TERME			
Contrats d'échange de taux d'intérêts	19	457 938	498 642
Opérations de caps et floors	19	0	0

B. COMPTE DE RESULTAT (EN K€)

<i>en K€</i>	Notes	31/12/2012	31/12/2011
Intérêts et produits assimilés	20	21.167	25.553
Intérêts et charges assimilées	21	-26.983	-32.763
Produits sur opérations de crédit-bail et assimilées	22	87.740	87.646
Charges sur opérations de crédit-bail et assimilées	23	-65.520	-63.461
Produits sur opérations de location simple	24	2.358	2.746
Charges sur opérations de location simple	25	-2.707	-1.710
Revenu des titres à revenu variable	26	4.006	0
Commissions - produits		15	0
Commissions - charges		-326	-370
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	27	1	1
Autres charges d'exploitation bancaire	27	0	0
PRODUIT NET BANCAIRE		19.750	17.644
Charges générales d'exploitation	28	-6.146	-5.251
Dotations aux amortissements et aux dépréciations des immobilisations incorporelles et corporelles		0	0
RESULTAT BRUT D'EXPLOITATION		13.604	12.393
Coût du risque	29	-1.230	-287
RESULTAT D'EXPLOITATION		12.374	12.106
Gains ou pertes sur actifs immobilisés		0	0
RESULTAT COURANT AVANT IMPOT		12.374	12.106
Résultat exceptionnel		0	0
Impôt sur les bénéfices	30	-3.802	-4.113
Dotations /reprise de FRBG et provisions réglementées			
RESULTAT NET		8.573	7.993
Résultat par action		0,86	0,86
Résultat dilué par action		0,86	0,86

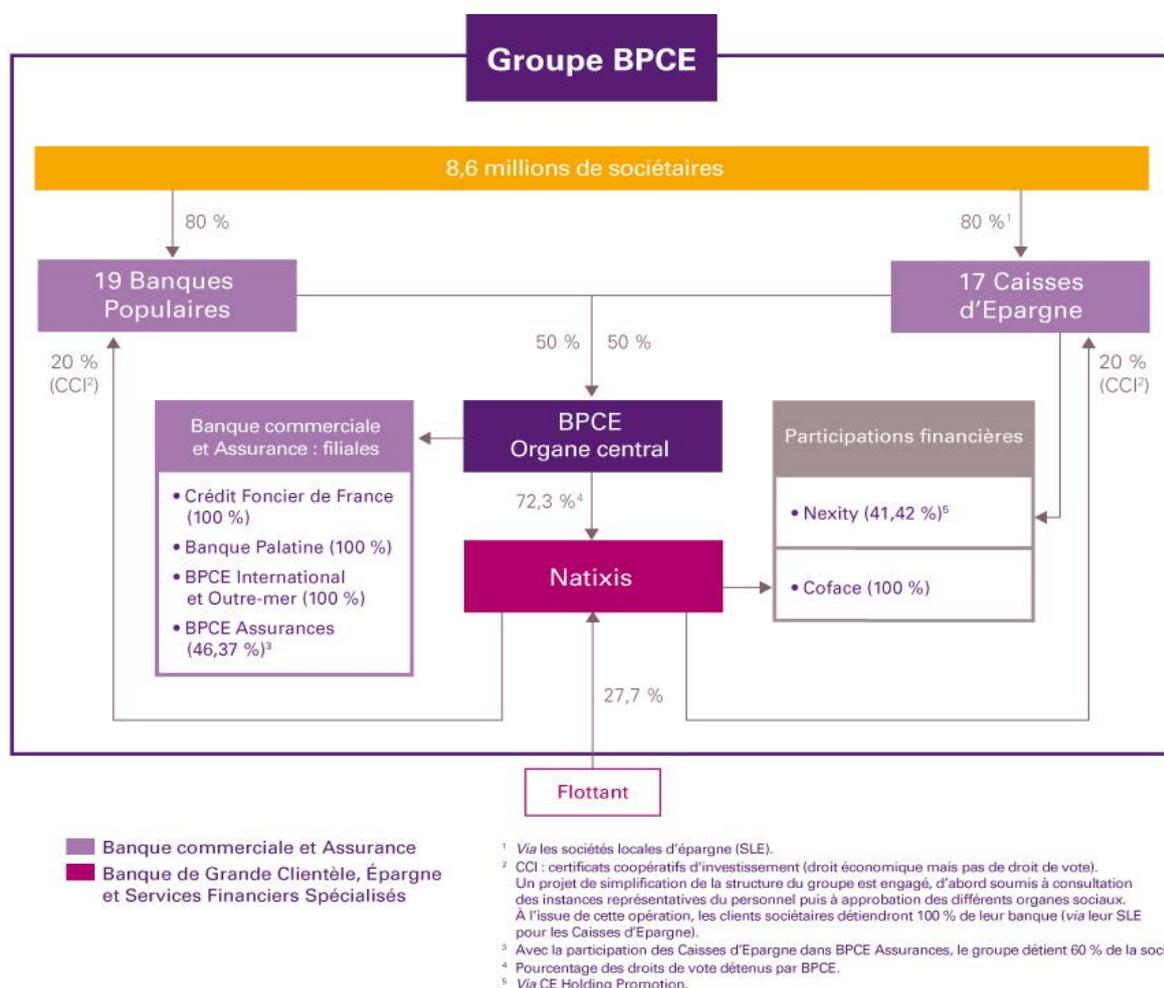
C. NOTES ANNEXES AUX COMPTES INDIVIDUELS ANNUELS

► I. CADRE GENERAL

Locindus SA, est une société financière affiliée à BPCE et consolidée par le groupe Crédit Foncier et le Groupe BPCE.

1.1 Le Groupe BPCE

Le Groupe BPCE comprend le réseau des Banques Populaires, le réseau des Caisses d'Épargne, l'organe central BPCE et ses filiales.



1.1.1 Les deux réseaux Banques Populaires et Caisses d'Épargne

Le Groupe BPCE est un groupe coopératif dont les sociétaires sont propriétaires des deux réseaux de banque de proximité : les 19 Banques Populaires et les 17 Caisses d'Épargne. Chacun des deux réseaux est détenteur à parité de BPCE, l'organe central du groupe.

Le réseau des Banques Populaires comprend les Banques Populaires et les sociétés de caution mutuelle leur accordant statutairement l'exclusivité de leur cautionnement.

Le réseau des Caisses d'Epargne comprend les Caisses d'Epargne et de Prévoyance, les sociétés locales d'épargne et la Fédération Nationale des Caisses d'Epargne.

Les Banques Populaires sont détenues à hauteur de 80 % par leurs sociétaires et de 20 % par Natixis via les certificats coopératifs d'investissement (CCI).

Le capital des Caisses d'Epargne est détenu à hauteur de 80 % par les sociétés locales d'épargne (SLE) et de 20 % par Natixis via les CCI. Au niveau local, les SLE sont des entités à statut coopératif dont le capital variable est détenu par les coopérateurs. Elles ont pour objet d'animer le sociétariat dans le cadre des orientations générales de la Caisse d'Epargne à laquelle elles sont affiliées et elles ne peuvent pas effectuer d'opérations de banque.

1.1.2 BPCE

Organe central au sens de la Loi bancaire et établissement de crédit agréé comme banque, BPCE a été créé par la Loi n° 2009-715 du 18 juin 2009. BPCE est constitué sous forme de société anonyme à directoire et conseil de surveillance dont le capital est détenu à parité par les 19 Banques Populaires et les 17 Caisses d'Epargne.

Les missions de BPCE s'inscrivent dans la continuité des principes coopératifs des Banques Populaires et des Caisses d'Epargne.

BPCE est notamment chargé d'assurer la représentation des affiliés auprès des autorités de tutelle, de définir la gamme des produits et des services commercialisés, d'organiser la garantie des déposants, d'agréeer les dirigeants et de veiller au bon fonctionnement des établissements du groupe.

En qualité de holding, BPCE exerce les activités de tête de groupe et détient les filiales communes aux deux réseaux dans le domaine de la banque de détail, de la banque de financement et des services financiers et leurs structures de production. Il détermine aussi la stratégie et la politique de développement du groupe.

Les principales filiales de BPCE sont organisées autour de trois grands pôles :

- Natixis, structure cotée détenue à 72 %, qui réunit la Banque de financement et d'investissement, l'épargne et les services financiers ;
- la Banque Commerciale et Assurance (dont le Crédit Foncier, la Banque Palatine et BPCE International et Outre-Mer (anciennement Financière Océor)) ;
- les filiales et participations financières.

Parallèlement, dans le domaine des activités financières, BPCE a notamment pour missions d'assurer la centralisation des excédents de ressources et de réaliser toutes les opérations financières utiles au développement et au refinancement du groupe, charge à lui de sélectionner l'opérateur de ces missions le plus efficace dans l'intérêt du groupe. Il offre par ailleurs des services à caractère bancaire aux entités du groupe.

1.1.3 Evénements postérieurs à la clôture

BPCE SA et Natixis ont respectivement présenté à leur conseil de surveillance et conseil d'administration du 17 février 2013 un projet de simplification significative de la structure du Groupe BPCE.

L'opération envisagée consisterait en un rachat par les Banques Populaires et les Caisses d'Epargne de l'ensemble des certificats coopératifs d'investissement (CCI) qu'elles ont émis et qui sont actuellement intégralement détenus par Natixis. A la suite de l'annulation des CCI ainsi rachetés par chacune des Banques Populaires et des Caisses d'Epargne, le capital des établissements serait entièrement détenu par leurs sociétaires.

La réduction des encours pondérés de Natixis, liés à la détention des CCI, permettrait à cette dernière de reverser une partie de ses fonds propres devenus excédentaires à ses actionnaires en proposant une distribution exceptionnelle de dividendes. Enfin, afin d'assurer une allocation appropriée des ressources au sein du Groupe, BPCE SA rembourserait ses titres super subordonnés souscrits par les Banques Populaires et les Caisses d'Épargne et réduirait le capital de BPCE SA au bénéfice des Banques Populaires et des Caisses d'Épargne.

L'opération sera soumise à l'approbation des conseils des Banques Populaires et des Caisses d'Épargne (actionnaires à parité de BPCE SA), de BPCE SA et de Natixis qui seront appelés à se prononcer, après consultation des instances représentatives du personnel. Cette opération pourrait se réaliser au cours du troisième trimestre 2013.

1.2 Mécanisme de garantie

Locindus est une filiale affiliée de BPCE. A ce titre elle bénéficie de la garantie de sa maison mère et du mécanisme de garantie et de liquidité du Groupe BPCE. En tant que filiale affiliée, Locindus ne contribue pas au mécanisme de solidarité du réseau et ne sera pas appelée en cas de défaillance d'une Banque Populaire ou Caisse d'épargne.

1.3 Evènements significatifs

▪ Augmentation de capital

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 3 785 K€.

▪ Programme de rachat d'actions propres

Autorisé par l'Assemblée Générale du 9 mai 2012 (Conformément à la cinquième résolution), et mise en œuvre par le Conseil d'Administration du 13 décembre 2012, Locindus a lancé un programme de rachat de ses propres actions, conformément à l'article L 225-209 du Code du Commerce, portant sur un nombre maximum d'actions propres représentant 10% du capital social, et ce sur une durée déterminée commençant le 19 décembre 2012 et finissant le 1^{er} février 2013 inclus.

Au 31 décembre 2012, Locindus s'était porté acquéreur de 6 400 actions pour un montant de 74 K€. (cf note 2.3.2)

1.4 Evènements postérieurs à la clôture

La convention de gestion, conclue entre Locindus et le Crédit foncier le 14 novembre 2007, étant venue à échéance, les Conseils d'administration du Crédit foncier et de Locindus ont validé les termes et conditions d'une nouvelle convention.

Cette convention, conclue pour une durée de 5 ans, durée identique à la convention d'origine, est entrée en vigueur rétroactivement au 1er janvier 2013.

Cette nouvelle convention n'a pas d'impact sur les comptes au 31/12/2012.

► 2. PRINCIPES ET METHODES COMPTABLES

2.1 Méthodes d'évaluation et de présentation appliquées

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.

2.2 Changements de méthodes comptables

Aucun changement de méthode comptable n'a affecté les comptes de l'exercice 2012.

2.3 Principes comptables et méthodes d'évaluation

Les comptes de l'exercice sont présentés sous une forme identique à celle de l'exercice précédent. Les conventions comptables générales ont été appliquées dans le respect du principe de prudence, conformément aux hypothèses de base :

- Continuité de l'exploitation,
- Permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre,
- Indépendance des exercices,

et conformément aux règles générales d'établissement et de présentation des comptes annuels.

La méthode retenue pour l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité est la méthode du coût historique et tous les postes du bilan sont présentés, le cas échéant, nets d'amortissements, de provisions et de corrections de valeur.

Les principales méthodes utilisées sont les suivantes :

2.3.1 Opérations avec les établissements de crédit et la clientèle

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

Les créances sur la clientèle comprennent les concours distribués aux agents économiques autres que les établissements de crédit. Elles sont inscrites à leur valeur nominale augmentée des intérêts courus non échus.

Les dettes envers les établissements de crédit sont présentées selon leur durée initiale (à vue ou à terme) et les dettes envers la clientèle sont présentées selon leur nature (comptes d'épargne à régime spécial et autres dépôts pour la clientèle). Sont incluses, en fonction de leur contrepartie, les opérations de pension matérialisées par des titres ou des valeurs. Les intérêts courus sont enregistrés en dettes rattachées.

2.3.2 Titres

Ce terme recouvre les titres du marché interbancaire, les bons du Trésor et les autres titres de créances négociables, les obligations et autres valeurs mobilières dites à revenu fixe (c'est-à-dire à rendement non aléatoire) les actions et autres titres à revenu variable ainsi que les actions émises par l'établissement et détenues par lui-même.

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

- le règlement CRC n° 2008-17, 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 exclus. 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 parts dans les entreprises liées

Relèvent de cette catégorie les titres dont la possession durable est estimée utile à l'activité de l'entreprise car elle permet notamment d'exercer une influence notable sur les organes d'administration des sociétés émettrices ou d'en assurer le contrôle.

Les titres de participation et parts dans les entreprises liées sont enregistrés pour leur prix d'acquisition frais inclus si les montants sont significatifs.

A la clôture de l'exercice, ils sont individuellement évalués au plus bas de leur valeur d'acquisition ou de leur valeur d'utilité. La valeur d'utilité est appréciée notamment au regard de critères tels que le caractère stratégique, la volonté de soutien ou de conservation, le cours de bourse, l'actif net comptable, l'actif net réévalué, des éléments prévisionnels. Les moins-values latentes, calculées par lignes de titres, font l'objet d'une dépréciation sans compensation avec les plus-values latentes constatées. Les plus-values latentes ne sont pas comptabilisées.

Les titres enregistrés parmi les titres de participation et parts dans les entreprises liées ne peuvent être transférés vers une autre catégorie comptable.

■ **Autres titres détenus à long terme**

Ce sont des titres acquis afin de favoriser le développement de relations professionnelles durables en créant un lien privilégié avec l'entreprise émettrice mais sans influence dans la gestion de l'entreprise dont les titres sont détenus en raison du faible pourcentage des droits de vote qu'ils représentent.

Les autres titres détenus à long terme sont enregistrés pour leur prix d'acquisition, frais exclus.

Ils figurent au bilan au plus bas de leur coût historique ou de leur valeur d'utilité. Cette dernière, pour les titres cotés ou non, correspond à ce que l'entreprise accepterait de décaisser pour obtenir ces titres si elle avait à les acquérir compte tenu de son objectif de détention. Les moins-values latentes font obligatoirement l'objet d'une dépréciation. Les plus-values latentes ne sont pas comptabilisées.

Les titres enregistrés parmi les autres titres détenus à long terme ne peuvent être transférés vers une autre catégorie comptable.

■ **Autres Immobilisations - Actions propres**

Actions émises par l'établissement et détenues par lui-même. Ce poste comprend les actions propres détenues conformément aux dispositions de l'article L 225.209 du Code du Commerce, ou dans le but d'une annulation. Les actions propres sont enregistrées et évaluées au plus bas de leur valeur d'usage (représentée par leur valeur de marché) et de leur prix d'acquisition, conformément aux dispositions du règlement 90-01, article 20 du Comité de la réglementation bancaire.

2.3.3 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 2012.

■ **Amortissements**

Les principes adoptés par Locindus S.A. 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 CGI » 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 art. 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 art. 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 1^{er} janvier 2000 par Locindus SA, et pour les contrats signés par Locindus Crédit-Bail (société absorbée au 1^{er} janvier 2000) depuis le 1^{er} 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 en cours 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 2012, l'encours financier s'élève à 459 273 K€ (contre 490 204 K€ au 31 décembre 2011) et la réserve latente nette d'impôt différé s'élève à 1 449 K€ qui se décompose comme suit :

Valeur brute	2 201 K€
Impôt	(752) K€

Au 31 décembre 2011, la réserve latente nette d'impôt s'élevait à 1 148 K€ ce qui correspond à une variation positive de 301 K€.

2.3.4 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'actifs 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.
 Équipement.
 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 bénéficiaires 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 2011, 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.

2.3.5 Immobilisations incorporelles et corporelles

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

2.3.6 Créances douteuses

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. Lorsque la créance est qualifiée de compromise les intérêts courus non encaissés ne sont plus comptabilisés.

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.

2.3.7 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 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 douteuses 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 ».

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

Elles sont présentées en coût du risque pour la part capital et en PNB pour la part intérêts.

Les dépréciations pour pertes probables avérées couvrent l'ensemble des pertes provisionnelles, calculées par différence entre les capitaux restant dus et les flux provisionnels actualisés selon le taux d'intérêt effectif d'origine.

2.3.8 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.

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 ».

2.3.9 Comptes de régularisation

Ces postes comprennent la contrepartie des produits ou des charges 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.

2.3.10 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 vie 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 sont étalés sur la durée de vie des emprunts correspondants. 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 ».

2.3.11 Provisions

Les contreparties non dépréciées sur base individuelle font l'objet d'une provision collective selon une analyse par portefeuille homogène.

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 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.

Aux probabilités de défaut découlant de ce modèle, se trouve associé un taux de perte basé sur les taux de Bâle II en méthode standard.

2.3.12 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.

2.3.13 Instruments financiers 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.

2.3.14 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.

2.3.15 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 ».

2.3.16 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. DETAIL DES COMPTES

3.1 BILAN

Note 1 – Créances sur les établissements de crédits

<i>en K€</i>					
ETAT DES ECHEANCES	31/12/2012	- 3 mois	3 mois < 1 an	1 < 5 ans	+ 5 ans
A vue	49 346				
A terme	115 000		115 000		
Dettes rattachées	400	400			
Total	164 746	400	115 000	0	0

Les créances sur opérations avec le réseau se décomposent en 49 346 K€ à vue et 115 400 K€ à terme.

Note 2 – Opérations avec la clientèle

<i>en K€</i>					
ETAT DES ECHEANCES	31/12/2012	- 3 mois	3 mois < 1 an	1 < 5 ans	+ 5 ans
Crédit à l'équipement	6	6			
Crédits promoteurs	11 802	150	450	11 202	
Autres crédits à la clientèle	185 948	1 107	7 563	136 190	41 088
Clients et comptes rattachés	2 282	242	83	1 530	427
Créances douteuses	0				
Dépréciation créances douteuses	0				
Total	200 037	1 505	8 096	148 922	41 515

Note 3 – Obligations et Autres Titres à Revenu Fixe

Néant

Note 3B – Parts dans les entreprises liées

<i>en K€</i>	31/12/2012	31/12/2011
PARTS DANS LES ENTREPRISES LIÉES	310	310
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

<i>en K€</i>	31/12/2012	31/12/2011
OPÉRATIONS AVEC LES ENTREPRISES LIÉES		
Créances Etablissement de crédit	160 578	108 967
Dettes Etablissement de crédit	158 799	167 349
Obligations et autres titres à taux fixes	0	0
Autres engagements donnés	1 672	0
Engagements de financements reçus	15 000	15 000
swaps de taux	33 664	34 272

L'application du règlement ANC n°2010-05 n'a pas d'incidence significative sur les annexes de Locindus.

Aucune information ne figure en annexe sur les transactions conclues entre parties liées car ces transactions ont toutes été conclues à des conditions normales de marché.

Note 4 – Crédit-bail et location avec option d'achat

<i>en K€</i>	31/12/2012	31/12/2011
CRÉDIT-BAIL ET LOA	480 966	497 581
Crédit-bail immobilier	427 414	359 327
. En exploitation	407 507	356 965
- Terrains	102 482	109 638
- Constructions	584 141	572 144
- Agencement Installations CBI	988	988
- Frais d'acquisition CBI	8 857	11 062
- Amortissements frais acquisition	-3 339	-3 475
- Amortissements	-276 368	-298 111
- Provisions Spéciales	0	0
- Provisions A.64,A39	-8 053	-35 246
- Dépréciation d'actif	-1 200	-35
. En cours	19 907	2 362
- Terrains	7 486	1 600
- Constructions	12 377	742
- Frais d'Acquisitions	44	20
Location longue durée	48 365	131 503
. En exploitation	48 365	131 503
- Terrains	14 038	39 940
- Constructions	62 933	168 384
- Frais d'acquisition nouveau régime	829	2 099
- Amortissements	-29 435	-78 649
- Provisions A39	0	-271
Créances rattachées (clients)	4 944	6 639
- Clients, Locindus chef de file	6 380	4 843
- Clients, Quote-part partenaire	49	142
- Clients loyers courus non échus	596	2 043
- Etalement de la commission CBI	-496	-389
- Etalement de la commission Indemnité de résiliation CBI	-1 584	0
Créances douteuses nettes	243	112
- Valeurs brutes	789	440
- Dépréciations	-545	-328

Note 5 – Location simple

en K€	31/12/2012	31/12/2011
LOCATION SIMPLE	5 235	5 241
. En exploitation	4 558	4 767
- Terrains	1 294	1 294
- Constructions	9 129	13 483
- Amortissements	-5 865	-8 293
- Dépréciation actif	0	-1 717
. En cours	534	376
- Aménagements	534	376
. Créances rattachées	83	49
- Clients, LOCINDUS chef de file	83	49
. Créances douteuses nettes	59	49
- Valeurs brutes	280	298
<i>dont Clients factures impayées à + 6 mois</i>	<i>209</i>	<i>173</i>
- Dépréciations	-221	-249

Note 6 - Créances douteuses et compromises

en K€	31/12/2012			31/12/2011		
	CBI et LLD	Prêt	Location simple	CBI et LLD	Prêt	Location simple
Créances douteuses et compromises						
Créances clients douteuses				0		
Créances clients compromises						
Autres créances douteuses	0	0	155	1	10 263	158
- sur loyers	0		155	1		158
- sur indemnités résiliation						
- sur prêts		0			10 263	
Autres créances compromises	789		125	439		140
- sur loyers	789		125	58		140
- sur indemnités résiliation	0			381		
Total valeur brute	789	0	280	440	10 263	298
Dépréciations créances douteuses	0	0	-110	-1	-793	-132
- sur loyers			-110	-1		-132
- sur indemnités résiliation						
- sur prêts					-793	
Dépréciations créances compromises	-545		-111	-327		-117
- sur loyers	-545		-111	-40		-117
- sur indemnités résiliation				-287		
Total Dépréciations	-545	0	-221	-328	-793	-249
Valeur nette créances douteuses	243	0	59	112	9 470	49

Note 7 - Tableau de variation des immobilisations

<i>en K€</i>	Solde au 01/01/2012	Acquisitions Transferts	Cessions Transferts	Solde au 31/12/2012
CRÉDIT-BAIL IMMOBILIER				
En exploitation	693 832	198 360	-195 726	696 467
Terrains	109 638	32 792	-39 948	102 482
Constructions	572 145	163 351	-151 355	584 141
Agencements Installations	988	0	0	988
Frais d'acquisition	11 062	2 217	-4 423	8 856
En cours	2 362	17 827	-281	19 907
Total valeurs brutes	696 194	216 187	-196 007	716 374
LOCATION LONGUE DURÉE				
En exploitation	210 423	0	-132 624	77 799
Terrains	39 940		-25 902	14 038
Constructions	168 384		-105 451	62 933
Frais d'acquisition	2 099		-1 270	829
En cours	0	0	0	0
Total valeurs brutes	210 423	0	-132 624	77 799
LOCATION SIMPLE				
En exploitation	14 777	0	-4 354	10 423
Terrains	1 294	0		1 294
Constructions	13 483		-4 354	9 129
En cours	376	158	0	534
Total valeurs brutes	15 154	158	-4 354	10 957
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	1 584	0	0	1 584

Note 8 - Tableau de variation des amortissements et dépréciations

<i>en K€</i>	Solde au 01/01/2012	Dotations Transferts	Transferts Cessions	Solde au 31/12/2012
CRÉDIT-BAIL IMMOBILIER	336 868	91 975	-139 884	288 959
Amortissements des immeubles en exploitation	298 107	84 792	-106 564	276 335
Amortissements des agencements installations	3	28		32
Amortissements des immeubles en ITNL	0			0
Amortissements des frais d'acquisition ancien régime	3 476	1 247	-1 383	3 339
Provisions art.64/ art.39 q I	35 246	4 709	-31 901	8 053
Dépréciations d'actif sur imm. loués	35	1 200	-35	1 200
Dépréciations d'actif sur ITNL	0			0
LOCATION LONGUE DURÉE	78 920	4 590	-54 075	29 435
Amortissements	78 650	4 590	-53 805	29 435
Amortissements des frais d'acquisition	0			0
Provisions art 39q I	271	0	-271	0
Dépréciation d'actif sur imm. loués	0			0
LOCATION SIMPLE	10 010	227	4 372	5 866
Amortissements	8 293	227	-2 655	5 865
Dépréciation d'actif	1 717	0	-1 717	0
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	1 584	0	0	1 584

Note 9 – Autres actifs

en K€	31/12/2012	31/12/2011
AUTRES ACTIFS	5 399	1 742
Etat créances TVA	4 310	752
Etat a compte I/S et contribution loyer	486	0
Dépôts de garantie versés	373	328
Subventions à recevoir	0	592
Autres débiteurs divers	230	70

Note 10 – Comptes de régularisation

en K€	31/12/2012	31/12/2011
COMPTES DE REGULARISATION	13 267	13 816
Prime d'émission emprunt	374	476
Frais d'emprunts restant à répartir	484	635
Charges constatées d'avance	10	57
Autres	0	1
Produits/swap et cap à recevoir	12 399	12 647

Note 11 – Dettes envers les établissements de crédit

ETAT DES ECHEANCES	31/12/2012	- 3 mois	3 mois < 1 an	1 < 5 ans	+ 5 ans
A vue	590	590			
A terme	193 268	3 095	12 359	92 362	85 453
Dettes rattachées	760	760			
Total	194 618	4 445	12 359	92 362	85 453

Note 12 – Opérations avec la clientèle

ETAT DES ECHEANCES	31/12/2012	- 3 mois	3 mois < 1 an	1 < 5 ans	+ 5 ans
A vue	0				
A terme	1 751	198		1 554	
Dettes rattachées	0				
Total	1 751	198	0	1 554	

Note 13 – Dettes représentées par un titre

ETAT DES ECHEANCES	31/12/2012	- 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			
Sous total	120 144	5 454	114 690	0	0
Emprunts obligataires	250 000			250 000	
Dettes rattachées	6 916	6 916			
Sous total	256 916	6 916	0	250 000	0
Total	377 060	12 370	114 690	250 000	0

Note 14- Autres passifs

<i>en K€</i>	31/12/2012	31/12/2011
AUTRES PASSIFS	25 309	16 917
Dépôts reçus location simple	414	418
Dépôts reçus crédit-bail, LLD et prêts	588	626
Client LS	282	212
Organismes sociaux et comptes du personnel	3	4
T.V.A. et contribution des loyers	1 109	1 003
Etat impôt société		928
Etat taxes diverses à payer	129	279
Etat tva sur créances douteuses	10	10
Dettes sur immobilisations	4 386	5 434
Créditeurs divers et fournisseurs	18 212	7 562
Subventions d'investissements	711	9 438
Subventions inscrites en résultat	-596	-9 058
<i>Subventions nettes</i>	115	380
Fonds publics affectés	61	61

Note 15 – Comptes de régularisation

<i>en K€</i>	31/12/2012	31/12/2011
COMPTES DE REGULARISATION	18 677	21 004
Produits divers constatés d'avance	11 984	13 911
Charges diverses à payer siège	5 589	5 307
Charges à payer sur prime de fusion	253	253
Charges à payer/swaps et cap floor	851	1 533

Note 16 – Provisions

<i>en K€</i>	01/01/2012	Dotations	Reprises	31/12/2012
PROVISIONS	3 199	1 960	-898	4 261
Provisions collectives	2 670	140	-580	2 230
Provisions sur autres risques	211	1670		1 881
Provisions sur risque fiscal	318	150	-318	150

Note 17 – Capitaux propres

Le capital s'élève à 57 223 304,25 € divisé en 9 951 879 actions de 5,75 € de nominal.

<i>en K€</i>	Nombre d'actions	Capital	Primes d'émission et de fusion	Réserves/ Autres	Report à nouveau	Résultat	Total capitaux propres hors FRBG
Total au 31 décembre 2010	8 862 023	50 957	15 211	83 490	76 935	9 162	235 755
Mouvements de l'exercice	431 598	2 481	5 529	411	-998	-1 169	6 254
Total au 31 décembre 2011	9 293 621	53 438	20 740	83 901	75 937	7 993	242 009
Augmentation de capital	658 258	3 785	3 344				7 129
Distribution de dividendes				248	-1 548	-7 993	-9 293
Changement de méthode							
Résultat de la période						8 573	8 573
Autres mouvements				1			1
Total au 31 décembre 2012	9 951 879	57 223	24 084	84 150	74 389	8 573	248 419

Note 18 - Proposition d'affectation du résultat 2012

Le Conseil d'Administration a décidé de proposer à l'Assemblée Générale des actionnaires le versement d'un dividende 1 €, soit un dividende total de 9 942 577 €.

Détermination du résultat soumis à obligation de distribution*en K€*

Résultat fiscal		10.871
Résultat net comptable	8.573	
Réintégrations fiscales	7.873	
Déductions fiscales	-5.575	
Opérations soumises à l'impôt société		-10.879
Détermination du résultat soumis à obligation de distribution		-8
Le dividende proposé s'élève à 1 € par action		

Note 19 - Hors bilan

■ Engagements donnés

- Engagements de financement en faveur de la clientèle : **84 512 K€**
- Engagements de garantie en faveur de la clientèle : **5 005K€**
Locindus a donné une garantie à Cicobail sur une opération de crédit-bail pour un montant de 3 312 K€.
Dans le cadre d'une cession de créance entre Locindus et le Crédit Foncier, une garantie de complément de prix a été donnée pour un montant de 1 670 K€.

■ Engagements reçus

- Engagements reçus d'établissements de crédit : **15 825 K€**
Dont accords de refinancement non encore utilisés par la Société pour 15 000 K€.
- Engagements de garantie reçus d'établissements de crédit : **2 872 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.

■ Opérations sur instruments financiers à terme

- Swaps de taux d'intérêt : **457 938 K€**
Ces swaps de taux 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 407 938 K€ et à des opérations de macro couverture pour 50 000 K€.

Sur l'exercice 2012, aucune opération de swap n'a été réalisée.

en K€	31/12/2012	< 1an	1 an< 5 ans	> 5 ans
Swaps de taux d'intérêt	457 938	154 690	286 401	16 847

La juste valeur du portefeuille de swaps de taux d'intérêt est estimée à 15 775 K€ au 31 décembre 2012 qui se décompose en micro-couverture pour 16 645 K€ et en macro-couverture pour -870 K€.

3.2 COMPTE DE RESULTAT

Note 20 – Intérêts et produits assimilés

en K€	31/12/2012	31/12/2011
INTERETS ET PRODUITS BANCAIRES ASSIMILES	21 166	25 553
Sur opérations avec les établissements de crédit	589	666
Sur opérations avec la clientèle	8 354	9 365
Sur obligations et autres titres à revenu fixe	0	352
Autres intérêts et produits assimilés	12 224	15 170

Note 21 – Intérêts et charges assimilées

en K€	31/12/2012	31/12/2011
INTERETS ET CHARGES BANCAIRES ASSIMILES	-26 983	-32 763
Sur opérations avec les établissements de crédit	-7 523	-7 142
Sur opérations avec la clientèle	-67	-77
Sur opérations crédit-bail	0	-1
Sur obligations et autres titres à revenu fixe	-17 778	-23 322
Autres intérêts et charges assimilés	-1 614	-2 221

Note 22 – Produits sur opérations de crédit-bail et assimilées

en K€	31/12/2012	31/12/2011
PRODUITS SUR OPERATIONS DE CREDIT BAIL ET ASSIMILEES	87.740	87.865
PRODUITS SUR OPERATIONS DE CREDIT BAIL	74.374	68.143
Pré-loyers crédit-bail immobilier	336	51
Loyers	63.359	65.219
Loyers terrains (baux à construction)	1.241	1.408
Frais de dossiers CBI et honoraires	817	335
Sous-total	65.752	67.013
Charges refacturées	7.857	14
Quote- parts subventions	266	202
Plus-value de cession sur immeubles CBI	969	581
Moins-values de cession sur immeuble CBI	-33.159	-39.545
Reprise provision article 64 et 57	33.159	39.575
Sous-total	9.092	828
Reprise sur dépréciation d'actif	35	35
Créances irrécouvrables couvertes par provision	-287	0
Dotations liées aux dépréciations sur créances douteuses CBI	-517	-32
Reprises liées aux dépréciations sur créances douteuses	300	82
Sous-total	-470	85
PRODUITS SUR OPERATIONS DE LONGUE DUREE	13.366	19.721
Pré-loyers	0	0
Loyers	12.512	19.692
Loyers terrains (baux à construction)	0	0
Frais dossier LD/Honoraires	0	3
Commissions Scribe Bail LLD	889	43
Sous-total	13.401	19.738
Charges refacturées (nettes des remboursements)	-35	-17

Note 23 – Charges sur opérations de crédit-bail et assimilées

en K€	31/12/2012	31/12/2011
CHARGES SUR OPERATIONS DE CREDIT-BAIL ET ASSIMILEES	-65.520	-63.461
CHARGES SUR OPERATIONS DE CREDIT-BAIL	-57.456	-51.214
Dotations aux amortissements sur CB mobilier	0	0
Dotations aux amortissements sur constructions CBI	-41.688	-41.386
Dotations aux provisions art 64	-6.820	-8.166
Reprise provision.art.64 sur provisions spéciales		
Loyers terrains/baux à construction	-1.241	-1.408
Autres services extérieurs	-80	-254
Charges refacturées	-7.627	0
CHARGES SUR OPERATIONS DE LONGUE DUREE	-8.065	-12.247
Dotations aux amortissements	-7.979	-12.152
Dotations aux provisions art 39q1	-76	-88
Loyers terrains/baux à construction	0	0
Commissions Scribe Bail	-1	-9
Autres services extérieurs dont honoraires	-8	2
Charges refacturées (nettes des remboursements)	0	0

Note 24 – Produits sur opérations de location simple

en K€	31/12/2012	31/12/2011
PRODUITS SUR OPERATIONS DE LOCATION SIMPLE	2 358	2 746
Loyers	456	823
Loyers terrains (baux à construction)		
Indemnité payée		
Sous-total	456	823
Reprise pour dépréciation d'actif	1 717	0
Plus-values de cessions	0	1 533
Dotations liées aux dépréciations sur créances douteuses	0	-62
Créances irrécouvrables couvertes par dépréciations	0	0
Créances irrécouvrables non couvertes par dépréciations	0	0
Reprises sur dépréciations liées aux créances douteuses	28	0
Sous-total	28	-62
Charges refacturées	157	402
Autres produits de LS	0	49
Sous-total	157	451

Note 25 – Charges sur opérations de location simple

en K€	31/12/2012	31/12/2011
CHARGES SUR OPERATIONS DE LOCATION SIMPLE	-2 707	-1 710
Dotations aux amortissements sur constructions LS	-227	-461
Dépréciation d'actif		-90
Loyers terrain sur baux à construction	0	0
Moins-values de cession	-1 699	0
Charges non récupérables	-291	-437
Charges refacturées	-490	-722

Note 26 – Revenu des titres à revenu variable

en K€	31/12/2012	31/12/2011
Revenu des titres à revenu variable	4 006	0
Dividendes des Filiales	4 000	0
Autres dividendes	6	0

Note 27 – Autres produits et charges d'exploitation bancaire

en K€	31/12/2012	31/12/2011
AUTRES PRODUITS D'EXPLOITATION BANCAIRE	1	1
AUTRES CHARGES D'EXPLOITATION BANCAIRE	0	0

Note 28 – Charges générales d'exploitation

en K€	31/12/2012	31/12/2011
CHARGES GENERALES D'EXPLOITATION	-6 146	-5 251
FRAIS DE PERSONNEL	-35	-54
Salaires et traitements (dont avantages en nature)	-25	-40
Charges sociales	-9	-15
Impôts et taxes sur rémunérations	-1	1
AUTRES FRAIS ADMINISTRATIFS	-6 040	-5 200
Impôts et taxes	-1 572	-1 675
Services extérieurs*	-4 636	-4 628
Dotations aux provisions pour risque fiscal	-150	0
Reprises de provisions pour risque fiscal	318	1 103
AUTRES CHARGES D'EXPLOITATION NON BANCAIRE	-70	3
Jetons de présence et rémunération du conseil	-70	3
Autres	0	0

*Sur l'exercice clos le 31/12/2012 Locindus a comptabilisé dans le poste services extérieurs une charge de 3 726K€ au titre de la convention de gestion avec le CFF.

Note 29 – Coût du risque

en K€	Dotations	Reprises	31/12/2012
Provisions sur risques de contrepartie			
Sur encours de prêt	-110	570	460
Sur encours de CBI	-30	10	-20
Provisions sur risques clientèle			
Sur opérations avec la clientèle	-1 670		-1 670
	-1 810	580	-1 230

Note 30 – Impôts sur les Sociétés

en K€	31/12/2012	31/12/2011
IMPOTS SUR LES SOCIETES	3 802	4 113
Impôt sur les sociétés	3 626	4 006
Contributions additionnelles	94	107
	3 721	4 113
Régul IS 2009/Composants	-13	0
Complément d'IS 2011	94	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^{er} 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 SA s'élève en 2012 à 10 879 K€ ce qui entraîne un montant d'impôt sur les sociétés de 3 721 K€ dont 94 K€ de contributions de 3,3%.

► 4. AUTRES INFORMATIONS

Rémunérations allouées

• Membres du Conseil d'administration (jetons de présence 2011 payés en 2012)	0 €
• Membres du Conseil d'administration au titre de leur mandat social	0 €
• Membres de la Direction Générale au titre de leur mandat social	25 000 €

Effectif moyen : depuis le 1^{er} janvier 2009, la société n'a plus d'effectif.

► 5. IMPLANTATION DANS LES PAYS NON COOPERATIFS

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 2012, l'établissement n'exerce pas d'activité et n'a pas recensé d'implantation dans les territoires non fiscalement coopératifs.

► 6. TABLEAUX FINANCIERS

6.1 Résultats financiers de la Société au cours des cinq derniers exercices

en €	2 008	2 009	2 010	2 011	2 012
a) Capital social	46 837 269	46 837 269	50 956 632	53 438 321	57 223 304
b) Nombre d'actions émises	8 145 612	8 145 612	8 862 023	9 293 621	9 951 879
RESULTAT GLOBAL DES OPERATIONS EFFECTIVES					
a) Chiffre d'affaires hors taxes	135 439 584	124 337 175	116 306 231	112 869 020	103 243 059
b) Bénéfice avant impôts, amortissements, provisions & dépréciations	108 674 152	114 314 874	82 806 866	73 284 370	70 719 529
c) Impôts sur les bénéfices	6 996 433	9 267 644	2 971 550	4 112 972	3 801 508
d) Bénéfice après impôts, amortissements, provisions & dépréciations	13 756 813	19 286 493	9 162 022	7 993 139	8 572 988
e) Montant des bénéfices distribués	3 746 982	19 223 644	9 748 225	9 293 621	0
RESULTAT DES OPERATIONS REDUIT A UNE ACTION					
a) Bénéfice après impôts mais avant amortissements, provisions & dépréciations	12,48	12,9	9,01	7,44	6,48
b) Bénéfice après impôts, amortissements, provisions & dépréciations *	1,69	2,37	1,03	0,86	0,86
c) Dividende attribué pour chaque action	0,46	2,36	1,1	1	1
PERSONNEL					
a) Effectif moyen des salariés employés pendant l'exercice	18	0	0	0	0
b) Montant de la masse salariale	1 337 372	0	0	0	0
c) Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux (Sécurité Sociale, Oeuvres sociales)	723 714	0	0	0	0

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

6.2 Renseignements concernant les filiales et participations

en €	Nombre de titres x valeur nominale	Capital	Réserves Report à nouveau	Quote-part Capital	Résultats 2012	Valeurs des titres détenus		Prêts et avances accordés	Chiffre d'affaires	Cautions données	Dividendes encaissés
						Brute	Nette				
1) FILIALES DETENUES A + 50 %											
OXIANE SA	2500 X16	40 000	715 155	100,00%	-2 627	38 112	38 112	-	-	-	-
SCRIBE BAIL SARL	500 X16	8 000	824 397	99,95%	78 528	7 546	7 546	-	949 254	-	-
SCRIBE BAIL ACTIV SAS	2500 X 15,25	38 125	220 581	100,00%	181 443	38 125	38 125	-	294 300	-	-
SCRIBE BAIL COM SAS	2500 X 15,25	38 125	-701 699	100,00%	1 502 006	38 125	38 125	-	4 520 509	-	-
SCRIBE BAIL LOGIS SAS	2500 X 15,25	38 125	799 486	100,00%	762 781	38 125	38 125	-	2 548 989	-	-
SCRIBE BAIL HOTEL SAS	2500 X 15,25	38 125	-11 908	100,00%	-2 494	38 125	38 125	-	0	-	-
SCRIBE BAIL TERTIAIRE SAS	2500 X 4,50	11 250	-162	100,00%	-4 871	38 125	38 125	-	304 374	-	-
SCRIBEURO SAS	3700 X 10	37 000	-25 111	100,00%	2 082 668	37 000	37 000	-	9 007 364	-	-
2) PARTICIPATIONS DETENUES ENTRE 10% & 50%											
SCRIBERICA SAS	3700 X 10	37 000	-16 278	50,00%	428 838	18 500	18 500	-	642 355	-	-
EUROSCRIBE SAS	3700 X 10	37 000	184 506	50,00%	-10 801	18 500	18 500	-	2 982 131	-	-

RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

SUR LES COMPTES ANNUELS

Exercice clos le 31 décembre 2012

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 2012, 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 le 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.

JUSTIFICATION DES APPRECIATIONS

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 les paragraphes 2.3.7 « Dépréciations », 2.3.11 « Provisions » et 2.3.6 « 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 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 à l'actif par des dépréciations déterminées sur base individuelle et, au passif, par des provisions déterminées sur base de portefeuille.

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.

VERIFICATIONS ET INFORMATIONS SPECIFIQUES

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 aux prises de participation et 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 5 avril 2013

Les commissaires aux comptes

KPMG Audit
Département de KPMG S.A.

PricewaterhouseCoopers Audit

Xavier de Coninck
Associé

Anik Chaumartin
Associée

RAPPORT SPECIAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS REGLEMENTES

Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2012

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 A L'APPROBATION DE L'ASSEMBLEE GENERALE

Conventions et engagements autorisés au cours de l'exercice écoulé

En application de l'article 225-40 du Code de commerce, nous avons été avisés des conventions et engagements suivants qui ont fait l'objet de l'autorisation préalable de votre conseil d'administration.

- *Convention de cession de créance au Crédit Foncier de France*

Le 27 mars 2012, une cession de créance est intervenue entre Locindus et le Crédit Foncier de France, en présence de COFIMAB et la SCI Montargis pour un montant de 9,5M€, correspondant à la valeur nette comptable en date de cession dans les livres de Locindus.

L'acte prévoit un ajustement du prix de cession à la hausse ou à la baisse limité dans le temps (5 ans) et en montant : Locindus garantit les pertes du Crédit Foncier de France jusqu'à 1,67 M€ et le Crédit Foncier de France est tenu de reverser à Locindus une éventuelle plus-value lors de la sortie du bien, limitée à 0,8 M€.

A ce titre, votre société a constitué une provision d'un montant de 1,67 M€ au cours de l'exercice 2012.

Personne concernée : le Crédit Foncier de France qui dispose de 74% des droits de vote de Locindus.

CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS DEJA APPROUVES PAR L'ASSEMBLEE GENERALE

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*

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. Cette convention a pris fin le 14 novembre 2012 et a été reconduite tacitement jusqu'au 31 décembre 2012.

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 2012, Locindus S.A. a comptabilisé une charge de 3 658 699 euros H.T. au titre de cette convention.

Administrateur concerné le jour de l'opération : Monsieur François Blancard, Directeur Général du Crédit Foncier de France et Président du Conseil d'Administration de Locindus

- *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 2012, Locindus S.A. a comptabilisé une charge de 1 421 euros H.T. au titre de cette convention.

Administrateur concerné le jour de l'opération : Monsieur Jean-Michel Brunet, Gérant de Scribe-Bail et Président du Directoire de Locindus.

Paris La Défense et Neuilly-sur-Seine, le 5 avril 2013

Les Commissaires aux Comptes

KPMG Audit

Département de KPMG S.A.

Xavier de Coninck

PricewaterhouseCoopers Audit

Anik Chaumartin



INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES

ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE DU 16 MAI 2013	152
RESPONSABLE DU DOCUMENT	158

ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE DU 16 MAI 2013

RAPPORT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION SUR LES PROJETS DE RÉSOLUTIONS

Mesdames, Messieurs les actionnaires,

Nous vous avons réunis en assemblée générale ordinaire, 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 2012 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.

- **APPROBATION DES COMPTES SOCIAUX**

La première résolution a pour objet d'approuver les comptes individuels de l'exercice clos le 31 décembre 2012 tels qu'ils vous sont présentés et qui font apparaître un bénéfice net de 8 572 988,46 €.

- **APPROBATION DES COMPTES CONSOLIDES**

La deuxième résolution a pour objet d'approuver les comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2012 tels qu'ils vous sont présentés et qui font apparaître un bénéfice net de 10 520 745,21 €.

- **AFFECTATION DU RESULTAT ET FIXATION DU MONTANT DU DIVIDENDE**

La troisième résolution a pour objet d'affecter le bénéfice de l'exercice clos le 31 décembre 2012 qui s'élève à 8 572 988,46 € auquel s'ajoute le report à nouveau de 74 388 695,75 €, pour former un résultat distribuable de 82 961 684,21 €, de la manière suivante :

- ▶ Dividende de 9 942 577 € aux 9 942 577 actions ayant droit aux dividendes sur les 9 951 879 actions composant le capital social, dont 0 € de dividende réglementé,
- ▶ Dotation au report à nouveau de 72 640 614,03 €,
- ▶ Dotation à la réserve légale 378 493,18 €.

Nous vous rappelons que le montant du dividende versé aux actionnaires s'élève à un montant global de 9 942 577 €, soit 1 euro 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 lundi 27 mai 2013 et le 14 juin 2013 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 27 juin 2013 ; 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 2013.

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 9 mai 2012 de faire racheter par la Société ses propres actions, dans la limite de 10 % du capital social.

Cette autorisation est consentie pour une 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 que sa mise en oeuvre a été décidée par le Conseil d'administration du 13 décembre 2012.

• APPROBATION DES CONVENTIONS VISEES A 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 2012, la Société a conclu une nouvelle convention dite "réglementée" : Il s'agit de l'acte de cession de créance signé le 27 mars 2012 entre Locindus et le Crédit Foncier en présence de COFIMAB et de la société MONTARGIS I SCI.

Les conventions et engagements réglementés conclus au cours d'exercices antérieurs et qui ont continué à produire des effets au cours de l'exercice 2012 sont présentés en détail dans le rapport spécial des Commissaires aux comptes.

7) POUVOIRS POUR FORMALITES

La septième 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 Ordinaire.

Le Conseil d'administration

PROJET DE RÉSOLUTIONS

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 2012, approuve les comptes individuels se soldant par un bénéfice net de 8 572 988,46 €.

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 2012, approuve les comptes consolidés se soldant par un bénéfice net de 10 520 745,21 €.

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 2012 s'élève à 8 572 988,46 €, auquel s'ajoute le report à nouveau de 74 388 695,75 € pour former un résultat distribuable de 82 961 684,21 € approuve l'affectation du résultat telle qu'elle est proposée par le Conseil d'Administration :

- a) Dividende de 9 942 577 € aux 9 942 577 actions ayant droit au dividende sur les 9.951.879 actions composant le capital social, dont 0 € de dividende réglementé,
- b) Dotation au report à nouveau de 72 640 614,03 €,
- c) Dotation à la réserve légale de 378 493,18 €.

Le montant du dividende versé aux actionnaires s'élève à un montant de 9 942 577 €, soit 1 € 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 ^(*)
2009	8 145 612	19 223 644,32	2,36 €
2010	8 862 023	9 748 225,30	1,10 €
2011	9 293 621	9 293 621	1,00 €

(*)Eligible 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^{er} janvier 2013.

Cette option porte sur la totalité du dividende mis en distribution, soit 1€ 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 27 mai 2013 jusqu'au 14 juin 2013 inclus, auprès des intermédiaires financiers habilités à payer ledit dividende. En conséquence, tout actionnaire qui n'aura pas exercé son option le 14 juin 2013 au plus tard ne pourra recevoir le dividende lui revenant qu'en espèces.

Le dividende en espèces sera payé le 27 juin 2013. 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° du 3 de l'article 158 du Code Général des Impôts. Depuis le 1^{er} janvier 2013, l'imposition des dividendes et revenus assimilés revenant aux personnes physiques se fait obligatoirement par intégration aux revenus soumis au barème progressif de l'impôt sur le revenu (sans abattement fixe annuel). A titre d'acompte, un prélèvement à la source obligatoire au taux de 21% sera opéré au moment du versement. Cet acompte sera imputable sur l'impôt sur le revenu dû au titre de l'année au cours de laquelle il a été prélevé.

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 995.187 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 :

- 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 ;
- 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 ;
- 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'annuler éventuellement par voie de réduction du capital les actions rachetées en vue d'optimiser le résultat par action ;
- 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 9 mai 2012.

Sixième résolution

(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'une convention nouvelle a été conclue au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2012 : Il s'agit de l'acte de cession de créance signé le 27 mars 2012 entre LOCINDUS et le Crédit Foncier en présence de COFIMAB et de la société MONTARGIS I SCI.

Septième 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 58 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.”

Le 8 avril 2013

Philippe Dupin

Directeur général



Locindus SA à Conseil d'administration au capital de 57 223 304,25 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