



RAPPORT ANNUEL

INCLUANT LE RAPPORT FINANCIER ANNUEL

2013

www.locindus.fr

SOMMAIRE

PRESENTATION DE LOCINDUS

❖ Profil	3
❖ Message du Président	4
❖ Chiffres clés consolidés	5

RAPPORT DE GESTION 8

❖ Locindus en 2013	9
❖ Actionnariat	19
❖ Gouvernement d'entreprise	25
❖ Mesure et surveillance des risques	51

ETATS FINANCIERS 62

❖ Comptes consolidés	63
❖ Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes consolidés	116
❖ Comptes individuels	118
❖ Tableaux financiers	149
❖ Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes annuels	150
❖ Rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions et engagements réglementés	152

INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES 154

❖ Assemblée générale mixte du 23 mai 2014	155
❖ Responsable du document	165

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 financement des investissements immobiliers des entreprises a été limité en 2013 par un contexte économique peu favorable et le pessimisme des différents agents économiques.

Ainsi, selon les statistiques de l'Association des Sociétés Financières, la production de 8 Md€ de l'année 2013 enregistre un recul de 5 % par rapport à l'année 2012. S'agissant du crédit-bail immobilier, les engagements nouveaux subissent un recul de 16 % en 2013 et les financements hypothécaires classiques sont également en diminution.

C'est dans ce contexte que votre Société Locindus, cotée et détenue par le Crédit Foncier à hauteur de 74,5 % avec lequel elle a renouvelé la convention de gestion, est parvenue à maintenir en 2013 un niveau d'activité soutenu tant en crédit-bail immobilier qu'en crédit hypothécaire classique. Les contrats notariés s'établissent à 132,5 M€ en hausse de 35 % par rapport à l'année 2012. Les accords clients restant à signer en fin d'année, bien qu'inférieurs à l'exercice précédent, permettent d'assurer un maintien de l'activité.

Les engagements totaux –bilan et hors bilan- atteignent 714 M€ au 31 décembre 2013. Leur retrait par rapport à l'année précédente est plus particulièrement inhérent à l'amortissement naturel ou anticipé de prêts hypothécaires. Le portefeuille de crédit-bail immobilier et de location de longue durée est en légère progression.

Le refinancement de la Société continue d'être assuré par le Crédit Foncier auprès duquel sont mobilisés les financements nécessaires à l'adossement de la production.

Le produit net bancaire consolidé de l'exercice 2013 est en retrait par rapport à celui de l'exercice 2012 marqué par d'importants produits non récurrents. Il s'établit cependant à un niveau similaire à celui de l'exercice 2011. Les charges d'exploitation et les risques restent maîtrisés. Compte tenu de ces éléments, le résultat net consolidé 2013, en retrait par rapport à l'exercice précédent, s'établit à un niveau comparable à celui de l'année 2011. Le résultat net social de l'exercice 2013 est en progression.

Il est proposé à l'Assemblée Générale du 23 mai 2014 de voter les résolutions relatives à l'approbation des comptes individuels et des comptes consolidés de LOCINDUS clos au 31 décembre 2013. Ils se soldent par un bénéfice net social de 9,2 M€ et un bénéfice net consolidé de 8,6 M€.

Il est également proposé à l'Assemblée Générale du 23 mai 2014 de voter la résolution relative à la distribution d'un dividende d'1€ par action.

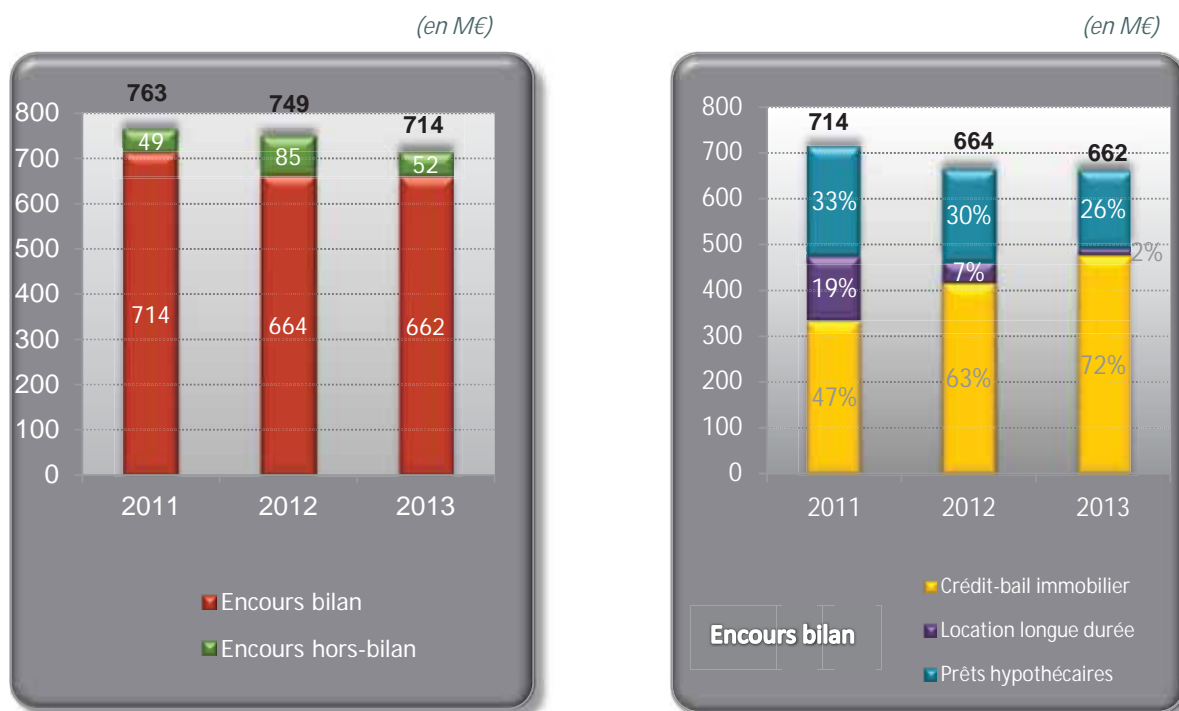
Votre Société Locindus, dans un contexte économique demeuré complexe et incertain, poursuivra en 2014 le développement de ses activités auprès des entreprises et plus particulièrement des investisseurs privés.

Ce développement sera poursuivi en synergie avec sa maison-mère le Crédit Foncier, en conciliant volume, risques et rentabilité. Il sera adapté aux évolutions du marché et aux besoins des clients.

Philippe PETIOT
Président du Conseil d'administration

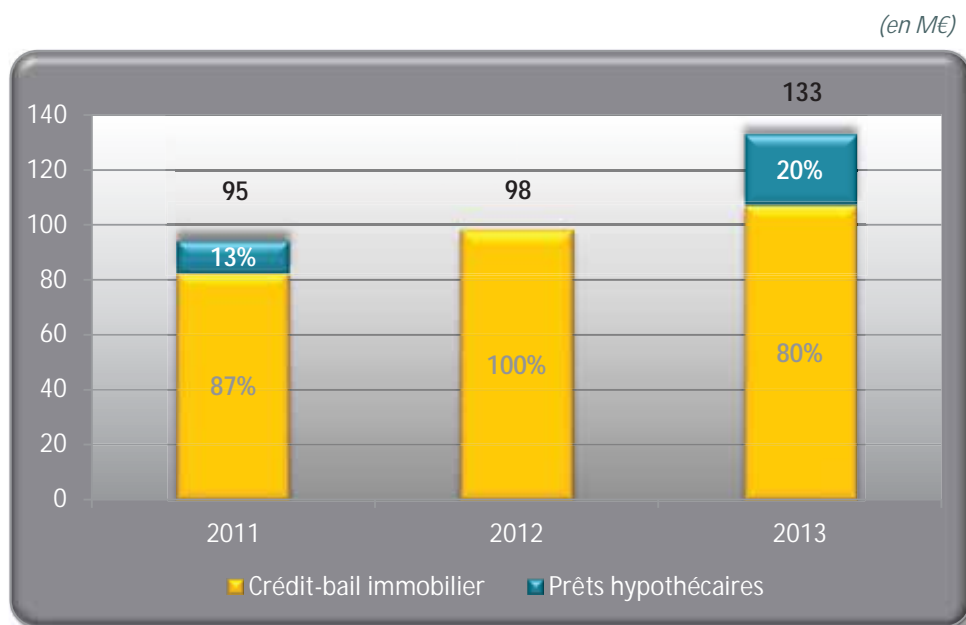
CHIFFRES CLES CONSOLIDES

Encours totaux au 31/12 *

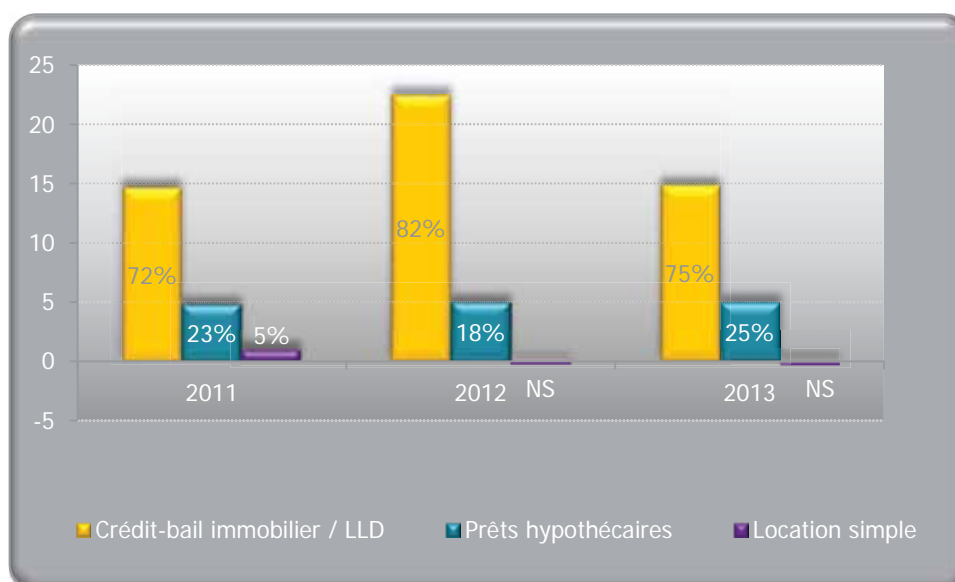


*Encours bilan, hors bilan et immobilisations en cours

Production mise en force

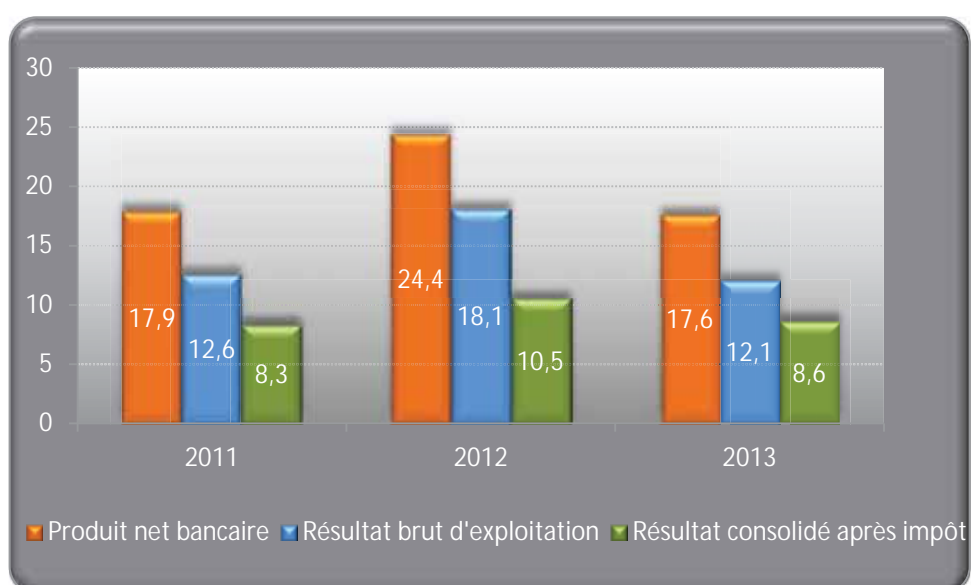


Contributions des activités au PNB *

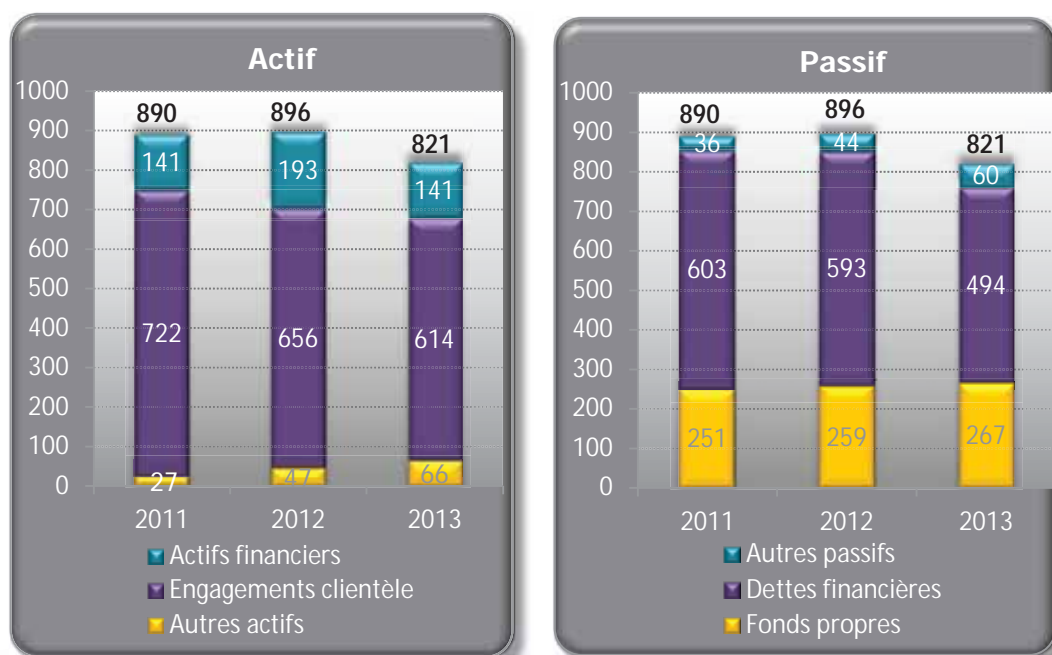


* Avant affectation des charges générales d'exploitation, du coût du risque et de l'impôt sur les sociétés.

Résultats et soldes intermédiaires de gestion (en M€)



Principaux agrégats du bilan au 31 décembre (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 2013	
	Standard & Poor's	Moody's
Emissions à court terme	A-2	P-1
Emissions à long terme	A-	A2
Perspectives	En développement	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 2013	9
❖ Faits marquants	9
❖ Le Marché	9
❖ Analyse de l'activité	10
❖ Finance et Trésorerie	13
❖ Analyse des résultats	16
❖ Evènements post-clôture	18
❖ Perspectives 2014	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	32
❖ Rapport du Président du Conseil d'administration sur le fonctionnement du Conseil et sur le contrôle interne	37
❖ Rapport des Commissaires aux comptes sur le rapport du Président du Conseil d'administration	47
❖ Rapport des Commissaires aux comptes sur les informations sociales, environnementales et sociétales	49
MESURE ET SURVEILLANCE DES RISQUES	51
❖ Organisation générale et évolution du contrôle des risques	51
❖ Risques de crédit et de contrepartie	53
❖ Risques financiers	58

LOCINDUS EN 2013

FAITS MARQUANTS

Malgré le contexte économique morose et le repli des investissements immobiliers des entreprises, la Société a vu son activité progresser significativement tout en poursuivant sa stratégie de maîtrise des risques, de sélection forte des dossiers et de rentabilité.

- Une production nouvelle en progression qui a permis de formaliser un volume global d'accords clients de 141,7 M€ se décomposant en :
 - des contrats notariés de 132,5 M€, en hausse de 35 % par rapport à 2012, portant sur 12 dossiers de crédit-bail immobilier pour un montant de 106,6 M€ et sur 3 dossiers de prêts hypothécaires pour un montant de 25,9 M€,
 - des engagements nouveaux vis-à-vis de la clientèle d'un montant de 9,2 M€ portant sur 2 dossiers de crédit-bail immobilier en attente de signature notariée au 31 décembre.
- Des engagements globaux (bilan et hors bilan) en baisse de 4,7 %.

Sous l'effet d'importants remboursements anticipés, les encours de prêts hypothécaires sont en réduction de 19 %. Les engagements de crédit-bail immobilier et de location longue durée, quant à eux, se maintiennent avec une légère progression.
- Un Produit Net Bancaire de 17,6 M€ en baisse en raison principalement de la réduction des produits non récurrents perçus par les sociétés Scribe, filiales de Locindus, qui avaient contribué fortement au résultat de 2012.
- Des acomptes sur dividende d'un montant global de 2,0 M€ versé par les filiales Scribe.
- En l'absence de cession d'actif, le patrimoine de location simple a été complété à l'automne 2013 d'un immeuble issu du portefeuille de location longue durée (LLD) des filiales Scribe.
- Un coût du risque en baisse lié à une faible sinistralité.
- Une poursuite de la maîtrise des charges d'exploitation.
- Un résultat net social de 9,2 M€ en progression (8,6 M€ en 2012) et un résultat net consolidé de 8,6 M€, en baisse (10,5 M€ en 2012).

LE MARCHE

Globalement, le secteur du financement immobilier des entreprises (données des établissements spécialisés en 2013 selon l'Association des Sociétés Financières), avec une production de 8,0 Md€, enregistre en 2013 un recul de 5,3 % par rapport à 2012.

Avec un volume de 4,3 Md€ de contrats signés en 2013, les engagements nouveaux de crédit-bail immobilier enregistrent un nouveau recul pour la troisième année consécutive (- 16 % par rapport à 2012) tandis que les financements classiques (prêts à moyen et long terme) ne fléchissent que légèrement (-0,8 % par rapport à 2012).

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

ANALYSE DE L'ACTIVITE

► PRODUCTION SIGNED EN 2013

en M€	2013	2012	Var 2013/2012
Crédit-bail immobilier (CBI)	106,6	97,8	+ 9 %
Prêts hypothécaires	25,9	-	ns
Total	132,5	97,8	+ 35 %

La production commerciale de l'année a permis de formaliser un volume global d'accord clients de 141,7 M€ se décomposant en une production signée d'actes authentiques de 132,5 M€, en progression par rapport à l'exercice précédent, complétée par des engagements vis-à-vis de la clientèle d'un montant de 9,2 M€ en attente de signature notariée au 31 décembre 2013.

La production signée porte sur :

- Douze contrats de crédit-bail immobilier pour un montant total de 106,6 M€ se décomposant en :
 - La construction d'une auberge de jeunesse à Paris (10^{ème})
 - L'acquisition d'une surface commerciale et de bureaux à Bordeaux
 - La construction d'un immeuble de bureaux à Vitry sur Seine
 - L'acquisition d'un hôtel-thalasso à Antibes
 - L'acquisition d'un immeuble de bureaux à Cergy
 - L'acquisition d'une surface commerciale à Saint-Memmie
 - L'acquisition d'une surface commerciale à Fourqueux
 - L'acquisition d'une surface commerciale à Saint-Martin-des-Champs
 - L'acquisition de 4 restaurants en Ile de France, Lorraine, Haute Normandie et PACA

Implantation géographique	Nature surface	Nature financement	Surface (m2)	Montant (M€)	Durée	Taux fixe ou variable
Paris (75)	Auberge de jeunesse	CBI	10 207	28,1	15 ans	variable
Bordeaux (33)	Locaux commerciaux et Bureaux	CBI	26 000	22,5	12 ans	variable
Vitry (94)	Bureaux	CBI	24 620	19,3	10 ans	variable
Antibes (06)	Hôtel	CBI	14 894	9,3	15 ans	variable
Cergy (95)	Bureaux	CBI	7 522	7,4	12 ans	variable
Saint-Memmie (51)	Locaux commerciaux	CBI	4 500	6,7	15 ans	variable
Fourqueux (78)	Locaux commerciaux	CBI	5 683	5	12 ans	variable
Saint-Martin-des-champs (50)	Locaux commerciaux	CBI	2 775	4,7	12 ans	Fixe
Emerainville (77)	Restaurant	CBI	964	1,1	12 ans	variable
St Dié (88)	Restaurant	CBI	638	0,9	12 ans	variable
Rouen Petit Quevilly (76)	Restaurant	CBI	567	0,8	12 ans	variable
Vitrolles (13)	Restaurant	CBI	691	0,8	12 ans	variable
Total				106,6		

Trois crédits hypothécaires pour un montant total de 25,9 millions d'euros portant sur le financement :

- L'acquisition de surfaces commerciales réparties en France
- L'acquisition de deux surfaces commerciales en Ile de France

► MISES EN LOYERS CBI ET ENTREES EN AMORTISSEMENT PRETS

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

Crédit-bail immobilier

(en M€)

Prise d'effet	Lieu	Quote-part Locindus
07/02/2013	St DIE DES VOSGES (88)	0,9
15/05/2013	St MEMMIE (51)	6,6
18/07/2013	EVREUX (27)	0,7
24/07/2013	ANTIBES (06)	8,1
09/08/2013	St MARTIN DES CHAMPS (50)	2,5
01/10/2013	LE CANNET (06)	16,0
22/11/2013	ANTIBES (06)	1,0
17/12/2013	VITROLLES (13)	0,8
17/12/2013	PETIT QUEVILLY (76)	0,8
17/12/2013	EMERAINVILLE (77)	1,1
17/12/2013	BORDEAUX (33)	22,5
20/12/2013	CERGY (95)	2,0
Total		63

Prêts

(en M€)

Prise d'effet	Lieu	Quote-part Locindus
24/07/2013	BUCHELAY (78)	7,0
07/10/2013	France (44 sites)	9,9
06/12/2013	PARIS (75)	9,0
Total		25,9

Au total les mises en loyer de crédit-bail et entrées en amortissement des prêts de l'année concernent onze dossiers pour un montant de 88,9 M€.

► ENGAGEMENTS AU 31 DECEMBRE 2013

(en M€)		31/12/2013*	31/12/2012*	Var 2013/2012
Crédit-bail Immobilier (CBI) et Location Longue Durée	Bilan	491,0	463,0	+6 %
	Hors bilan	50,0	72,5	-31 %
	TOTAL	541,0	535,5	+1,0 %
Prêts hypothécaires	Bilan	171,2	201,3	-15 %
	Hors bilan	1,6	12,0	-87 %
	TOTAL	172,8	213,3	-19 %
Total		713,8	748,9	-4,7 %

* Encours Bilan, hors-bilan et Immobilisations en cours

Les engagements totaux de Locindus (bilan et hors bilan) de 713,8 M€ au 31 décembre 2013 sont en retrait de 4,7 % sous l'effet de l'amortissement naturel du portefeuille et des remboursements anticipés. Ces derniers concernent plus particulièrement le portefeuille de prêts hypothécaires en réduction de 19 %. Le portefeuille de crédit-bail immobilier et de location longue durée se maintient avec une légère progression limitée à 1 %.

► LOCATION SIMPLE

Patrimoine de location simple au 31 décembre 2013

Lieu	Destination	Nature Juridique	Surface	Taux d'occupation	VNC (en K€)
PUTEAUX	Bureaux	Copropriété	1 816 m ²	0 %	2 800
MONTIGNY LE BRETONNEUX	Bureaux	Copropriété	3 110 m ²	66 %	1 926
CESSON SEVIGNE	Ateliers	Bail à construction	773 m ²	100 %	161
RENNES	Bureaux	Immeuble indépendant	2 148 m ²	100 %	1 140
			7 847 m²	63 %	6 027

Au 31 décembre 2013, la valeur nette comptable du portefeuille s'élève à 6,0 M€ pour une valeur d'expertise de 9,4 M€.

Le patrimoine s'est enrichi à l'automne 2013 d'un immeuble, situé à Rennes, issu du portefeuille de location longue durée (LLD) pour lequel une promesse de vente a été régularisée en janvier 2014.

Des négociations en vue d'aboutir à la signature d'un nouveau bail étaient toujours en cours au 31 décembre 2013 avec un ancien locataire d'une filiale Scribe sur un immeuble situé à Saint Aubin en Bray (60).

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 2013, l'exercice par les clients de cette option a concerné huit 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, tant au niveau des filiales Scribe que de la Société Locindus.

Le locataire de la société Scribe Bail Tertiaire d'un immeuble, situé à Rennes, n'a pas exercé son option de devenir crédit-prenneur. Souhaitant cependant demeurer dans les locaux, il a conclu un nouveau bail d'une durée ferme de 6 ans. Une promesse de vente a été signée post-clôture.

FINANCE ET TRESORERIE

LOCINDUS a poursuivi au cours de l'année 2013, en relation avec le Crédit Foncier, une gestion financière prudente. Ainsi, l'utilisation de la trésorerie pour financer partiellement la production a été effectuée selon des règles prédéterminées afin de maintenir la liquidité de la Société et de respecter les ratios réglementaires. La gestion et le placement de la trésorerie ont été effectués au cours de l'exercice en tenant compte de l'échéance du BMTN de 114,7 M€ le 27 mai 2013 et de celle de Natixis au 6 janvier 2014.

► REFINANCEMENT AUPRES DU CREDIT FONCIER ET DU GROUPE BPCE

Pour l'année 2013, Locindus bénéficie auprès du Crédit Foncier d'une autorisation de refinancement à hauteur de la production prévisionnelle ce qui permet, en cas de besoin, à Locindus d'adosser en taux et en liquidité l'ensemble des engagements accordés aux contreparties.

Au 31 décembre 2013, l'encours de refinancement de Locindus auprès du Crédit Foncier s'élève à 193 M€. Il correspond à l'adossement de 43 contrats.

Par ailleurs, Locindus bénéficie d'un refinancement affecté à un dossier spécifique (encours de 30 M€ au 31 décembre 2013) auprès d'une autre entité du groupe BPCE.

► AUTORISATION DE DECOUVERT

Le Comité de Gestion de Bilan du Crédit Foncier a renouvelé en 2013 l'autorisation de découvert à hauteur de 5M€.

Au cours de l'année 2013, il n'y a eu aucune utilisation de ce découvert.

► SITUATION DE L'ENDETTEMENT EXTERNE

Emprunts obligataires au 31 décembre 2013

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.

Le solde de l'endettement externe de Locindus est composé de 2 emprunts obligataires détaillés ci-dessous représentant 250 millions d'euros à échéance entre 2014 et 2016.

EMPRUNTS OBLIGATAIRES AU 31 DECEMBRE 2013

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 avec le Crédit Foncier, de façon totalement sécurisée sous forme de prêts à terme (PT) et à des conditions de marché.

Au cours de l'année 2013, plusieurs opérations de placement sous forme de prêts à terme auprès du Crédit Foncier ont été réalisées.

Au 31 décembre 2013, l'encours s'élève à 75 M€.

Contrepartie	Type	Montant (en M€)	Date	
			Début	Fin
Crédit Foncier	Prêt à terme	40	28/06/2013	02/01/2014
Crédit Foncier	Prêt à terme	35	14/10/2013	02/01/2014
		75		

Ces deux placements ont été débouclés le 2 janvier 2014 pour contribuer au remboursement de l'emprunt obligataire de 100 M€ (chef de file Natixis).

► ÉCHEANCE DES DETTES FOURNISSEURS

En €	31/12/2013			31/12/2012		
	Échue - 1mois	Échue + 1 mois	Non échue	Échue - 1mois	Échue + 1 mois	Non échue
Fournisseurs frais généraux CBI	16 614			-225 757		
Fournisseurs frais généraux LLD	41 797			56 330		
Fournisseurs frais généraux LS	11 041			-10 191		
Fournisseurs LLD	-		-	-		-
Fournisseurs factures non parvenues CBI			4 870 989			4 386 233
Fournisseurs factures non parvenues LS						
Total	69 452		4 870 989	-179 618		4 386 233

ANALYSE DES RESULTATS

► RESULTAT CONSOLIDE

Le résultat net consolidé de l'exercice 2013 s'élève à 8,6 M€ en recul de 18 % par rapport à 2012 (10,5 M€ sous l'effet d'éléments non récurrents). Il retrouve ainsi un niveau similaire à celui de 2011 (8,3 M€).

Ce résultat se décompose de la façon suivante :

(en M€)	2013	2012	Var 2013/2012
Produit Net Bancaire (PNB)	17,6	24,4	-27,9 %
Charges générales	-5,5	-6,2	-11,3 %
Résultat brut d'exploitation	12,1	18,1	-33,1 %
Coût du risque	1,2	-1,7	ns
Résultat avant impôt	13,3	16,4	-18,9 %
Impôt sur les sociétés	-4,7	-5,9	-20,3 %
Résultat net	8,6	10,5	-18,1 %

PRODUIT NET BANCAIRE (PNB)

Le produit net bancaire (17,6 M€) est en baisse de 6,8 M€ sous l'effet conjugué :

- D'une baisse marquée des produits non récurrents de 5,3 M€ (3,0 M€ contre 8,2 M€ en 2012), les indemnités perçues par les filiales Scribe lors de l'activation par les locataires de ces sociétés Scribe de leur possibilité de devenir crédit-preneur direct de Locindus, représentant en 2013 2,5 M€ contre 7,5 M€ en 2012 ;
- D'une baisse moindre des produits courants (14,6 M€ en 2013 contre 16,0 M€ en 2012), sous l'effet conjugué d'une réduction de la marge nette d'intérêts impactée par la baisse des taux et des encours, et de la diminution des produits de placement de trésorerie en raison de l'évolution des taux d'intérêts en 2013.

CHARGES GENERALES

Les charges générales, à 5,5 M€, sont en baisse de 0,7 M€ par rapport en 2012. Cette baisse résulte principalement d'un écart favorable du poste Impôts et Taxes et d'une baisse du poids des prestations fournies par le Crédit Foncier au titre de la convention de gestion qui s'établit à 3,3 M€ contre 3,7 M€ en 2012 sous l'effet de la réduction des encours.

RESULTAT BRUT D'EXPLOITATION

Sous l'effet de moindres produits non récurrents, le résultat brut d'exploitation à 12,1 M€, est en baisse de 33,1 % par rapport à celui de l'exercice 2012 (18,1 M€).

COÛT DU RISQUE

Le coût du risque impacte positivement le résultat de l'année. Il correspond à la baisse de la sinistralité avérée ainsi qu'à l'actualisation de la provision collective sur les encours sains.

► 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 267,4 M€ au 31 décembre 2013 en progression compte tenu de l'option prise par des actionnaires d'un paiement du dividende 2012 en actions.

► RESULTAT SOCIAL

Le résultat social de l'exercice 2013 s'élève à 9,2 M€, contre 8,6 M€ en 2012. Sa décomposition est la suivante :

(en M€)	2013	2012	Var 2013/2012
Produit Net Bancaire (PNB)	17,9	19,7	-9,1 %
Charges générales	-5,4	-6,1	-11,5 %
Résultat brut d'exploitation	12,5	13,6	-8,0 %
Coût du risque	0,7	-1,2	ns
Résultat avant impôt	13,2	12,4	+6,4 %
Impôt sur les sociétés	-3,9	-3,8	+2,6 %
Résultat net	9,2	8,6	+7,0 %

PRODUIT NET BANCAIRE (PNB)

Dans un contexte conjugué de baisse des taux d'intérêts et des encours à la clientèle, le produit net bancaire social est en réduction

CHARGES GENERALES

Les charges générales s'établissent à 5,4 M€ contre 6,1 M€ en 2012. 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

L'évolution du PNB conduit à un résultat brut d'exploitation de 12,5 M€ en baisse de 8 % par rapport à celui de l'exercice précédent (13,6 M€).

COÛT DU RISQUE

Le coût du risque contribue positivement au résultat.

► RESULTAT CONSOLIDE PAR SECTEUR D'ACTIVITE

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 baisse de 34,0 % à 14,9 M€ sous l'effet de la réduction des produits non récurrents perçus par les filiales Scribe lors de l'exercice par les locataires de leurs options. Ces produits de 2,5 M€ sont en baisse de 67,1 %.

PRETS CLASSIQUES

Malgré la réduction de l'encours de prêts, le PNB de l'activité est stable à 5,0 M€ en raison de la perception d'indemnité de remboursement par anticipation.

LOCATION SIMPLE

Dans le contexte d'un marché de l'immobilier professionnel toujours orienté à la baisse, aucune cession n'est intervenue au cours de l'exercice 2013.

L'activité se traduit par un PNB négatif de 0,5 M€, impacté par la vacance locative de l'immeuble de Puteaux.

Les PNB mentionnés ci-dessus sont affectés globalement de charges financières de 1,8 M€, de charges générales d'exploitation de 5,5 M€ et d'impôts sur les sociétés de 4,7 M€ non répartis par activité.

► DIVIDENDE

Le dividende proposé à l'Assemblée générale des actionnaires s'élève à 10 706 760,00 € correspondant à un dividende de 1 € par action. Le dividende versé au titre des trois exercices précédents s'élevait à :

(en €)

Exercices	Dividende	Dividende par action
2012	9 942 577,00	1,00
2011	9 293 621,00	1,00
2010	9 748 225,30	1,10

ÉVÉNEMENTS POST-CLOTURE

L'emprunt obligataire de 100 M€, arrangé par Natixis, a été remboursé à son échéance le 6 janvier 2014 par utilisation de la trésorerie.

Une promesse de vente portant sur l'immeuble de Rennes, propriété de Scribe Bail Tertiaire, a été signée le 14 janvier 2014 au profit d'un investisseur, avec réitération de l'acte authentique de vente prévue au cours du 1^{er} semestre 2014.

PERSPECTIVES 2014

En synergie avec sa maison-mère, Locindus favorisera, dans un contexte économique qui demeure incertain, un développement axé sur une production conciliant volume, maîtrise des risques et rentabilité, et adaptée aux évolutions du marché et aux besoins de ses clients.

ACTIONNARIAT

TABLEAU DE BORD DE L'ACTIONNAIRE

CAPITAL ET RATIOS BOURSIERS (DERNIER COURS)				<i>en €</i>
	2011	2012	2013	
Capital	53 438 321	57 223 304	61 617 356	
Nombre d'actions	9 293 621	9 951 879	10 716 062	
Capitalisation boursière (fin d'année)	130 482 439	120 716 292	208 963 209	
Bénéfice net consolidé par action	0,89	1,06	0,80	
PER Groupe (fin d'année)	x 15,8	x 11,5	x 24,4	
Multiple de fonds propres Groupe (P/BV) (fin d'année - avant répartition)	0,52	0,47	0,78	
DONNEES BOURSIERES (DERNIER COURS)				<i>en €</i>
	2011	2012	2013	
Cours fin d'année	14,04	12,13	19,50	
Cours le plus haut de l'année	23,79	15,41	19,75	
Cours le plus bas de l'année	12,60	9,88	12,25	
Cours moyen pondéré de l'année	19,26	11,43	15,45	

AGENDA DE L'ACTIONNAIRE

2013	
19 mars	Comité d'audit / Conseil d'administration / Résultats annuels 2012
08 avril	Rapport financier annuel 2012
24 avril	Réunion des analystes
15 mai	Comité d'audit / Conseil d'administration / Information financière trimestrielle (T1)
16 mai	Assemblée générale des actionnaires
31 juillet	Comité d'audit / Conseil d'administration / Résultats semestriels 2013
29 août	Rapport financier semestriel 2013
13 novembre	Comité d'audit / Conseil d'administration
14 novembre	Information financière trimestrielle (T3)
17 décembre	Comité d'audit / Conseil d'administration
2014	
25 mars	Comité d'audit
27 mars	Conseil d'administration / Résultats annuels 2013
18 avril	Rapport financier annuel 2013
30 avril	Réunion des analystes
12 mai	Comité d'audit
15 mai	Conseil d'administration / Information financière trimestrielle (T1)
23 mai	Assemblée générale des actionnaires
28 juillet	Comité d'audit
31 juillet	Conseil d'administration / Résultats semestriels 2014
29 août	Rapport financier semestriel 2014
07 novembre	Comité d'audit
13 novembre	Conseil d'administration
14 novembre	Information financière trimestrielle (T3)
16 décembre	Comité d'audit
19 décembre	Conseil d'administration

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 2013, le capital social s'élève à 61 617 356,50 € et est divisé en 10 716 062 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 2012, le capital social s'élevait à 57 223 304,25 €, divisé en 9 951 879 actions de 5,75 € chacune.

L'Assemblée générale du 16 mai 2013 ayant approuvé l'option de paiement du dividende 2012 en actions, le Conseil d'administration du 31 juillet 2013 a approuvé l'augmentation de capital issue de cette opération. Ainsi le capital social est augmenté de 4 394 052,25 €. Il s'élève depuis lors à 61 617 356,50 €.

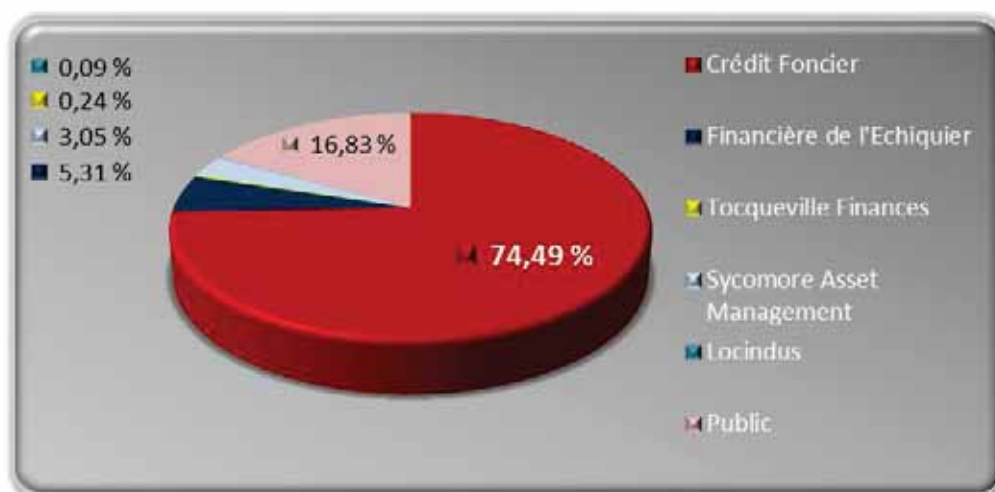
► REPARTITION DU CAPITAL

	Au 31 décembre 2011		Au 31 décembre 2012		Au 31 décembre 2013		
	Nombres d'actions	% capital	Nombres d'actions	% capital	Nombres d'actions	% capital	% droits de vote
Actionnaires							
Crédit Foncier	6 755 971	72,69 %	7 379 792	74,15 %	7 982 210	74,49 %	74,55 %
Financière de l'Échiquier (1)	614 924	6,62 %	511 832	5,14 %	569 041	5,31 %	5,31 %
Tocqueville Finance (1)	310 607	3,34 %	21 941	0,22 %	25 685	0,24 %	0,24 %
Sycomore Asset Management (1)			257 814	2,59 %	326 641	3,05 %	3,05 %
Locindus			6 400 ⁽¹⁾	0,06 %	9 302 ⁽²⁾	0,09 %	-
Public	1 612 119	17,35 %	1 774 100	17,83 %	1 803 183	16,83 %	16,84 %
TOTAL	9 293 621	100,00 %	9 951 879	100,00 %	10 716 062	100,00 %	100,00 %

(1) Informations communiquées par les Gérants

(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 2013



Nombre d'actions composant le capital : 10 716 062

Nombre de droits de vote théoriques : 10 706 760

► 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 ».

En 2013, aucune déclaration de franchissement de seuil qu'il soit statutaire (2 %) ou réglementaire (5 %) n'est intervenue.

La Financière de l'Echiquier a indiqué détenir au 31 décembre 2013, 569 041 actions représentant 5,31 % du capital et des droits de vote de Locindus.

Sycomore Asset Management a indiqué détenir au 31 décembre 2013, 326 641 actions représentant 3,05 % du capital et des droits de vote de Locindus.

Tocqueville Finance a indiqué détenir au 31 décembre 2013, 25 685 actions représentant 0,24 % du capital et des droits de vote de Locindus.

► RACHAT ET PROPOSITION D'ANNULATION PAR LA SOCIÉTÉ DE SES PROPRES ACTIONS

L'Assemblée générale du 16 mai 2013 a autorisé la Société à racheter ses propres actions dans une limite de 10 % de son capital. Locindus n'a procédé à aucun rachat d'action en application de cette autorisation.

Locindus détient 9302 actions au 31 décembre 2013 acquises en décembre 2012 et janvier 2013 à un cours moyen de 11,95 €. Elles ont été acquises dans le cadre du programme de rachat décidé par le Conseil d'administration du 13 décembre 2012 en application de la résolution adoptée par l'Assemblée Générale du 9 mai 2012.

Il est proposé à l'Assemblée Générale Extraordinaire du 23 mai 2014 de procéder à l'annulation de ces actions.

► 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.

Il n'est pas proposé à l'Assemblée Générale du 23 mai 2014 de projet de résolution offrant à chaque actionnaire une option entre le paiement du dividende en numéraire ou en actions.

Capitalisation boursière au 31 décembre (dernier cours)

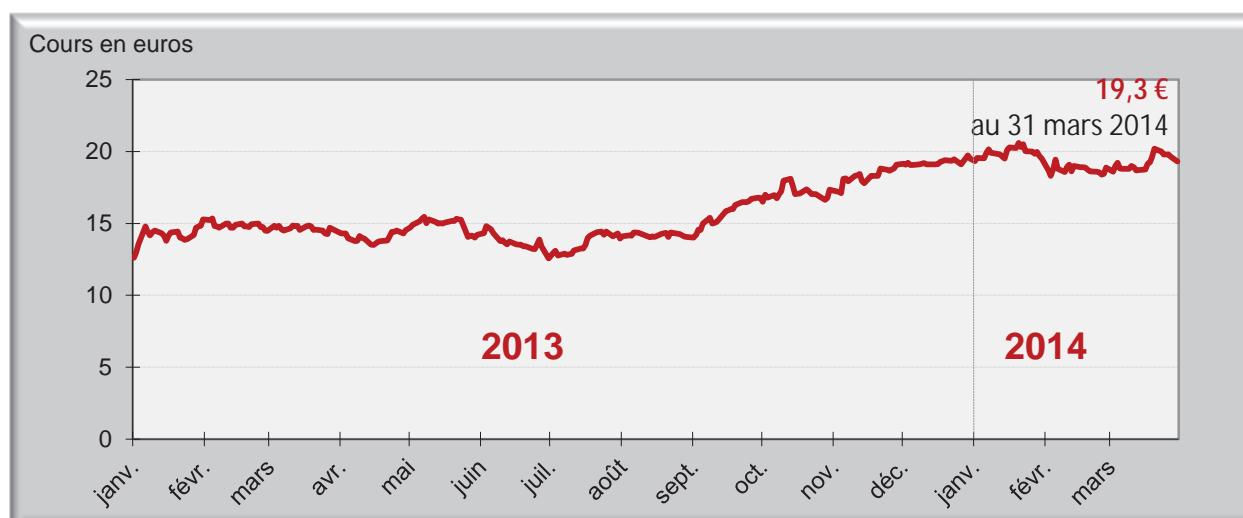
(en M€)



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

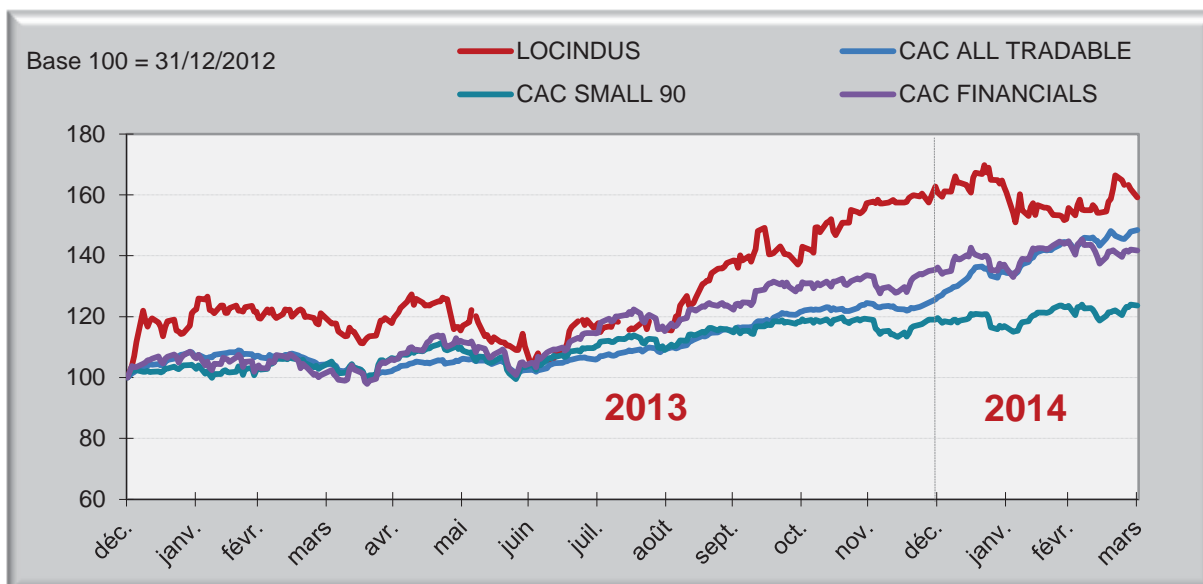


Source Bloomberg

Au 31 décembre 2013, le cours de clôture de l'action Locindus atteignait 19,50 € en hausse de 60,8 % par rapport à la même date l'année précédente (12,13 €).

Au 31 mars 2014, le cours de clôture de l'action Locindus s'est établi à 19,31 € représentant une capitalisation boursière de 207 M€, un PER Groupe de 24,1 et un multiple de fonds propres Groupe de 0,77.

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



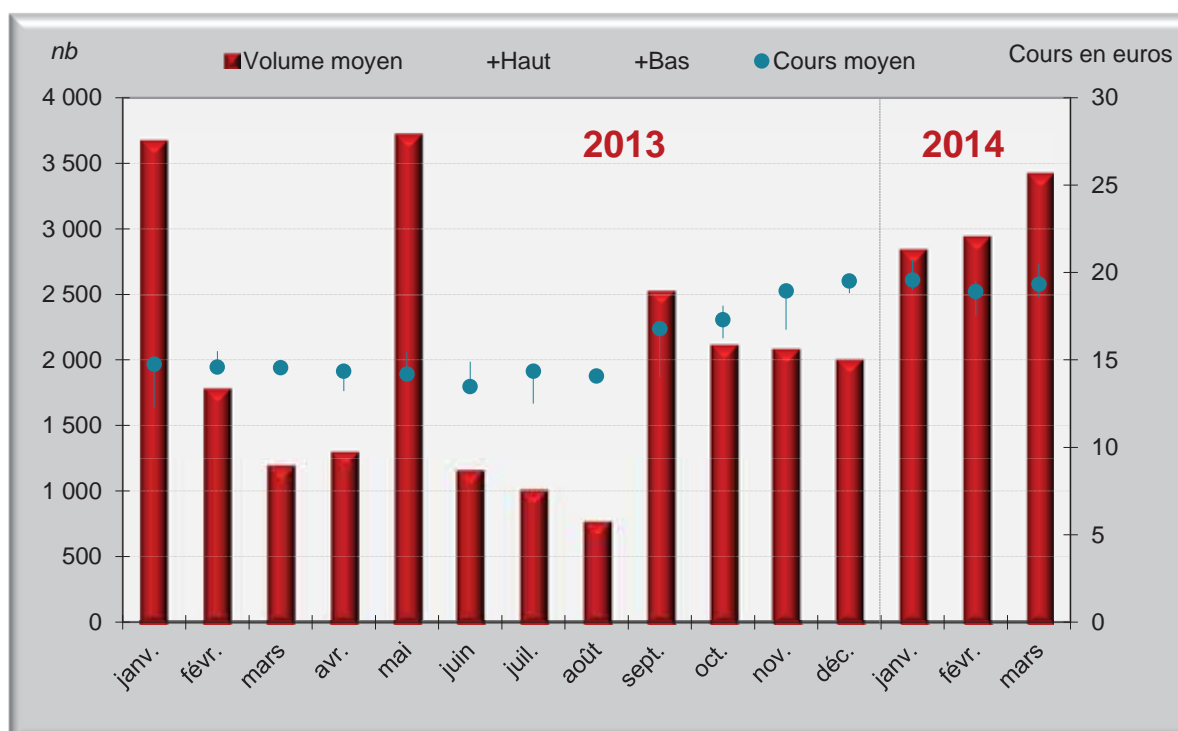
Source Bloomberg

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. Depuis le 1^{er} janvier 2013, le cours de l'action Locindus s'est apprécié en valeur absolue et de façon relative.

► LIQUIDITE QUOTIDIENNE DE L'ACTION (MOYENNES MENSUELLES)

	+ HAUT	+ BAS	Cours moyens mensuels	Volumes Journaliers moyens échangés
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	1 186
A	14,73	13,22	14,34	1 300
M	15,48	14,00	14,17	3 716
J	14,89	13,11	13,47	1 149
Jt	14,44	12,51	14,33	1 001
A	14,37	13,93	14,07	763
S	16,85	14,01	16,78	2 524
O	18,10	16,23	17,29	2 112
N	19,08	16,72	18,93	2 078
D	19,75	18,81	19,49	2 002
MOYENNE ANNUELLE 2013			15,45	1 953
J 2014	20,77	19,00	19,56	2 843
F	19,50	17,55	18,89	2 941
M	20,50	18,60	19,31	3 417

Source : Bloomberg



Source : Bloomberg

En 2013, 1 953 titres ont été échangés en moyenne journalière.
Au total 484 251 titres ont fait l'objet de transactions représentant 6,5 % du capital.

GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE

ORGANES DE GOUVERNANCE

► DIRECTION GENERALE ET CONSEIL D'ADMINISTRATION

Composition de la Direction générale

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

Mouvement au sein de la Direction générale au cours de l'exercice 2013

Néant.

Composition du Conseil d'administration au 31 décembre 2013

- M. Philippe PETIOT, Président du Conseil d'administration (depuis le 1^{er} septembre 2013)
- M. François THOMAZEAU, Vice-président
- M. Antoine FAYET
- Mme Anne CORNET (depuis le 18 décembre 2013)
- CREDIT FONCIER, représenté par Mme Corinne DECAUX
- Mme Isabelle SELLOS-MAHE
- M. Jean-Pierre WALBAUM

Mouvements au sein du Conseil d'administration au cours de l'exercice 2013

Le Conseil d'administration du 31 juillet 2013 a coopté M. Philippe PETIOT à compter du 1^{er} septembre 2013 en qualité d'administrateur, en remplacement de M. Christophe PINAULT, démissionnaire en date du 14 juin 2013.

Le Conseil d'administration du 17 décembre 2013 a coopté Mme Anne CORNET en qualité d'Administrateur, en remplacement de M. Eric FILLIAT, démissionnaire en date du 17 décembre 2013.

► **M**ANDATS 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 Fonctions
LOCINDUS – SA	France	Directeur général
FONCIER PRO - SAS	France	Président de SAS
CREDIT FONCIER DE FRANCE – SA	France	Membre du Comité exécutif Directeur Opérations Corporates

Alain CAPDEBIELLE

Directeur Général Délégué

Dénominations Sociales	Pays	Mandats et Fonctions
CAMPUS ETUDE - SARL	France	Gérant (jusqu'au 28/12/2013)
LOCINDUS - SA	France	Directeur Général Délégué
OXIANE - SA	France	Représentant permanent de LOCINDUS, Administrateur
SCRIBE BAIL - SARL	France	Gérant
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
SCRIBURO - SAS	France	Représentant permanent de LOCINDUS, Président de SAS (jusqu'au 27/12/2013)

Philippe PETIOT

Président du Conseil d'administration

Dénominations Sociales	Pays	Mandats et Fonctions
CREDIT FONCIER DE FRANCE – SA	France	Directeur général délégué (depuis le 1 ^{er} septembre 2013)
COMPTOIR FINANCIER DE GARANTIE – SA	France	Président du Conseil d'administration (depuis le 6 septembre 2013)
CREDIT FONCIER IMMOBILIER – SA	France	Administrateur (depuis le 1 ^{er} septembre 2013) et, Membre du Comité de rémunération et de sélection (depuis le 22 novembre 2013)
CREDIT LOGEMENT – SA	France	Représentant permanent du Crédit Foncier, Administrateur (depuis le 2 septembre 2013)
GCE FONCIER COINVEST - SAS	France	Directeur général depuis le 1 ^{er} septembre 2013
LOCINDUS – SA	France	Président du Conseil d'administration (depuis le 1 ^{er} septembre 2013)
SOCFIM – SACS	France	Membre du Conseil de surveillance (depuis le 25 juin 2013)

François THOMAZEAU

Vice-président du Conseil d'administration

Dénominations Sociales	Pays	Mandats et Fonctions
ALLIANZ BELGIUM - SA	Belgique	Président du Conseil d'administration
BOLLORE - SA	France	Administrateur
CONSOLIDATION & DEVELOPPEMENT GESTION (CDG) - SAS	France	Membre du Conseil de surveillance
EUROSIC - SA	France	Représentant permanent de Foncière de Paris - Administrateur
FONCIERE DE PARIS - SA	France	Président du Directoire
FONCIERE des 6 ^e et 7 ^e arrondissements - SA	France	Président du Conseil d'administration
IDI - SCA	France	Membre du Conseil de surveillance
IDINVEST PARTNERS- SA	France	Membre du Conseil de surveillance
LOCINDUS -SA	France	Vice-Président, Administrateur et Président du Comité d'audit
NEUFLIZE EUROPE EXPANSION - SICAV	France	Censeur
PARIS HOTEL ROISSY VAUGIRARD « PHRV »	France	Président du Conseil d'administration

Anne CORNET
Administrateur

Dénominations Sociales	Pays	Mandats et Fonctions
COMPTOIR FINANCIER DE GARANTIE - SA	France	Représentant permanent du Crédit Foncier, Administrateur
LOCINDUS – SA	France	Administrateur et Membre du Comité d'audit (depuis le 18/12/2013)
CREDIT FONCIER DE FRANCE – SA	France	Directeur du contrôle de gestion

CREDIT FONCIER représenté par Corinne DECAUX

Dénominations Sociales	Pays	Mandats et Fonctions
LOCINDUS – SA	France	Représentant Permanent du Crédit Foncier, Administrateur et Membre du Comité d'audit
BANCO PRIMUS - SA	Portugal	Administrateur
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
COFIMAB – SAS	France	Président
COMPAGNIE DE FINANCEMENT FONCIER – SA	France	Administrateur et Président du Comité d'audit
CREDIT FINANCIER LILLOIS – SA	France	Administrateur
CREDIT LOGEMENT – SA	France	Administrateur
ECOLOCALE – GIE	France	Administrateur
ECUFONCIER – SCA	France	Gérant associé commandité- Commanditaire
EURO-MARNE PARTICIPATIONS – SAS	France	Président

Dénominations Sociales	Pays	Mandats et Fonctions
FONCIER FOREIGN 2008 – SAS	France	Président
FONCIER PARTICIPATIONS – SAS	France	Président
FONCIER TITRISATION - SA	France	Administrateur
FONCIERE D'EVREUX – SAS	France	Président
IT- CE-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
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
SEM YVELINES AMENAGEMENT - SEM	France	Administrateur
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
LOCINDUS – SA	France	Administrateur
SILIC-SA	France	Administrateur (jusqu'au 31 juillet 2013)
FEDERATION HABITAT ET HUMANISME-ASSOCIATION	France	Administrateur-Vice-Président

Isabelle SELLOS-MAHE

Administrateur

Dénominations Sociales	Pays	Mandats et Fonctions
LOCINDUS – SA	France	Administrateur et Membre du Comité d'audit
SOCFIM – SACS	France	Membre du Conseil de surveillance et du Comité d'audit
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

► **REGLES APPLICABLES A LA NOMINATION ET AU REMPLACEMENT DES MEMBRES DU CONSEIL D'ADMINISTRATION AINSI QU'À 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 du commerce, sont indiqués ci-après des extraits de l'article 12 des statuts relatifs 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 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 74,49 % de Locindus.

Il s'agit de :

- Philippe PETIOT, Directeur général délégué du Crédit Foncier de France ;
- Anne CORNET, Directeur contrôle de gestion du Crédit Foncier de France ;
- Philippe DUPIN, Directeur Exécutif des Opérations Corporates du Crédit Foncier de France ;
- Isabelle SELLOS-MAHE, Directeur Exécutif des Opérations Corporates Public Privé du Crédit Foncier de France ;
- Corinne DECAUX, Directeur juridique 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 prorataées) et des avantages reçus par les membres de la Direction générale au cours de l'exercice 2013, 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 le Directeur Général et le Directeur général délégué de Locindus ont perçu respectivement 15 000 € et 10 000 € en 2012 et 2013. Ils n'ont bénéficié d'aucune part variable ni avantage en nature.

La rémunération du Directeur général délégué, salarié du Crédit Foncier et 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		
En €	2012	2013
Philippe DUPIN		
Rémunérations dues au cours de l'exercice (1) (détaillées dans le tableau suivant)	307 310	314 685
Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice	-	-
Valorisation des actions de performance attribuées au cours de l'exercice	-	-
TOTAL	307 310	314 685
Alain CAPDEBIELLE		
Rémunérations dues au titre de l'exercice (2) (détaillées dans le tableau suivant)	144 392	148 942
Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice	-	-
Valorisation des actions de performance attribuées au cours de l'exercice	-	-
TOTAL	144 392	148 942

(1) La rémunération versée par Locindus au Directeur général s'établit à 15 000 €, elle ne comporte aucun élément variable ni avantage en nature

(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

TABLEAU RECAPITULATIF DES REMUNERATIONS DES MANDATAIRES SOCIAUX *				
En €	2012		2013	
	Montants dus	Montants versés	Montants dus	Montants versés
Philippe DUPIN				
Rémunération fixe	226 943	226 943	228 003	228 003
Rémunération variable	68 218	-	72 420	68 218
Rémunération exceptionnelle	128	-	4 000	4 128
Retraite sur-complémentaire	7 701	7 701	10 016	10 016
Jetons de présence	-	-	-	-
Avantages en nature	4 320	4 320	4 320	4 320
TOTAL	307 310	238 964	318 759	314 685

* Rémunérations brutes avant impôt

TABLEAU RECAPITULATIF DES REMUNERATIONS DES MANDATAIRES SOCIAUX *				
En €	2012		2013	
	Montants dus	Montants versés	Montants dus	Montants versés
Alain CAPDEBIELLE				
Rémunération fixe	120 000	120 000	120 550	120 550
Rémunération variable	24 302	-	25 000	24 302
Rémunération exceptionnelle	90	-	4 000	4 090
Retraite sur-complémentaire	-	-	-	-
Jetons de présence	-	-	-	-
Avantages en nature	-	-	-	-
TOTAL	144 392	120 000	149 550	148 942

* 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 €.

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.

Les jetons de présence à verser aux membres du conseil, salariés du Crédit Foncier de France sont versés directement au Crédit Foncier de France.

Jetons de présence 2013 versés en 2014	Administrateur	Audit
Christophe PINAULT	5 000 €*	na
Philippe PETIOT	5 000 €*	na
François THOMAZEAU	12 500 €	12 500 €
Crédit Foncier représenté par Corinne DECAUX	12 500 €*	-
Antoine FAYET	12 500 €	na
Eric FILLIAT	10 000 €*	-
Isabelle SELLOS-MAHE	10 000 €*	-
Jean-Pierre WALBAUM	12 500 €	na

* Le montant des jetons de présence est versé directement au Crédit Foncier

Conformément à l'article L.225-102-1, al. 2 du Code de commerce, sont indiqués ci-après le montant des rémunérations (non proratées selon la durée de l'exercice du mandat) et des avantages reçus par les membres du Conseil d'administration au cours de l'exercice 2013 de la part du Crédit Foncier de France et le cas échéant de sociétés contrôlées par Locindus :

TABLEAU DES JETONS DE PRESENCE ET AUTRES REMUNERATIONS PERÇUES PAR LES MANDATAIRES SOCIAUX NON DIRIGEANTS		
En €	Montants versés en 2012	Montants versés en 2013
E.FILLIAT		
Rémunération fixe	124 519	185 925
Rémunération variable		55 500
Rémunération exceptionnelle	4 350	7 425
Retraite sur complémentaire		8 414
Jetons de présence	-	-
Avantages en nature	1 950	3 900
TOTAL	130 819	261 164
C. PINAULT (jusqu'au 1^{er} juillet 2013)		
Rémunération fixe	253 916	137 445
Rémunération variable	-	98 722
Rémunération exceptionnelle	-	-
Retraite surcomplémentaire	10 483	9 705
Jetons de présence	23 800	14 750
Avantages en nature	15 924	10 275
TOTAL	304 123	270 897
I. SELLOS-MAHE		
Rémunération fixe	172 750	173 614
Rémunération variable	13 600	55 603
Rémunération exceptionnelle	-	4 120
Retraite surcomplémentaire	6 351	7904
Jetons de présence	-	-
Avantages en nature	4 380	4 155
TOTAL	197 081	245 396

Philippe PETIOT (depuis le 1 ^{er} septembre 2013)		
Rémunération fixe	n.a.	86 667
Rémunération variable	n.a.	n.a.
Rémunération exceptionnelle	n.a.	n.a.
Retraite surcomplémentaire		2 886
Jetons de présence	n.a.	-
Avantages en nature	n.a.	0
TOTAL	n.a.	89 553
Corinne DECAUX		
Rémunération fixe	123 932	123 105
Rémunération variable		10 000
Rémunération exceptionnelle		4 102
Retraite surcomplémentaire		
Jetons de présence		
Avantages en nature		
TOTAL	123 932	137 207
Anne CORNET		
Rémunération fixe	n.a.	100 541
Rémunération variable		8 200
Rémunération exceptionnelle		3 699
Retraite surcomplémentaire		
Jetons de présence		
Avantages en nature		
TOTAL		112 440

Rémunérations des Commissaires aux comptes

<i>en € HT</i>	KPMG Audit	PricewaterhouseCoopers Audit
Audit sur Locindus	124 000	124 000

<i>en € HT</i>	KPMG Audit	PricewaterhouseCoopers Audit
Audit sur les filiales	34 000	4 500

► **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)

Le Conseil d'administration de Locindus a 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 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».

► **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**

Locindus est une entité cotée du groupe Crédit Foncier. En tant que société cotée, Locindus est soumise à la loi « Grenelle II » qui requiert de publier et de faire vérifier les informations sociales, environnementales et sociétales les plus pertinentes parmi les thématiques définies par la loi.

Compte tenu de son engagement RSE, la Société souhaite préciser que sa gestion a été confiée aux services du Crédit Foncier dans le cadre d'une convention de gestion renouvelée à effet du 1^{er} janvier 2013. Ainsi tous ses effectifs sont salariés du Crédit Foncier. Ceci implique que ses enjeux sociaux et sociétaux sont entièrement sous le contrôle de sa maison-mère et sont présentés dans son propre rapport de gestion.

Concernant les enjeux environnementaux, Locindus est un acteur engagé vis-à-vis du développement durable. Les quelques locaux détenus en compte propre par Locindus sont gérés dans un souci de préserver la performance des bâtiments. En tant que Société de crédit-bail immobilier, la politique de Locindus est de sélectionner ses engagements sur la base du professionnalisme des opérateurs et de la qualité des opérations et de travailler à la mise en place d'un dispositif visant à collecter les informations RSE les plus pertinentes.

Les informations sociales, environnementales et sociétales pour le groupe Crédit Foncier sont disponibles dans son document de référence 2013.

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 2013 a été approuvé par le Conseil d'administration en date du 27 mars 2014 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 2013, le Conseil d'administration est composé de 7 membres, dont 3 membres indépendants.

La Présidence est assurée par Monsieur Philippe PETIOT 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 2013, le Conseil d'administration s'est réuni cinq fois. Le taux de participation des administrateurs au cours de ces réunions s'est élevé à 88,2 %.

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 31 juillet 2013, il a arrêté les comptes au 30 juin 2013.

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 2014 de la Société lors de sa séance du 17 décembre 2013.

Au cours de l'exercice 2013, la Société a conclu une convention dite "réglementée" : il s'agit de la nouvelle convention de gestion conclue entre LOCINDUS et le CREDIT FONCIER, qui remplace la précédente convention de gestion conclue le 14 novembre 2007 et qui était venue à échéance.

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 2013 avec un taux de présence de 85%.

Au 31 décembre 2013, le comité d'audit est composé de quatre membres désignés par le Conseil d'administration:

- M. François THOMAZEAU, Président
- Mme Isabelle SELLOS-MAHE
- Mme Anne CORNET (en remplacement de M. Eric FILLIAT en date du 18 décembre 2013)
- 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 propose, 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 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 renouvelée pour une durée de cinq ans à compter du 1^{er} janvier 2013.

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 et de Résolution (ACPR).

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 :

- garantir l'atteinte des objectifs de l'établissement et le respect des lois et règlements ainsi que des règles de place ou du Groupe ;
- 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.

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 établissements du groupe. 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 basée sur des normes et contrôles spécifiques.

Parallèlement, l'évaluation de la qualité et du fonctionnement du dispositif de contrôle permanent est réalisée par l'Inspection générale, 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'audit 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

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 délégataire, lignes de *reporting*, séparation des fonctions) développées infra.

Les différents niveaux de contrôle permanent

L'organisation du contrôle permanent, revue au 1^{er} octobre 2012 dans le cadre du Plan à Moyen Terme, 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 renforcée de contrôle des risques financiers, l'optimisation des dispositifs de contrôle Corporate désormais regroupés au sein d'une entité permettant de se déployer sur les processus dans leur globalité (Front to Back). Rattachement fonctionnel fort des responsables des unités de contrôle de 2^{ème} 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 second niveau.

Les contrôles permanents de premier niveau

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 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 (contrôle de second niveau)

a) Au sein des métiers opérationnels

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 du Crédit Foncier.

b) Responsable SSI et PCA

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.

Il exerce en même temps la fonction de Responsable du plan de continuité d'activité (RPCA) du groupe Crédit Foncier, avec 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.

c) Intégrées dans une structure dédiée

Les unités de contrôle permanent se sont également constituées au sein de structures centrales dédiées ou à la Direction Comptable.

- 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.
- 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.
- 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.

- 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.

Le Comité de Contrôle Interne du Crédit Foncier

Les différentes entités reportent leurs principaux résultats de contrôle auprès du Comité de Contrôle interne du Crédit Foncier, qui a pour missions principales :

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

Locindus fait partie de son périmètre.

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

CONTROLE PERIODIQUE

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

L'Inspection assiste, pour information, aux principaux comités du Crédit Foncier 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 engagements les plus importants autorisés par le Comité des engagements de Locindus doivent être soumis pour validation au Comité National des Engagements du Crédit Foncier et/ou de BPCE ;
- le Comité des risques du Crédit Foncier : suivi de l'évolution globale des risques de contrepartie, financiers et opérationnels et décisions consécutives (règles de scoring, délégations, limites) ; il inclut Locindus dans son périmètre ;
- le Comité national des affaires sensibles du Crédit Foncier: orientations de gestion et décisions concernant les créances d'un montant significatif en difficulté ou porteuses de risque ;
- le Comité 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 ;

- le Comité de gestion de bilan : analyse des indicateurs ALM et prise des décisions et orientations consécutives ; ce comité a une compétence qui s'étend aux filiales, notamment Locindus ;
- 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, 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 se traduit notamment 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 périodiquement par la Direction Finance. 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 :
 - (1) surveillance des risques de contrepartie, financiers et opérationnels par la Direction des risques,
 - (2) contrôle comptable par la Direction comptable et son unité dédiée,
 - (3) conformité et déontologie par la Direction de la conformité,
 - (4) contrôle permanent par des entités de contrôle indépendantes des unités opérationnelles,
 - (5) 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 principalement sur l'alimentation de la comptabilité par la chaîne de gestion Cassiopée.

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.

La Direction comptable de BPCF 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'arrêtés 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 le service comptable 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 2013, la comptabilité de Locindus a été rattachée au domaine « Reporting et Synthèse », toujours au sein de la Direction de la comptabilité et de la fiscalité.

La gestion actif/passif de la Société est assurée par la Direction de la Gestion financière. Les risques financiers (liquidité et taux) de Locindus sont ainsi consolidés au niveau du groupe Crédit Foncier et leur gestion relève du Comité de Gestion de Bilan (CGB) du groupe.

Ce dernier est l'organe décisionnel responsable de la gestion financière du portefeuille bancaire, à l'intérieur des limites fixées par la Direction générale sur proposition du Comité des risques et dans le cadre des règles du Groupe BPCF. De fréquence a minima trimestrielle, il est présidé par le Directeur général, il comprend notamment le Directeur du Pôle Risques et Conformité ainsi que des représentants des principales fonctions de pilotage.

La Direction de la Gestion financière organise par ailleurs mensuellement un comité financier avec la direction de Locindus permettant un suivi rapproché de la trésorerie et des grands équilibres financiers.

Les contrôles ALM sont assurés au niveau opérationnel, par les équipes de la Direction de la Gestion financière. En complément, la Direction des Risques est en charge du contrôle permanent de second niveau.

Les informations comptables et financières sont présentées trimestriellement 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 des commissaires aux comptes, 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 2013

Mesdames, Messieurs les Actionnaires

En notre qualité de commissaires aux comptes de la société 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 2013.

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 :

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

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

Informations concernant les procédures de contrôle interne et de gestion des risques relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière

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

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

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

Autres informations

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

Paris La Défense, le 11 avril 2014

Neuilly-sur-Seine, le 11 avril 2014

KPMG Audit
Département de KPMG S.A.

PricewaterhouseCoopers Audit

Xavier de Coninck
Associé

Anik Chaumartin
Associé

RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES DESIGNÉ ORGANISME TIERS INDÉPENDANT, SUR LES INFORMATIONS SOCIALES, ENVIRONNEMENTALES ET SOCIÉTALES, FIGURANT DANS LE RAPPORT DE GESTION

Exercice clos le 31 décembre 2013

Aux actionnaires,

En notre qualité de commissaire aux comptes de la société LOCINDUS désigné organisme tiers indépendant, dont la recevabilité de la demande d'accréditation a été admise par le COFRAC, nous vous présentons notre rapport sur les informations sociales, environnementales et sociétales relatives à l'exercice clos le 31 décembre 2013, présentées dans le rapport de gestion (ci-après les « Informations RSE »), en application des dispositions de l'article L.225-102-1 du code de commerce.

Responsabilité de la société

Il appartient au Conseil d'administration d'établir un rapport de gestion comprenant les Informations RSE prévues à l'article R.225-105-1 du code de commerce, préparées conformément aux procédures utilisées par la société (ci-après le « Référentiel »).

Indépendance et contrôle qualité

Notre indépendance est définie par les textes réglementaires, le code de déontologie de la profession ainsi que les dispositions prévues à l'article L.822-11 du code de commerce. Par ailleurs, nous avons mis en place un système de contrôle qualité qui comprend des politiques et des procédures documentées visant à assurer le respect des règles déontologiques, des normes d'exercice professionnel et des textes légaux et réglementaires applicables.

Responsabilité du commissaire aux comptes

Il nous appartient, sur la base de nos travaux :

- d'attester que les Informations RSE requises sont présentes dans le rapport de gestion ou font l'objet, en cas d'omission, d'une explication en application du troisième alinéa de l'article R.225-105 du code de commerce (Attestation de présence des Informations RSE) ;
- d'exprimer une conclusion d'assurance modérée sur le fait que les Informations RSE, prises dans leur ensemble, sont présentées, dans tous leurs aspects significatifs, de manière sincère conformément au Référentiel (Avis motivé sur la sincérité des Informations RSE).

Attestation de présence des Informations RSE et Avis motivé sur la sincérité des Informations RSE

Comme mentionné dans le rapport de gestion, compte tenu des spécificités de l'organisation de la société LOCINDUS, celle-ci n'est pas en mesure de produire les Informations RSE prévues à l'article R.225-105-1 du code de commerce.

En conséquence :

- nous avons vérifié que des explications étaient fournies conformément aux dispositions de l'article R.225-105 alinéa 3 du code de commerce ;
- nous avons apprécié la pertinence des explications relatives à l'absence totale des Informations RSE.

Conclusion

Sur la base de ces travaux, nous n'avons pas d'observation à formuler sur les explications fournies sur l'absence des Informations RSE.

Neuilly-sur-Seine, le 11 avril 2014

L'un des commissaires aux comptes

PricewaterhouseCoopers Audit

Anik Chaumartin
Associé

Sylvain Lambert
Associé du département Développement Durable

MESURE ET SURVEILLANCE DES RISQUES

Locindus, société détenue à 74,5 % par le Crédit Foncier de France est gérée par sa maison mère au terme d'une convention de prestation de services reconduite pour une durée de cinq ans à compter du 1^{er} janvier 2013.

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).

Le système de contrôle interne de Locindus est articulé au sein du Crédit Foncier autour de différentes unités en charge des contrôles permanents et animées par la coordination des contrôles permanents, et de l'Inspection Générale en charge des contrôles périodiques.

Locindus relève directement du dispositif de maîtrise et surveillance des risques du groupe Crédit Foncier. La politique des risques du groupe Crédit Foncier constitue le cadre de référence en matière de sélection, de suivi, de surveillance et de pilotage des risques. Elle structure le développement des activités de la société Locindus.

La société 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 liquidité/refinancement : l'activité financière du groupe Locindus étant le crédit-bail immobilier et les prêts, ce risque découle de la politique menée en matière d'adossment en liquidité dans le cadre de la gestion Actif – Passif,
- le risque de taux d'intérêt global découlant pour Locindus et ses filiales de la politique menée en matière d'adossment en taux des emplois aux ressources,
- les risques opérationnels,
- les risques 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.

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

ORGANISATION GENERALE ET EVOLUTION DU CONTROLE DES RISQUES

Le Pôle Risques et Conformité » du Crédit Foncier assure la prestation de service en matière de contrôle interne et de conformité pour Locindus. Il est composé de Directions en charge du suivi des risques de contreparties, des risques financiers, de la coordination des contrôles permanents et des risques opérationnels, de la conformité et de la sécurité des systèmes d'information (SSI) et du plan de continuité d'activité (PCA). Le Pôle est placé sous l'autorité d'un même Directeur Général adjoint du Crédit Foncier. Le responsable de la conformité est le responsable de la conformité des services d'investissement (RCSI) et est déclaré comme tel à l'AMF.

La Direction de la conformité inclut la sécurité financière en charge de la prévention et du traitement des risques de blanchiment, de financement du terrorisme et de fraudes, internes et externes.

Le Pôle Risques et Conformité » du Crédit Foncier s'insère dans le dispositif risques du Groupe BPCE. La société Locindus s'appuie sur le dispositif et l'organisation des filières mis en place par le Crédit Foncier.

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

Locindus bénéficie de l'organisation du Crédit Foncier qui a renforcé la séparation des fonctions. Ainsi, les activités commerciales de Locindus sont-elles regroupées, au sein de la Direction Corporates publics et 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.

L'organisation du contrôle des risques a été définie autour des 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 des risques du Crédit Foncier.

Locindus continue de présenter un profil de risque modéré en raison de la diversification de ses engagements, de la nature des garanties immobilières prises par la société (financement en crédit-bail ou hypothèque de premier rang), et de la qualité intrinsèque de sa clientèle.

b) Mesure et Surveillance des risques financiers :

Le suivi des risques financiers de taux d'intérêt et de liquidité est exercé opérationnellement par le Pôle Finances du Crédit Foncier. Les décisions en la matière sont prises par les comités financiers et de gestion de bilan de Locindus et validées par les mêmes comités du Crédit Foncier, sous contrôle de la Direction des risques.

Locindus applique le référentiel de gestion actif-passif du Groupe BPCE transposé à son périmètre par le Crédit Foncier dans le cadre de la charte financière actualisée en 2013. La société n'exerce pas d'activité de marché et n'est donc pas soumise au risque de marché. La Direction de la Gestion Financière du Crédit foncier assure le pilotage du bilan en matière de refinancement, de risque de taux et gère le risque de liquidité ainsi que le respect des limites. D'une manière générale, la société privilégie l'adossement des contrats produits. Elle ne présente pas d'expositions au risque de change.

c) Mesure et Surveillance des risques opérationnels :

Les dispositifs de suivi des risques opérationnels, ainsi que les dispositifs relatifs au suivi des risques attachés aux systèmes d'information et à la mise en œuvre du plan de continuité d'activités de Locindus sont inclus dans ceux du Crédit Foncier. La politique générale conduite est le renforcement de ces contrôles. L'évolution du système d'information est traitée dans le cadre du projet de mutualisation conduit au niveau du Crédit Foncier et du groupe BPCE.

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

Locindus est soumis au dispositif d'analyse et de contrôle de la Direction de la conformité, en charge également de la déontologie, de la veille réglementaire et de la sécurité financière. Elle est également responsable de la coordination de la relation avec le Médiateur du crédit aux entreprises.

Des comités spécialisés assurent la maîtrise des engagements de Locindus et du Groupe ainsi que leur suivi. Il s'agit principalement :

- Du **Comité des engagements de Locindus**, présidé par un mandataire social de Locindus, compétent pour décider de l'octroi de l'ensemble des dossiers, avec soumission au comité des engagements du Crédit Foncier en application du schéma délégataire
- Du **Comité national des engagements du Crédit Foncier**, présidé par un mandataire social du Crédit Foncier et qui décide des engagements les plus élevés
- Du **comité financier et de gestion de bilan de Locindus**, présidé par un mandataire social,
- Du **Comité financier et de gestion de bilan du Crédit Foncier**, présidé par un mandataire social du Crédit Foncier
- Du **Comité national des affaires sensibles du Crédit Foncier** qui assure le suivi et statue sur les risques de montants significatifs.
- Le **Comité contentieux des affaires sensibles du Crédit Foncier** assure le suivi et statut sur les risques de montants moindres

Le **Comité des risques du Crédit Foncier**, comité faitier présidé par le Directeur général du Crédit Foncier, examine les principaux risques de crédits, financiers et opérationnels.

Les éléments ci-après détaillent les risques de contreparties et les risques financiers.

RISQUES DE CREDIT ET DE CONTREPARTIE

► VUE SYNTHETIQUE DU PORTEFEUILLE AU 31/12/2013

En k€	Montage	Nombre de dossiers	Risque brut	Provisions	Déduction liée au CBI	Garanties	Risque Net	Montant pondéré	% du Risque brut
Engagement	CBI	19	98 444	0	49 222	0	49 222	49 222	14 %
Engagement	HYPO	1	1 600	0	0	0	1 600	1 600	0 %
Total		20	100 044	0	49 222	0	50 822	50 822	14 %
Encours	CBI	253	427 588	51	213 768	1 407	212 361	212 238	61 %
Encours	HYPO	39	168 249	0	0	0	168 249	168 249	24 %
Total Encours		292	595 837	51	213 768	1 407	380 610	380 487	86 %
Terminé	CBI	3	49	32	9	0	9	9	0 %
Total Terminé		3	49	32	9	0	9	9	0 %
TOTAL		315	695 930	83	262 999	1 407	431 441	431 318	100 %

Source : Outil de Gestion dédié (Cassiopée) ; données de gestion extraites le 2/1/2014 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 31/12/2013. Les encours correspondent à la phase Exploitation. Les engagements correspondent à la phase engagement et réalisation (y compris donc la phase chantier).
- 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 2013, le portefeuille global de LOCINDUS représente un montant de 696 M€ de crédits contre 766 M€ en décembre 2012. La part « engagements » du risque brut (100 M€) s'élève à fin décembre à 14 % VS 17 % (129 M€) à fin décembre 2012.

Le portefeuille est toujours peu contre-garanti, moins de 1 %, une proportion stable par rapport à décembre 2012.

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

► REPARTITION DES PLUS GRANDS RISQUES

Les 25 premiers groupes représentent 60 % du risque brut, proportion en légère hausse par rapport à décembre 2012 (57,7 %).

► 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 les cotations 3 et 4 (favorable) comme respectivement les 5e et 4e les plus représentées au sein du portefeuille. Elles pèsent 24,8 % des risques bruts, en hausse par rapport à décembre 2012 (27,1 %).

Pour 57,4 % du risque brut, la cotation Banque de France du crédit-preneur n'est pas représentative compte-tenu des caractéristiques des clients (X0 ou inconnu).

La cotation 0 (aucune information comptable) représente quant à elle 33,3 % des risques bruts, proportion en légère hausse par rapport à décembre 2012 (28,7 %).

► REPARTITION DES RISQUES SUIVANT LA NOTATION BALE II

Les notes sont issues de la campagne de renotation ou de l'outil BPCE mis en place au 1er semestre 2012 NIE (récupération de la note du client).

Au 31 décembre 2013, le taux de noté à 95 % est en légère hausse par rapport à décembre 2012 (94 %).

Suite à la dernière publication de juin et au comité d'audit, les notations TRR (note *Tiers Référentiel Risque BPCE*) ont été ventilées selon l'échelle de référence définie par BPCE (dans le cas présent toutes les notes TRR se retrouvent en « Favorable »).

► REPARTITION DES RISQUES PAR FAMILLE D'ACTIVITES

Les deux principaux secteurs financés par LOCINDUS restent l'**Immobilier** (50,6 % du risque brut, soit 352 M€) et le secteur des **Holdings** (13,3 % pour 92 M€), soit 63,9 % du total pour ces 2 secteurs.

Les secteurs de la **Grande Distribution** et des **Sociétés d'investissements immobiliers** sont également représentés avec respectivement 8,7 % et 4,3 % du risque brut total.

A noter que le secteur **Immobilier** progresse encore en 2013 (50,6 % du risque brut en décembre 2013 vs 46,7 % en décembre 2012).

Activité (k€)	Nbre de dossiers	Risque Brut	Provisions	Déduction liée au CBI	Garanties	Risque Net	Montant pondéré	% Risque brut
Immobilier	91	352 339	7	110 568	0	241 764	241 764	50,6 %
Holding	57	92 397	0	36 345	0	56 052	56 052	13,3 %
Grande distribution	29	60 532	51	27 471	0	33 010	33 010	8,7 %
Société d'investissements	3	30 161	0	15 080	0	15 080	15 080	4,3 %
Tourisme / Hôtels /	12	21 655	25	10 815	0	10 815	10 815	3,1 %
Media (TV / Cinéma)	43	21 135	0	10 567	0	10 567	10 567	3,0 %
Biens d'équipements	8	21 097	0	10 549	0	10 549	10 549	3,0 %
Services aux entreprises	23	18 815	0	7 795	0	11 020	11 020	2,7 %
Services Médicaux	2	14 854	0	7 427	0	7 427	7 427	2,1 %
Distribution alimentaire	18	10 808	0	5 265	0	5 543	5 543	1,6 %
Société de gestion	2	9 905	0	0	0	9 905	9 905	1,4 %
Industrie du plastique et du caoutchouc	4	9 096	0	4 548	0	4 548	4 548	1,3 %
Autres	1	8 527	0	4 264	1 407	2 857	2 857	1,2 %
Équipement des entreprises	2	6 763	0	3 381	0	3 381	3 381	1,0 %
Logiciels	5	4 446	0	2 223	0	2 223	2 223	0,6 %
Divertissement / Loisirs	1	4 393	0	2 197	0	2 197	2 197	0,6 %
Transport routier des marchandises	2	2 368	0	1 184	0	1 184	1 184	0,3 %
Transport ferroviaire, maritime et de personnes	1	2 306	0	1 153	0	1 153	1 153	0,3 %
Utilities, gaz	1	1 532	0	766	0	766	766	0,2 %
Société de location	5	1 405	0	703	0	703	703	0,2 %
Imprimerie	2	790	0	395	0	395	395	0,1 %
Utilities, autres	2	359	0	180	0	180	180	0,1 %
Banques	1	246	0	123	0	123	0	0,0 %
TOTAL	315	695 930	83	262 999	1 407	431 441	431 318	100,0 %

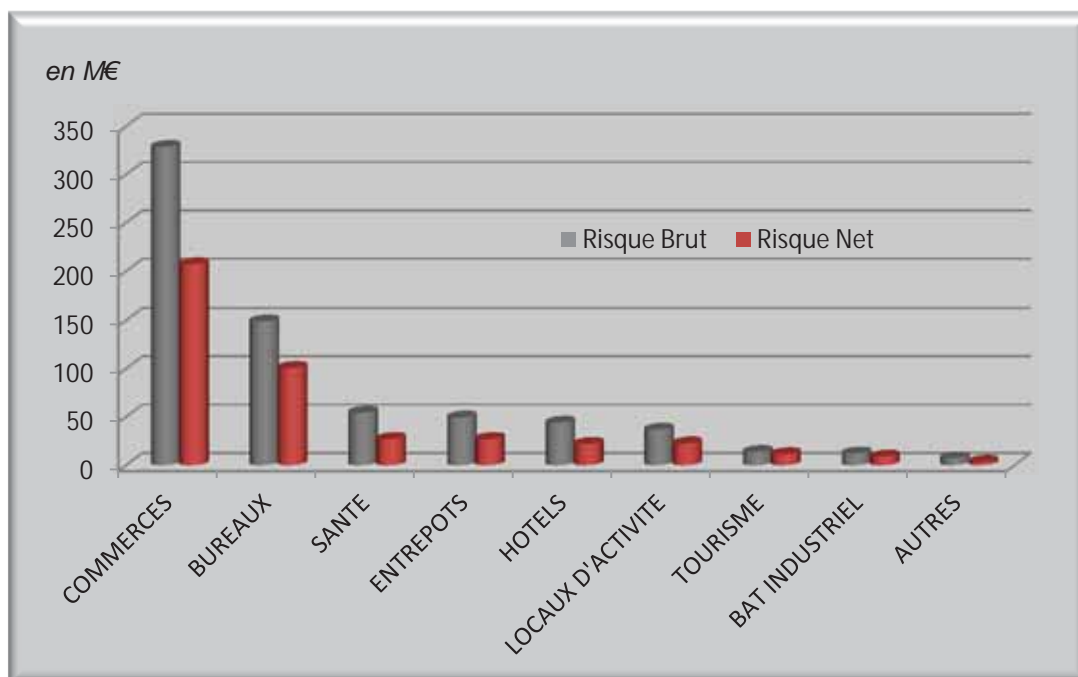
Source : Outil de Gestion dédié (Cassiopée)

► **R**ÉPARTITION DES ACTIFS SELON LEUR USAGE

En corrélation avec l'analyse réalisée sur les secteurs d'activité, 3/4 du portefeuille de LOCINDUS (76,4 %) se répartissent en 3 types d'actifs que sont, par ordre d'importance, les **Commerces** (47,2 % VS 44,2 % en décembre 2012), les **Bureaux** (21,4 % VS 23,6 % en décembre 2012) et la **Santé** (7,8 % VS 6,6 % en décembre 2012).

Usage (k€)	Nbre de dossiers	Risque Brut	Provisions	Déduction liée au CBI	Garanties	Risque Net	Montant pondéré	% Risque Brut
Commerces	149	328 656	51	121 469	0	207 135	207 135	47,2 %
Bureaux	78	148 961	7	46 715	1 407	100 832	100 709	21,4 %
Santé	7	54 497	0	27 249	0	27 249	27 249	7,8 %
Entrepôts	45	49 488	0	22 259	0	27 229	27 229	7,1 %
Hotels	7	44 255	25	22 115	0	22 115	22 115	6,4 %
Locaux d'activité	11	36 817	0	14 126	0	22 691	22 691	5,3 %
Tourisme	2	13 748	0	2 197	0	11 552	11 552	2,0 %
Bat industriel	8	12 258	0	3 245	0	9 014	9 014	1,8 %
Autres	8	7 250	0	3 625	0	3 625	3 625	1,0 %
Total	315	695 930	83	262 999	1 407	431 441	431 318	100 %

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 39,9 % du portefeuille brut (VS 41 % en décembre 2012) soit 277 M€.

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

- Pays de la Loire (9,8 % du risque brut, soit 68 M€)
- Rhône-Alpes (8,6 % du risque brut, soit 60 M€)
- Provence Côte-d'Azur (6,9 % du risque brut, soit 48 M€)

Les régions les plus faibles pour LOCINDUS sont :

- Picardie (0,1 % du risque brut, soit 0,9 M€)
- Poitou-Charentes (0,05 % du risque brut, soit 0,3 M€)

REGION	Nbre de dossiers	Risque Brut	Provisions	Déduction liée au CBI	Garanties	Risque Net	Montant pondéré	% du Risque Brut
Ile-de-France	82	277 393	32	88 142	1 407	187 812	187 690	39,9 %
Pays de la Loire	17	68 083	0	33 169	0	34 915	34 915	9,8 %
Rhône-Alpes	35	59 953	0	28 364	0	31 589	31 589	8,6 %
Provence Côte-d'Azur	23	47 750	0	18 875	0	28 875	28 875	6,9 %
Lorraine	18	40 130	0	9 475	0	30 655	30 655	5,8 %
Basse-Normandie	15	38 054	0	17 814	0	20 240	20 240	5,5 %
Aquitaine	20	31 037	0	15 518	0	15 518	15 518	4,5 %
Centre	13	22 940	0	7 219	0	15 721	15 721	3,3 %
France	4	21 692	0	0	0	21 692	21 692	3,1 %
Midi-Pyrénées	11	12 942	0	6 471	0	6 471	6 471	1,9 %
Nord	10	12 563	51	6 256	0	6 256	6 256	1,8 %
Alsace	4	10 562	0	5 281	0	5 281	5 281	1,5 %
Bourgogne	9	9 926	0	4 963	0	4 963	4 963	1,4 %
Haute-Normandie	11	9 113	0	4 556	0	4 556	4 556	1,3 %
Bretagne	14	8 376	0	4 188	0	4 188	4 188	1,2 %
Champagne	9	7 898	0	3 949	0	3 949	3 949	1,1 %
Languedoc Roussillon	6	6 491	0	3 246	0	3 246	3 246	0,9 %
Auvergne	5	5 800	0	2 900	0	2 900	2 900	0,8 %
Franche-Comté	5	3 975	0	1 988	0	1 988	1 988	0,6 %
Picardie	2	937	0	468	0	468	468	0,1 %
Poitou-Charentes	2	315	0	157	0	157	157	0,0 %
TOTAL	315	695 930	83	262 999	1 407	431 441	431 318	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, la gestion actif-passif de la société est effectuée par la Direction de la Gestion Financière du Crédit Foncier, qui assure par ailleurs la gestion consolidée des risques structurels de bilan.

Les financements accordés par Locindus sont, dès leur mise en loyer, adossés à un refinancement du Crédit Foncier.

RISQUE DE TAUX

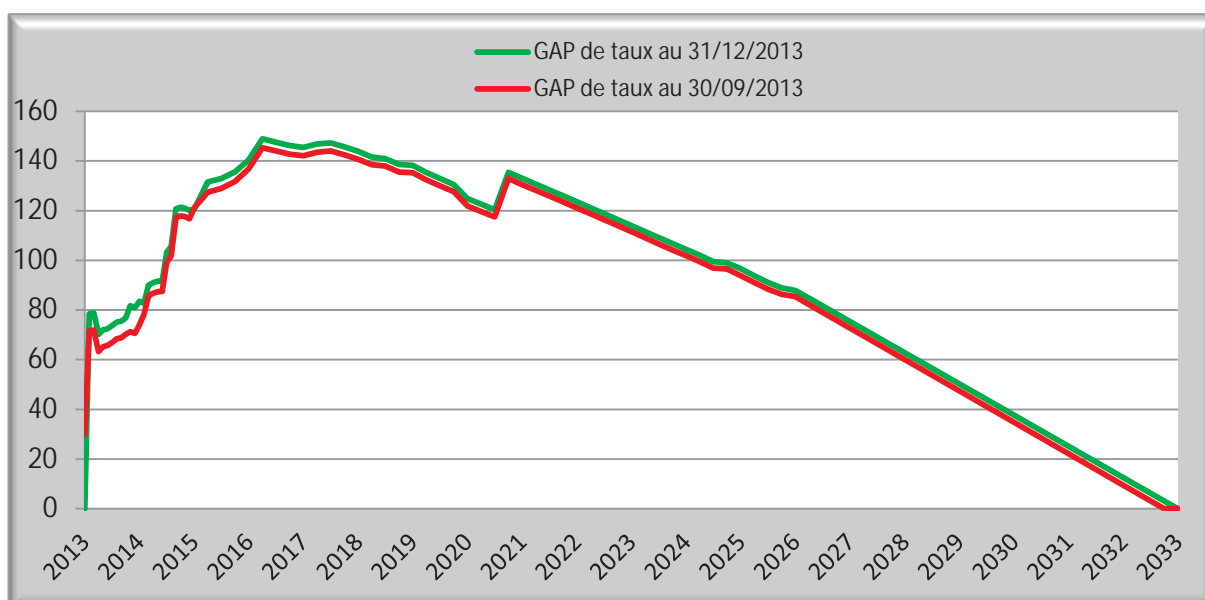
a) Impasses de taux statique

L'exposition de Locindus au risque de taux est appréhendée, selon le référentiel Groupe, par l'élaboration d'une impasse de taux égale à la différence entre les encours à taux fixé au passif et les encours à taux fixé 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 assimilé), elles ne s'imputent pas au-delà de la date d'arrêté

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

au 31 Décembre 2013 (en M€)



Le gap de taux se caractérise par un excédent de ressource à taux fixe sur l'ensemble de l'horizon d'observation compte tenu notamment du poids des fonds propres et de l'adossement en taux de la production lors de sa mise en force (prêts) ou de sa mise en loyer (CBI).

Le gap de taux est resté globalement stable en 2013.

b) Respect des limites groupe

L'encadrement du risque de taux est réalisé au moyen des indicateurs suivants :

- la sensibilité de la VAN des fonds propres, indicateur dit Bâle 2 ;
- le gap de taux statique ;
- la sensibilité de la MNI.

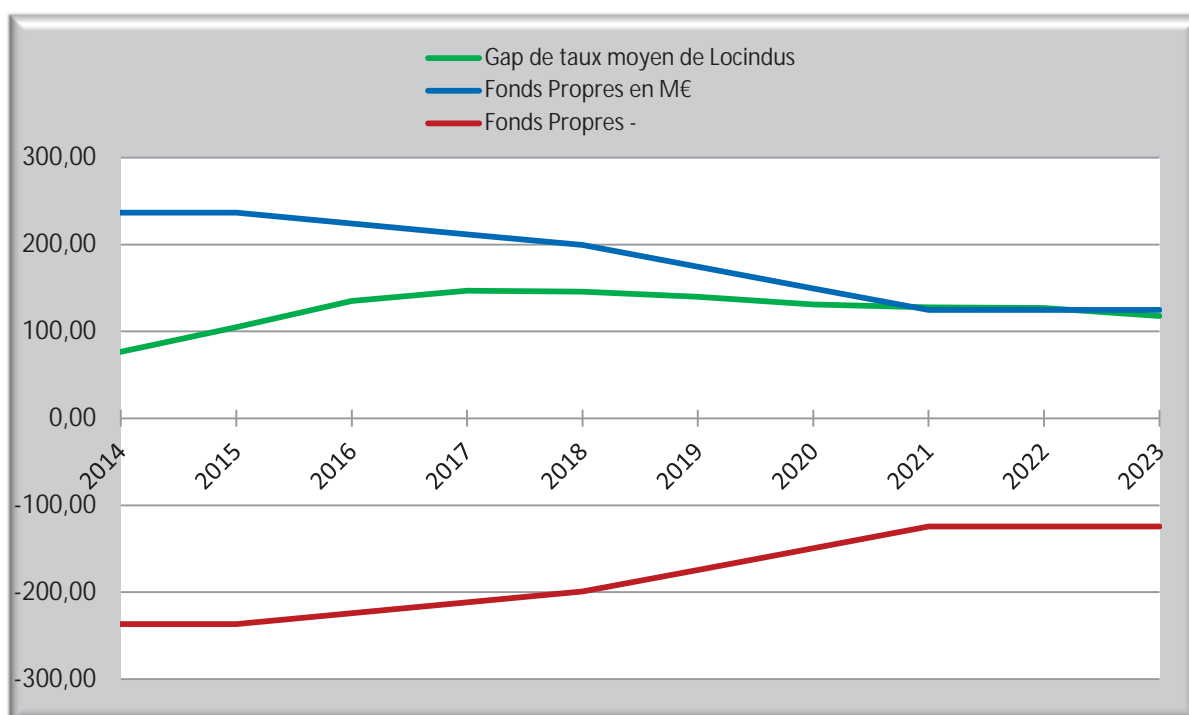
Si le premier indicateur est soumis à limite (limite réglementaire Bâle 2), les deux autres indicateurs sont examinés au regard de seuils d'observations de gestion interne dans la mesure où la position de taux est consolidée au niveau du Crédit Foncier.

- 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€) 249	Horizon d'observation 20 ans	Sensibilité VAN à + 200 bp	Indicateur Bâle II 10,37 %
		Sensibilité VAN à - 200 bp	Indicateur Bâle II 10,34 %

La Société respecte la limite de 20 %.

- Seuil d'observation encadrant le gap statique d'une proportion décroissante des Fonds propres à horizon de 10 ans



Le seuil en Gap statique est respecté sur toute la période d'observation. On notera que le gap se rapproche du seuil d'observation à partir de la 7^{ème} année, ce qui s'explique dans la mesure où l'essentiel du bilan à taux fixé est constitué des fonds propres.

- Ratio d'observation de sensibilité de la MNI

	N+1 2014	N+2 2015
Sensibilité en % de la MNI	4,98 %	6,68 %
Limites de sensibilité	5 %	9 %

La mesure de la sensibilité de la MNI est assortie d'un seuil d'observation fixé à 5 % la 1ère année et 9 % la 2ème année.

Historiquement, cette sensibilité est proche de 5 % en raison notamment de l'importance des fonds propres (ressources à TF, voir ci-dessous). Elle s'explique également par l'accroissement de la part des financements d'actifs disposant d'une phase de chantier et qui sont réalisés à taux révisable.

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 mesuré, selon le référentiel Groupe, à partir de la détermination d'un gap de liquidité statique, dans lequel les actifs et passifs, quels que soient leurs taux, sont imputés jusqu'à leur date d'échéance finale.

Rappels méthodologiques

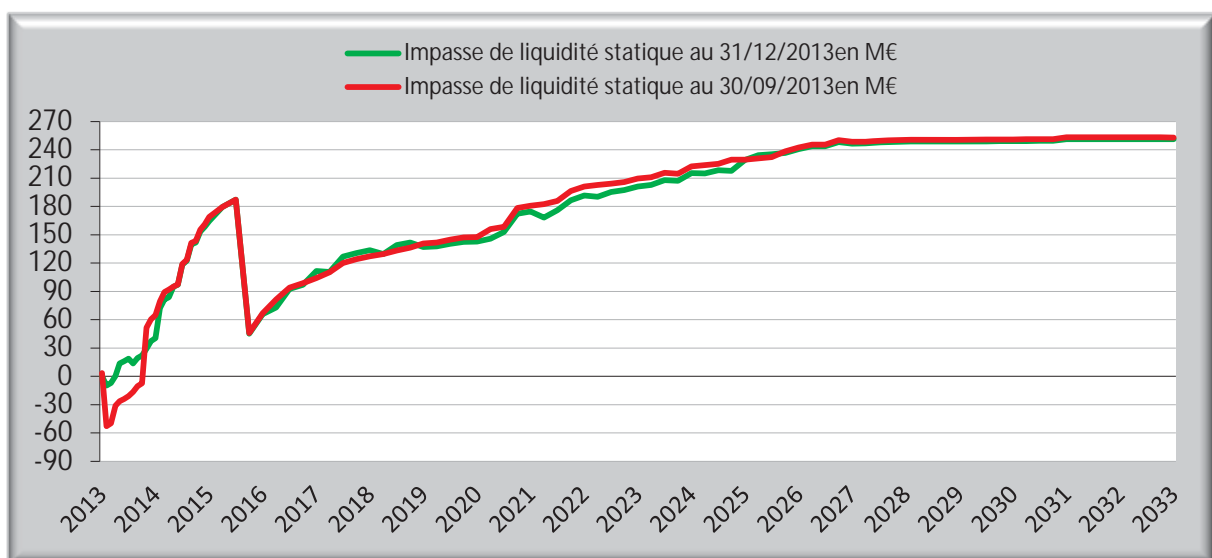
Le gap de liquidité statique est égal à la différence entre les encours au passif et ceux à l'actif sur un horizon de 20 ans.

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)

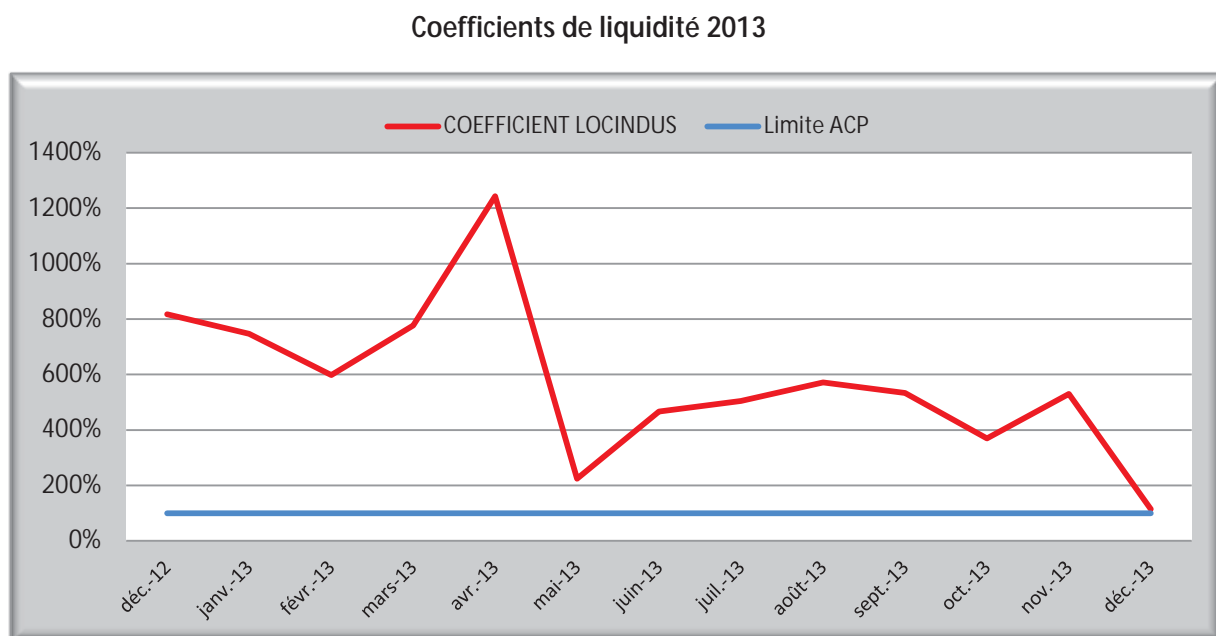
au 31 Décembre 2013 (en M€)



L'impasse est excédentaire sur toute la période d'observation : niveau plus bas sur les premières périodes (phase de chantier des opérations) puis, les opérations étant alors adossées en liquidité, convergence vers le montant des fonds propres.

b) Respect des limites groupe

Le risque de liquidité fait l'objet d'un encadrement au travers d'un dispositif de limites :



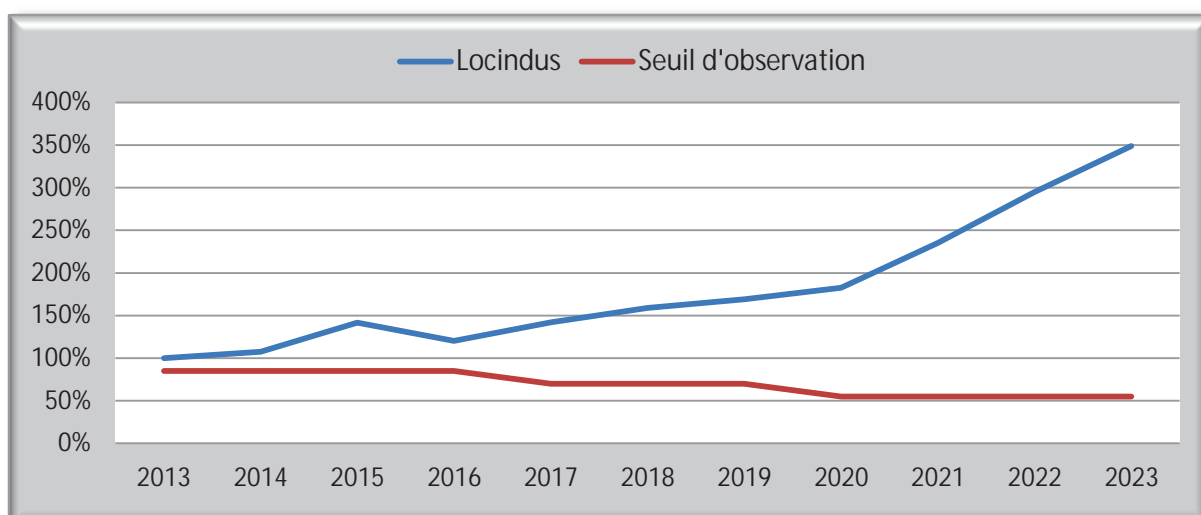
Le coefficient de liquidité reste excédentaire sur toute la période. La réduction du coefficient de liquidité fin 2013 (115 %), ponctuelle, est liée à l'amortissement d'un emprunt obligataire.

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

La couverture des Emplois par les Ressources est observée à horizon des dix prochaines années et comparée à un seuil d'observation dégressif selon l'horizon suivant :

- 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.



E TATS FINANCIERS

COMPTES CONSOLIDES	63
❖ Bilan consolidé	64
❖ Compte de résultat consolidé	65
❖ Résultat net et des gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres	66
❖ Tableau de variation des capitaux propres	67
❖ Tableau des flux de trésorerie	68
❖ Annexe aux états financiers consolidés	69
RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES CONSOLIDES	116
COMPTES INDIVIDUELS	118
❖ Bilan	119
❖ Hors-Bilan	120
❖ Compte de résultat	121
❖ Notes aux comptes individuels annuels	122
RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS	150
RAPPORT SPECIAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS REGLEMENTES	152

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

ETATS FINANCIERS – COMPTES CONSOLIDES

A.	BILAN CONSOLIDE	64
B.	COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE	65
C.	RESULTAT NET ET DES GAINS ET PERTES COMPTABILISES DIRECTEMENT EN CAPITAUX PROPRES	66
D.	TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES	67
E.	TABLEAU DES FLUX DE TRESORERIE	68
F.	ANNEXE AUX ETATS FINANCIERS CONSOLIDES.....	69
▶	Note 1 - Cadre juridique et financier – Faits caractéristiques de l'exercice et événements postérieurs à la clôture de l'année 2013.....	69
1.2	Mécanisme de garantie	69
1.3	Faits caractéristiques de l'année	69
1.4	Evènements postérieurs à la clôture	69
▶	Note 2 - Normes comptables applicables et comparabilité	70
2.1	Cadre réglementaire.....	70
2.2	Référentiel.....	70
2.3	Recours à des estimations	71
2.4	Présentation des états financiers consolidés et date de clôture.....	71
▶	Note 3 - Principes et méthodes de consolidation	72
3.1	Périmètre de consolidation et méthodes de consolidation	72
3.2	Cas particulier des entités ad hoc et les activités de capital investissement	73
3.3	Règles de consolidation	73
▶	Note 4 - Principes comptables et méthodes d'évaluation	73
4.1	Opérations de location financement et assimilées	73
4.2	Actifs et passifs financiers.....	74
4.3	Immeubles de placement	84
4.4	Immobilisations corporelles	85
4.5	Immobilisations incorporelles	85
4.6	Evaluation des immeubles de placement et des immeubles en location longue durée et crédit bail	85
4.7	Actifs destinés à être cédés et dettes liées.....	87
4.8	Provisions.....	87
4.9	Produits et charges d'intérêts	87
4.10	Impôts différés.....	87
4.11	Capital social	88
▶	Note 5 - Notes relatives au bilan	88
5.1	Actifs et passifs financiers à la juste valeur par résultat.....	88
5.2	Instruments dérivés de couverture	89
▶	Note 6 - Notes relatives au compte de résultat	99
▶	Note 7 - Notes relative aux expositions aux risques	103
▶	Note 8 - Information sectorielle	106
▶	Note 9 - Engagements	110
▶	Note 10 – Transactions avec les parties liées.....	111
▶	Note 11 – Compensations d'actifs et de passifs financiers.....	112
▶	Note 12 – Juste valeur des actifs et passifs financiers au coût amorti.....	113
▶	Note 13 – Périmètre de consolidation au 31 décembre 2013	113
▶	Note 14 – Honoraires de commissaires aux comptes	115
	OPINION SUR LES COMPTES CONSOLIDES	116
	JUSTIFICATION DES APPRECIATIONS	116
	VERIFICATION SPECIFIQUE	117

A. BILAN CONSOLIDE

ACTIF (K€)	Notes	31.12.2013	31.12.2012
Caisse, banques centrales		1	1
Actifs financiers à la juste valeur par résultat	5.1		401
Instruments dérivés de couverture	5.2	18 944	21 205
Actifs financiers disponibles à la vente	5.3	60	60
Prêts et créances sur les établissements de crédit	5.5	122 381	171 556
Prêts et créances sur la clientèle	5.5	614 026	656 276
Écart de réévaluation des portefeuilles couverts en taux		3 178	855
Actifs d'impôts courants	5.6	1 814	
Actifs d'impôts différés	5.6	1 399	2 438
Comptes de régularisation et actifs divers	5.7	5 133	18 558
Immeubles de placement	5.8	6 066	5 151
Immobilisations corporelles	5.9	48 300	19 907
TOTAL DE L'ACTIF		821 302	896 409

PASSIF (K€)	Notes	31.12.2013	31.12.2012
Passifs financiers à la juste valeur par résultat	5.1		401
Instruments dérivés de couverture	5.2	3 146	5 430
Dettes envers les établissements de crédit	5.11	224 897	194 618
Dettes envers la clientèle	5.11	1 228	1 751
Dettes représentées par un titre	5.12	269 147	398 218
Passifs d'impôts courants	5.6	469	1 695
Passifs d'impôts différés	5.6		1 201
Comptes de régularisation et passifs divers	5.13	54 620	31 645
Provisions	5.14	405	2 031
CAPITAUX PROPRES		267 390	259 418
CAPITAUX PROPRES PART DU GROUPE		267 390	259 418
Capital		61 506	57 149
Prime de fusion et d'émission		29 051	24 084
Réserves consolidées		168 243	167 664
Résultat de l'exercice		8 590	10 521
INTERETS MINORITAIRES		0	0
TOTAL DU PASSIF		821 302	896 409

B. COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE

<i>en K€</i>	Notes	Exercice 2013	Exercice 2012
Intérêts et produits assimilés	6.1	43 982	44 214
Intérêts et charges assimilées	6.1	-27 512	-27 462
Commissions - produits	6.2	83	15
Commissions - charges	6.2	- 84	- 139
Gains ou pertes nets sur instruments financiers à la juste valeur par résultat		16	269
Revenus des titres à revenu variable			6
Produits des autres activités	6.3	2 658	10 170
Charges des autres activités	6.3	-1 532	-2 698
PRODUIT NET BANCAIRE		17 611	24 374
Charges générales d'exploitation	6.4	-5 613	-6 403
Dotations / Reprises aux provisions risques et charges		126	168
RESULTAT BRUT D'EXPLOITATION		12 124	18 140
Coût du risque	6.5	1 175	-1 735
RESULTAT D'EXPLOITATION		13 299	16 405
Gains ou pertes sur actifs			-
RESULTAT AVANT IMPOT		13 299	16 405
Impôts sur le résultat	6.6	-4 709	-5 884
RESULTAT NET		8 590	10 521
dont			
Résultat net part du groupe		8 590	10 521
Intérêts minoritaires			
Résultat par action (1)		0,80	1,06
Résultat par action (Nombre moyen pondéré)		0,83	1,09
Résultat dilué par action		0,83	1,09

(1) Résultat net rapporté au nombre d'actions en circulation au 31 décembre 2013

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.

	31.12.2013	31.12.2012
Bénéfice revenant aux actionnaires de la Société en K€	8 590	10 521
Nombre moyen pondéré d'actions ordinaires en circulation	10 333 159	9 641 686
Résultat de base par action (€ par action)	0,83	1,09

Le résultat dilué est différent du résultat de base.

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

<i>en K€</i>	Exercice 2013	Exercice 2012
<i>Résultat net</i>	8 590	10 521
Ecart de revalorisation sur régimes à prestations définies		
Effet d'impôt des écarts de revalorisation sur régimes à prestations définies		
Eléments non recyclables en résultat		
Ecart de conversion		
Variations de valeur des actifs financiers disponibles à la vente		
Variations de valeur des instruments dérivés de couverture		
Effet d'impôt		
Eléments recyclables en résultat		
Quote-part de gains et pertes latents comptabilisés directement en capitaux propres des entreprises mises en équivalence		
<i>Gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres (nets d'impôt)</i>		
RÉSULTAT NET ET DES GAINS ET PERTES COMPTABILISÉS DIRECTEMENT EN CAPITAUX PROPRES	8 590	10 521
Part du Groupe	8 590	10 521
Intérêts minoritaires		

D. TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

en K€	Capital	Primes	Actions propres	Reserves 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 1-janv-2012	53 438	20 740		176 958			251 136		251 136
Mouvements liés aux relations avec les actionnaires									
Augmentation de capital	3 785	3 344					7 129		7 129
Distribution 2012 du résultat 2011				-9 294			-9 294		-9 294
SOUS-TOTAL	3 785	3 344		-9 294			-2 165		-2 165
Résultat						10 521	10 521		10 521
Autres variations			- 74				- 74		- 74
Capitaux propres au 31-déc-2012	57 223	24 084	- 74	167 664		10 521	259 418		259 418
Affectation du résultat 2012				10 521		-10 521			
Capitaux propres au 1-janvier-2013	57 223	24 084	- 74	178 185			259 418		259 418
Mouvements liés aux relations avec les actionnaires									
Augmentation de capital	4 394	4 967					9 361		9 361
Distribution 2013 du résultat 2012				-9 942			-9 942		-9 942
SOUS-TOTAL	4 394	4 967		-9 942			-581		-581
Résultat						8 590	8 590		8 590
Autres variations			- 37				- 37		- 37
Capitaux propres au 31-décembre-2013	61 617	29 051	- 111	168 243		8 590	267 390		267 390

E. TABLEAU DES FLUX DE TRESORERIE

<i>en K€</i>	Exercice 2013	Exercice 2012
Résultat avant impôts	13 300	16 405
Dotations nettes aux amortissements et dépréciations des immobilisations corporelles et incorporelles	276	227
Dotations nettes aux provisions et aux dépréciations	-2 801	- 21
Pertes nettes/gains nets sur activités d'investissement		1 699
Autres mouvements	616	- 785
Total des éléments non monétaires inclus dans le résultat avant impôts	-1 909	1 120
Flux liés aux opérations avec les établissements de crédit	71 165	
Flux liés aux opérations avec la clientèle	4 162	66 721
Flux liés aux autres opérations affectant des actifs et passifs financiers	-113 508	
Flux liés aux autres opérations affectant des actifs et passifs non financiers	24 393	5 402
Impôts versés	-5 608	-4 968
Augmentation/Diminution nette des actifs et passifs provenant des activités opérationnelles	-19 396	67 155
FLUX NETS DE TRESORERIE GENERES PAR L'ACTIVITE OPERATIONNELLE (A)	-8 005	84 680
Flux liés aux actifs financiers et aux participations		
Flux liés aux immeubles de placement		- 158
Flux de trésorerie liés aux immobilisations corporelles et incorporelles		-17 545
FLUX NETS DE TRESORERIE LIES AUX OPERATIONS D'INVESTISSEMENT (B)	0	-17 703
Flux de trésorerie provenant ou à destination des actionnaires	- 40	-2 165
Flux de trésorerie résultant des activités de refinancement		-13 118
FLUX NETS DE TRESORERIE LIES AUX OPERATIONS DE FINANCEMENT (C)	- 40	-15 283
EFFETS de la variation des taux de change (D)		
FLUX NETS DE TRESORERIE ET DES EQUIVALENTS DE TRESORERIE (A+B+C+D)	-8 045	51 694
Caisse et banques centrales (actif et passif)	1	1
Opérations à vue avec les établissements de crédit	55 088	119 272
<i>Comptes ordinaires débiteurs</i>		
<i>Comptes et prêts à vue</i>	55 088	119 272
<i>Comptes créditeurs à vue</i>		
<i>Opérations de pension à vue</i>		
Trésorerie à l'ouverture	55 089	119 273
Caisse et banques centrales (actif et passif)	1	1
Opérations à vue avec les établissements de crédit	47 043	170 966
<i>Comptes ordinaires débiteurs</i>		
<i>Comptes et prêts à vue</i>	47 043	170 966
<i>Comptes créditeurs à vue</i>		
<i>Opérations de pension à vue</i>		
Trésorerie à la clôture	47 044	170 967
Variation de la trésorerie nette	-8 045	51 694

F. ANNEXE AUX ETATS FINANCIERS CONSOLIDES

► NOTE 1 - CADRE JURIDIQUE ET FINANCIER – FAITS CARACTERISTIQUES DE L'EXERCICE ET EVENEMENTS POSTERIEURS A LA CLOTURE DE L'ANNEE 2013

1.1 CADRE JURIDIQUE

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 consolidée par le groupe et le Groupe BPCE.

1.2 MECANISME DE GARANTIE

Locindus est une filiale affiliée de BPCE. A ce titre, elle bénéficie 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'Epargne.

1.3 FAITS CARACTERISTIQUES DE L'ANNEE

▪ Augmentation de capital

L'Assemblée générale ordinaire réunie le 16 mai 2013 a approuvé le dividende proposé au titre de l'exercice 2012, 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 4 394 052,25 €. Il est porté de 57 223 304,25 € à 61 617 356,50 € divisé en 10 716 062 actions de 5,75 € de nominal entièrement libérées. Le Conseil d'administration du 16 mai 2013 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 poursuivi le programme de rachat de ses propres actions, conformément à l'article L 225-209 du Code du commerce. Au 31 décembre 2013, le nombre total d'actions rachetées s'élève à 9 302 actions pour un montant de 111 K€.

1.4 EVENEMENTS POSTERIEURS A LA CLOTURE

Aucun événement postérieur à la clôture et susceptible d'avoir une incidence significative sur les comptes au 31 décembre 2013, n'est intervenu entre la date de clôture et le 27 mars 2014, date à laquelle le Conseil d'administration a arrêté les comptes.

► NOTE 2 - 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, le groupe a établi ses comptes consolidés au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2013 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⁾.

2.2 REFERENTIEL

Les normes et interprétations utilisées et décrites dans les états financiers annuels au 31 décembre 2013 du groupe ont été complétées par les normes, amendements et interprétations dont l'application est obligatoire aux exercices ouverts à compter du 1er janvier 2013, et plus particulièrement :

- La norme IFRS 13 intitulée « Évaluation de la juste valeur » adoptée par la Commission européenne le 11 décembre 2012 et applicable de façon obligatoire aux 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 conséquences de cette norme pour le groupe porte essentiellement sur la prise en compte du risque de non-exécution dans la valorisation des passifs financiers dérivés (Debit Valuation Adjustment – DVA).

Par ailleurs, les précisions apportées par IFRS 13 ont conduit le groupe à faire évoluer les modalités d'évaluation de ses réfections pour risque de contrepartie (Credit Valuation Adjustment - CVA) sur certains segments de contreparties.

Ces évolutions n'ont pas généré d'impact significatif pour le groupe.

IFRS 13 requiert également la présentation d'informations supplémentaires dans les notes aux états financiers. Ces informations sont présentées en notes 4.2.6, 5.4 et 12.

- L'amendement à la norme IFRS 7 « Informations à fournir : compensation d'actifs financiers et de passifs financiers » : cet amendement introduit de nouvelles dispositions sur la communication d'informations en annexes relatives aux actifs et passifs financiers objets d'une « convention cadre de compensation » ou d'accords similaires. Ces informations sont présentées en note 11 – Compensation d'actifs et passifs financiers.
- L'amendement à la norme IAS 1 « Présentation des états financiers » vise à compléter 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 doivent 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.

⁽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

Les autres normes, amendements et interprétations adoptés par l'Union européenne et d'application obligatoire en 2013 n'ont pas d'impact significatif sur les états financiers du groupe.

La société 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 : normes IFRS 10 « États financiers consolidés », IFRS 11 « Partenariats » et IFRS 12 « Informations à fournir sur les intérêts détenus dans les autres entités » relatives à la consolidation, adoptées par la Commission européenne le 11 décembre 2012 et applicables de façon obligatoire aux exercices ouverts à compter du 1er janvier 2014. La mise en application de ces normes ne devrait pas impacter de façon significative le périmètre de consolidation du groupe.

2.3 RECOURS A DES ESTIMATIONS

La préparation des états financiers exige dans certains domaines la formulation d'hypothèses et d'estimations qui comportent des incertitudes quant à leur réalisation dans le futur.

Ces estimations utilisant les informations disponibles à la date de clôture font appel à l'exercice du jugement des préparateurs des états financiers.

Les résultats futurs définitifs peuvent être différents de ces estimations.

Au cas particulier de l'arrêté au 31 décembre 2013, les estimations comptables qui nécessitent la formulation d'hypothèses sont utilisées principalement pour les évaluations suivantes :

- la juste valeur des instruments financiers déterminée sur la base de techniques de valorisation (note 4.2.6) ; le montant des dépréciations des actifs financiers, et plus particulièrement les dépréciations durables des actifs financiers disponibles à la vente ainsi que les dépréciations des prêts et créances sur base individuelle ou calculées sur la base de portefeuilles (note 4.2.7) ;
- les provisions enregistrées au passif du bilan ;
- les impôts différés (note 4.10) ;
- l'évaluation de la valeur recouvrable des opérations de location-financement, de crédit à la clientèle, des immobilisations corporelles et des immeubles de placement.

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 n°2013-04 du 7 novembre 2013 de l'Autorité des Normes Comptables.

Les comptes consolidés sont établis à partir des comptes au 31 décembre 2013 des sociétés incluses dans le périmètre du groupe. Les états financiers consolidés du Groupe au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2013 ont été arrêtés par le Conseil d'administration du 27 mars 2014. Ils seront soumis à l'approbation de l'assemblée générale du 23 mai 2014.

► NOTE 3 - PRINCIPES ET METHODES DE CONSOLIDATION

3.1 PERIMETRE DE CONSOLIDATION ET METHODES DE CONSOLIDATION

3.1.1 Contrôle exercé par le Groupe

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

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 droit d'exercer une influence dominante 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.

3.1.2 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.

Le périmètre de consolidation et les variations de périmètre de consolidation sont présentés en note 13 – Périmètre de consolidation.

3.2 CAS PARTICULIER DES ENTITES AD HOC ET LES ACTIVITES DE CAPITAL INVESTISSEMENT

Le groupe Locindus ne détient pas d'intérêts dans ce type de structure.

3.3 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 significatifs nécessaires à l'harmonisation des méthodes d'évaluation des sociétés consolidées sont effectués.

3.3.1 Conversion des comptes des entités étrangères

Le groupe Locindus, qui n'a pas d'activité hors zone Euro, n'est pas concerné par cette règle.

3.3.2 Élimination des opérations réciproques

L'effet sur le bilan et le compte de résultat consolidés des opérations internes au Groupe 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 de cession internes d'actifs qui traduisent une dépréciation effective sont maintenues.

3.3.3 Regroupements d'entreprises

Le groupe n'acquiert pas d'entreprises préexistantes. Il n'est pas concerné par les normes IFRS 3 et IAS 27 révisées.

► NOTE 4 - PRINCIPES COMPTABLES ET METHODES D'ÉVALUATION

4.1 OPERATIONS DE LOCATION FINANCEMENT ET ASSIMILEES

Les contrats de location sont analysés selon leur substance et leur réalité financière et relèvent selon le cas d'opérations de location simple ou d'opérations de location-financement.

4.1.1 Contrats de location-financement

Un contrat de location-financement se définit comme un contrat de location ayant en substance pour effet de transférer au preneur les risques et avantages inhérents à la propriété d'un actif. Il s'analyse comme une acquisition d'immobilisation par le locataire financée par un crédit accordé par le bailleur.

La norme IAS 17 relative aux contrats de location présente notamment cinq exemples de situations qui permettent de distinguer un contrat de location-financement d'un contrat de location simple :

- Le contrat transfère la propriété du bien au preneur au terme de la durée de location ;
- Le preneur a l'option d'acheter les biens à un prix suffisamment inférieur à sa juste valeur à l'issue du contrat de telle sorte que l'exercice de l'option est raisonnablement certain dès la mise en place du contrat ;
- La durée du contrat de location couvre la majeure partie de la durée de vie économique de l'actif ;
- A l'initiation du contrat, la valeur actualisée des paiements minimaux s'élève au moins à la quasi-totalité de la juste valeur de l'actif loué ;
- La nature de l'actif est tellement spécifique que seul le preneur peut l'utiliser sans lui apporter de modification majeure.

Par ailleurs, la norme IAS 17 décrit trois indicateurs de situations qui peuvent conduire à un classement en location financement :

- Si le preneur résilie le contrat de location les pertes subies par le bailleur suite à la résiliation sont à la charge du preneur (moins-value sur le bien...) ;
- Les profits et les pertes résultant de la variation de la juste valeur de la valeur résiduelle sont à la charge du preneur ;
- Le preneur a la faculté pour le preneur de poursuivre la location pour un loyer sensiblement inférieur au prix de marché.

A l'activation du contrat, la créance de location financement est inscrite au bilan du bailleur pour un montant égal à l'investissement net dans le contrat de location correspondant à la valeur actualisée au taux implicite du contrat des paiements minimaux à recevoir du locataire augmentés de toute valeur résiduelle non garantie revenant au bailleur.

Les dépréciations sur les opérations de location financement sont déterminées selon la même méthode que celle décrite pour les prêts et créances.

Les revenus des contrats de location financement correspondant au montant des intérêts sont comptabilisés au compte de résultat au poste « Intérêts et produits assimilés ». Les revenus du contrat de location financement sont reconnus en résultat par le biais du taux d'intérêt implicite (TII) qui traduit un taux de rentabilité périodique constant sur l'encours d'investissement net du bailleur. Le TII est le taux d'actualisation qui permet de rendre égales :

- La valeur actualisée des paiements minimaux à recevoir par le bailleur augmentée de la valeur résiduelle non garantie, et
- La valeur d'entrée du bien (juste valeur à l'initiation augmentée des coûts directs initiaux c'est-à-dire les coûts encourus spécifiquement par le bailleur pour la mise en place d'un contrat de location).

Dans les comptes du locataire, les contrats de crédit-bail et de location avec option d'achat se traduisent par l'acquisition d'une immobilisation financée par emprunt.

4.1.2 Contrats de location simple

Un contrat de location simple est un contrat pour lequel l'essentiel des risques et avantages de l'actif mis en location n'est pas transféré au preneur.

Dans les comptes du bailleur, le bien est comptabilisé en immobilisation et est amorti sur la période de location, la base amortissable s'entendant hors valeur résiduelle. Les loyers sont comptabilisés en résultat sur la durée du contrat de location.

Le bien n'est pas comptabilisé à l'actif du preneur. Les paiements effectués au titre du contrat sont enregistrés linéairement sur la période de location.

4.2 ACTIFS ET PASSIFS FINANCIERS

4.2.1 Prêts et créances

Le poste « Prêts et créances » inclut les prêts et créances consentis aux établissements de crédit et à la clientèle ainsi que les encours de location-financement (cf .note 4.1)

Les prêts et créances sont enregistrés initialement à leur juste valeur diminuée des coûts directement liés à l'émission et diminuée 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 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.

Aucun coût interne n'est pris en compte dans le calcul du coût amorti.

Lorsque les crédits sont octroyés à des conditions inférieures aux conditions de marché, une décote correspondant à l'écart entre la valeur nominale du prêt et la somme des flux de trésorerie futurs, actualisés au taux de marché est comptabilisée en diminution de la valeur nominale du prêt. Le taux de marché est le taux qui est pratiqué par la grande majorité des établissements de la place à un moment donné, pour des instruments et des contreparties ayant des caractéristiques similaires.

En cas de restructuration suite aux difficultés financières du débiteur, le prêt est considéré comme un encours déprécié au sens d'IAS 39 et fait l'objet d'une décote d'un montant égal à l'écart entre l'actualisation des flux contractuels initialement attendus et l'actualisation des flux futurs attendus de capital et d'intérêt suite à la restructuration. Le taux d'actualisation retenu est le taux d'intérêt effectif initial. Cette décote est inscrite au résultat dans le poste « Coût du risque » et au bilan en diminution de l'encours correspondant. Elle est rapportée au compte de résultat dans la marge d'intérêt selon un mode actuariel sur la durée du prêt. Le prêt restructuré est réinscrit en encours sain sur jugement d'expert lorsqu'il n'y a plus d'incertitude sur la capacité de l'emprunteur à honorer ses engagements.

Les produits directement attribuables à l'émission des nouveaux prêts sont principalement composés des frais de dossier facturés aux clients, des refacturations de coûts et des commissions d'engagement de financement (s'il est plus probable qu'improbable que le prêt se dénoue). Les commissions perçues sur des engagements de financement qui ne donneront pas lieu à tirage sont étalées de manière linéaire sur la durée de l'engagement.

4.2.2 Titres

A l'actif, les titres sont classés selon les quatre catégories définies par la norme IAS 39 :

- actifs financiers à la juste valeur par résultat ;
- actifs financiers détenus jusqu'à l'échéance ;
- prêts et créances ;
- actifs financiers disponibles à la vente.

- **Actifs et passifs financiers à la juste valeur par résultat**

Cette catégorie comprend exclusivement pour le groupe : les actifs et les passifs financiers que le groupe a choisi de comptabiliser dès l'origine à la juste valeur par résultat, en application de l'option offerte par la norme IAS 39 à savoir les instruments financiers comportant un dérivé incorporé.

- **Instruments financiers composés comportant un ou plusieurs dérivés incorporés**

Un dérivé incorporé est la composante d'un contrat « hybride », financier ou non, qui répond à la définition d'un produit dérivé. Il doit être extrait du contrat hôte et comptabilisé séparément dès lors que l'instrument hybride n'est pas évalué en juste valeur par résultat et que les caractéristiques économiques et les risques associés du dérivé incorporé ne sont pas étroitement liés au contrat hôte.

L'application de l'option juste valeur est possible dans le cas où le dérivé incorporé modifie substantiellement les flux du contrat hôte et que la comptabilisation séparée du dérivé incorporé n'est pas spécifiquement interdite par la norme IAS 39 (cas d'une option de remboursement au coût incorporé dans un instrument de dette par exemple). L'option permet d'évaluer l'instrument à la juste valeur dans son intégralité, ce qui permet de ne pas extraire ni comptabiliser ni évaluer séparément le dérivé incorporé.

Ce traitement s'applique en particulier à certaines émissions structurées comportant des dérivés incorporés significatifs.

En date d'arrêté comptable, ces actifs sont évalués à leur juste valeur. Les variations de juste valeur de la période des intérêts, dividendes, gains, ou pertes de cessions sur ces instruments sont enregistrés dans le poste « Gains ou pertes nets sur instruments financiers à la juste valeur par résultat ».

- **Actifs financiers détenus jusqu'à l'échéance**

Le groupe ne détient pas ce type d'actif.

- **Prêts et créances**

Le groupe ne détient pas de titres classés en prêts et créances.

- **Actifs financiers disponibles à la vente**

Cette catégorie comprend les actifs financiers qui ne relèvent pas des portefeuilles précédents.

Les actifs financiers disponibles à la vente sont initialement comptabilisés pour leur juste valeur, augmentée des frais de transaction.

En date d'arrêté, ils sont évalués à leur juste valeur et les variations de juste valeur sont enregistrées en gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres (sauf pour les actifs monétaires en devise, pour lesquels les variations de juste valeur pour la composante change affectent le résultat) Les principes de détermination de la juste valeur sont décrits en note 4.2.6.

En cas de cession, ces variations de juste valeur sont transférées en résultat.

Les revenus courus ou acquis sur les titres à revenu fixe sont enregistrés dans le poste « Produits d'intérêts et assimilés ». Les revenus des titres à revenu variable sont enregistrés dans le poste « Gains ou pertes nets sur actifs financiers disponibles à la vente ».

- **Date d'enregistrement des titres**

Les titres sont inscrits au bilan à la date de règlement-livraison.

- **Règles appliquées en cas de cession partielle**

En cas de cession partielle d'une ligne de titres, la méthode « premier entré, premier sorti » est retenue.

4.2.3 Instruments de dettes et de capitaux propres émis

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 juste valeur diminuée des frais de transaction, et sont évaluées en date de clôture selon 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.

4.2.4 Instruments dérivés et comptabilité 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 :

- **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 ».

- **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, qui dans le cas du groupe Crédit Foncier, est la couverture de juste valeur exclusivement.

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, 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 en 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 sur 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.

- **Documentation en couverture de juste valeur**

La couverture globale du risque de taux d'intérêts est documentée en couverture de juste valeur, en appliquant les dispositions de la norme IAS39 telle qu'adoptée par l'union européenne (dite carve-out).

Cette 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 avec la clientèle (crédits, comptes d'épargne, dépôts à vue de la clientèle).

Les instruments de couverture globale 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 et des achats de caps pour couvrir des emplois à taux capés.

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

Dans le cas d'une relation de couverture globale, 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.

Il est ainsi procédé à un test d'assiette : s'agissant de swaps simples désignés de couverture dès leur mise en place, il est vérifié en date de désignation de la relation de couverture, de manière prospective, puis à chaque arrêté, de manière rétrospective, qu'il n'existe pas de sur-couverture ;

En cas d'interruption de la relation de couverture, cet écart est soit amorti linéairement sur la période restant à courir de la couverture initiale si le sous-jacent couvert n'a pas été décomptabilisé, soit constaté directement en résultat si les éléments couverts ne figurent plus au bilan. Les dérivés de couverture globale 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.

4.2.5 Détermination de la juste valeur

Principes généraux

La juste valeur correspond au prix qui serait reçu pour la vente d'un actif ou payé pour le transfert d'un passif lors d'une transaction normale entre des participants de marché à la date d'évaluation.

Le groupe évalue la juste valeur d'un actif ou d'un passif à l'aide des hypothèses que les intervenants du marché utiliseraient pour fixer le prix de l'actif ou du passif. Parmi ces hypothèses, figurent notamment pour les dérivés, une évaluation du risque de contrepartie (ou CVA – Credit Valuation Adjustment) et du risque de non-exécution (DVA - Debit Valuation Adjustment ou risque de notre propre défaut sur nos opérations de dérivés). Leur évaluation se fonde sur des paramètres historiques.

Les valorisations des dérivés traités avec une contrepartie membre du mécanisme de solidarité du Groupe BPCE (cf. note 1.2.) ne font pas l'objet de calcul de CVA ni de DVA.

Au 31 décembre 2013, les montants de CVA et de DVA ne sont pas significatifs.

HIERARCHIE DE LA JUSTE VALEUR

Juste valeur de Niveau 1 et notion de marché actif

Pour les instruments financiers, les prix cotés sur un marché actif (« juste valeur de niveau 1 ») constituent l'indication la plus fiable de la juste valeur. Dans la mesure où de tels prix existent, ils doivent être utilisés sans ajustement pour évaluer la juste valeur.

Un marché actif est un marché sur lequel ont lieu des transactions sur l'actif ou le passif selon une fréquence et un volume suffisants

La baisse du niveau d'activité du marché peut être révélée par des indicateurs tels que :

- une baisse sensible du marché primaire pour l'actif ou le passif financier concerné (ou pour des instruments similaires) ;
- une baisse significative du volume des transactions ;
- une faible fréquence de mise à jour des cotations ;
- une forte dispersion des prix disponibles dans le temps entre les différents intervenants de marché ;
- une perte de la corrélation avec des indices qui présentaient auparavant une corrélation élevée avec la juste valeur de l'actif ou du passif ;
- une hausse significative des cours ou des primes de risque de liquidité implicites, des rendements ou des indicateurs de performance (par exemple des probabilités de défaut et des espérances de pertes implicites) par rapport à l'estimation que fait le groupe des flux de trésorerie attendus, compte tenu de toutes les données de marché disponibles au sujet du risque de crédit ou du risque de non-exécution relatif à l'actif ou au passif ;
- des écarts très importants entre le prix vendeur (bid) et le prix acheteur (ask) (fourchette très large).

En application de l'amendement d'IAS39 et d'IFRS 7 du 13 octobre 2008, les titres disponibles à la vente cotés sur un marché devenu inactif ont été reclassés en « prêts et créances » (cf : § 4.2.1). Par conséquent ne subsistent dans la catégorie « Actifs financiers disponibles à la vente » que les titres cotés sur un marché actif qui sont valorisés à la valeur de marché.

Instruments valorisés à partir de prix cotés (non ajustés) sur un marché actif (niveau 1)

Il s'agit essentiellement d'obligations d'Etat ou de grandes entreprises.

Par ailleurs, pour les OPCVM, la juste valeur sera considérée comme de niveau 1 si la valeur liquidative est quotidienne, et s'il s'agit d'une valeur sur laquelle il est possible de passer un ordre.

Juste valeur de Niveau 2

En cas d'absence de cotation sur un marché actif, 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 (« juste valeur de niveau 2 »).

Si l'actif ou le passif a une échéance spécifiée (contractuelle), une donnée d'entrée de niveau 2 doit être observable pour la quasi-totalité de la durée de l'actif ou du passif. Les données d'entrée de niveau 2 comprennent notamment :

- les cours sur des marchés, actifs ou non, pour des actifs ou des passifs similaires ;
- les données d'entrée autres que les cours du marché qui sont observables pour l'actif ou le passif, par exemple :
 - les taux d'intérêt et les courbes de taux observables aux intervalles usuels,
 - les volatilités implicites,
 - les « spreads » de crédit.
- les données d'entrée corroborées par le marché, c'est-à-dire qui sont obtenues principalement à partir de données de marché observables ou corroborées au moyen de telles données, par corrélation ou autrement.

Instruments valorisés à partir de modèles reconnus et faisant appel à des paramètres directement ou indirectement observables (niveau 2)

■ Instruments dérivés de niveau 2

Seront en particulier classés dans cette catégorie :

- les *swaps* de taux standards ou CMS ;
- les accords de taux futurs (FRA) ;
- les *swaptions* standards ;
- les *caps* et *floors* standards ;
- les achats et ventes à terme de devises liquides ;
- les *swaps* et options de change sur devises liquides ;
- les dérivés de crédit liquides sur un émetteur particulier (single name) ou sur indices Itraxx, Iboxx...

Les valorisations de ces instruments s'appuient en effet sur des paramètres observables et sur des modèles reconnus comme des standards de place (méthode d'actualisation des cash flows futurs, technique d'interpolation...).

■ Instruments non dérivés de niveau 2

Certains instruments financiers complexes et / ou d'échéance longue sont valorisés avec un modèle reconnu et utilisent des paramètres de marché calibrés à partir de données observables (telles que les courbes de taux, les nappes de volatilité implicite des options), de données résultant de consensus de marché ou à partir de marchés actifs de gré à gré.

Pour l'ensemble de ces instruments, le caractère observable du paramètre a pu être démontré. Au plan méthodologique, l'observabilité des paramètres est fondée sur quatre conditions indissociables :

- le paramètre provient de sources externes (via un contributeur reconnu si possible) ;
- le paramètre est alimenté périodiquement ;
- le paramètre est représentatif de transactions récentes ;
- les caractéristiques du paramètre sont identiques à celles de la transaction.

La marge dégagée lors de la négociation de ces instruments financiers est immédiatement comptabilisée en résultat.

Figurent notamment en niveau 2 :

- les titres non cotés sur un marché actif dont la juste valeur est déterminée à partir de données de marché observables (ex : utilisation de données de marché issues de sociétés comparables cotées ou méthode de multiple de résultats) ;
- les parts d'OPCVM dont la valeur liquidative n'est pas calculée et communiquée quotidiennement, mais qui fait l'objet de publications régulières ou pour lesquelles on peut observer des transactions récentes ;

Les dettes émises valorisées à la juste valeur sur option : émissions comportant des options de conversion du taux de rémunération ou des indexations sur des paramètres de marché observables (indices cotés, pente de taux ...). Ces émissions sont ajustées du risque de crédit propre déterminé par observation des spreads des émissions récentes de maturité comparable.

Juste valeur de Niveau 3

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 (« juste valeur de niveau 3 ») utilisant des données non observables. Le modèle retenu doit être calibré périodiquement en rapprochant ses résultats des prix de transactions récentes.

Instruments de gré à gré valorisés à partir de modèles peu répandus ou utilisant une part significative de paramètres non observables (niveau 3)

Lorsque les valorisations obtenues ne peuvent s'appuyer sur des paramètres observables ou sur des modèles reconnus comme des standards de place, la valorisation obtenue sera considérée comme non observable.

Les instruments valorisés à partir de modèles spécifiques ou utilisant des paramètres non observables incluent plus particulièrement :

- les actions non cotées, ayant généralement la nature de « participations » ;
- certains OPCVM, lorsque la valeur liquidative est une valeur indicative (en cas d'illiquidité, en cas de liquidation...) et qu'il n'existe pas de prix pour étayer cette valeur ;
- les FCPR : la valeur liquidative est fréquemment une valeur indicative puisqu'il n'est souvent pas possible de sortir ;
- des produits structurés action multi-sous-jacents, d'option sur fonds, des produits hybrides de taux, des *swaps* de titrisation, de dérivés de crédit structurés, de produits optionnels de taux ;
- les tranches de titrisation pour lesquelles il n'existe pas de prix coté sur un marché actif. Ces instruments sont fréquemment valorisés sur la base de prix contributeurs (structureurs par exemple).

TRANSFERTS ENTRE NIVEAUX DE JUSTE VALEUR

Le Groupe n'a procédé à aucun transfert entre niveaux de juste valeur au cours de l'exercice.

JUSTE VALEUR DES INSTRUMENTS FINANCIERS COMPTABILISES AU COUT AMORTI

Pour les instruments financiers qui ne sont pas évalués à la juste valeur au bilan, les calculs de juste valeur sont communiqués à titre d'information, et doivent être interprétés comme étant uniquement des estimations.

En effet, dans la majeure partie des cas, les valeurs communiquées n'ont pas vocation à être réalisées, et ne pourraient généralement pas l'être en pratique.

Les justes valeurs ainsi calculées l'ont été uniquement pour des besoins d'information en annexe aux états financiers. Ces valeurs ne sont pas des indicateurs utilisés pour les besoins de pilotage des activités de banque commerciale, dont le modèle de gestion est un modèle d'encaissement des flux de trésorerie contractuels.

Par conséquent, les hypothèses simplificatrices suivantes ont été retenues :

■ Dans un certain nombre de cas, la valeur comptable est jugée représentative de la juste valeur :

Il s'agit notamment :

- des actifs et passifs financiers à court terme, 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 prêts et emprunts à taux variable ;
- des opérations relevant d'un marché réglementé 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 à 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. Le spread de crédit propre n'est pas pris en compte.

4.2.6 Dépréciation des actifs financiers

• Dépréciation des titres

Les titres autres que ceux classés en portefeuille d'actifs financiers à la juste valeur par résultat, sont dépréciés individuellement dès lors qu'il existe un indice objectif de dépréciation résultant d'un ou de plusieurs événements intervenus après la comptabilisation initiale de l'actif (un « événement générateur de pertes ») et que ces événements générateurs de pertes ont un impact sur les flux de trésorerie futurs estimés de l'actif financier, qui peut être estimé de façon fiable.

Les règles de dépréciation sont différentes selon que les titres sont des instruments de capitaux propres ou des instruments de dettes.

Pour les instruments de capitaux propres, une baisse durable ou une diminution significative de la valeur constituent des indicateurs objectifs de dépréciation.

Compte tenu des précisions apportées par l'IFRIC en juillet 2009 et des recommandations des régulateurs boursiers, le Groupe a été conduit à réviser les critères qui permettent de caractériser les situations de pertes de valeur pour les instruments de capitaux propres cotés.

Une baisse de plus de 50 % ou depuis plus de 36 mois de la valeur d'un titre par rapport à son coût historique caractérise désormais un indicateur objectif de dépréciation durable se traduisant par la constatation d'une dépréciation en résultat.

Ces critères de dépréciations sont, par ailleurs, complétés par l'examen ligne à ligne des actifs subissant une baisse de plus de 30 % ou depuis plus de 6 mois de leur valeur par rapport à leur coût historique ou en cas d'événements susceptibles de caractériser un déclin significatif ou prolongé. Si le Groupe estime que la valeur de l'actif ne pourra être recouvrée en totalité une charge de dépréciation est enregistrée dans ce cas au compte de résultat.

Pour les instruments de capitaux propres non cotés, une analyse qualitative de leur situation est effectuée. La dépréciation des instruments de capitaux propres est irréversible et ne peut être reprise par résultat. Les pertes sont inscrites dans le poste « Gains ou pertes nets sur actifs financiers disponibles à la vente ». Les gains latents subséquents à une dépréciation sont différés en capitaux propres jusqu'à la cession des titres.

Pour les instruments de dettes tels que les obligations ou les titres issus d'une titrisation, une dépréciation est constatée lorsqu'il existe un risque de contrepartie avéré.

Les indicateurs de dépréciation utilisés pour les titres de dettes sont, quel que soit leur portefeuille de destination, identiques à ceux retenus dans l'appréciation sur base individuelle du risque avéré des prêts et créances. Pour les titres supersubordonnés à durée indéterminée (TSSDI), une attention particulière est également portée lorsque l'émetteur peut, sous certaines conditions, ne pas payer le coupon ou proroger l'émission au-delà de la date de remboursement prévue.

La dépréciation des instruments de dettes peut être reprise par résultat en cas d'amélioration de la situation de l'émetteur. Ces dépréciations et reprises sont inscrites dans le poste « Coût du risque ».

- **Dépréciation des prêts et créances et encours de location-financement**

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 six mois en matière immobilière et neuf mois pour les créances sur les collectivités territoriales ou, indépendamment de l'existence d'un impayé, l'existence d'un risque avéré de crédit ou de procédures contentieuses ;
- ces événements entraînent la constatation de pertes avérées (incurred losses).

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 (< 1 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 enregistrées en coût du risque :

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

- **Dépréciation sur base individuelle**

Elles se calculent sur la base d'échéanciers, 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.

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.

Les encours du Groupe sont regroupés en ensembles homogènes en termes de sensibilité à l'évolution du risque sur la base du système de notation interne du groupe. Les portefeuilles soumis au test de dépréciation sont ceux relatifs aux contreparties dont la notation s'est significativement dégradée depuis l'octroi et qui sont de ce fait considérés comme sensibles. Ces encours font l'objet d'une dépréciation, bien que le risque de crédit ne puisse être individuellement alloué aux différentes contreparties composant ces portefeuilles et dans la mesure où les encours concernés présentent collectivement une indication objective de perte de valeur.

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'arrêté.

Cette approche est éventuellement complétée d'une analyse sectorielle 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.

4.2.7 Reclassement d'actifs financiers

Plusieurs reclassements sont autorisés par les textes. Le groupe n'a pas utilisé ces autorisations.

4.2.8 Décomptabilisation d'actifs ou de 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.

- **Opérations de restructuration d'actifs financiers**

Le Groupe considère que des opérations de restructuration ayant entraîné des modifications substantielles de l'actif emportent décomptabilisation, dans la mesure où les droits aux flux de trésorerie initiaux ont en substance expiré. Sont notamment considérées comme ayant provoqué des modifications substantielles :

- les restructurations ayant entraîné un changement de la contrepartie, notamment lorsque la nouvelle contrepartie a une qualité de crédit très différente de l'ancienne ;
- des restructurations visant à passer d'une indexation très structurée à une indexation simple, dans la mesure où les deux actifs ne sont pas sujets aux mêmes risques.

- **Opérations de restructuration de passifs financiers**

Une modification substantielle des termes d'un instrument d'emprunt existant doit être comptabilisée comme l'extinction de la dette ancienne et son remplacement par une nouvelle dette. Pour juger du caractère substantiel de la modification, la norme comptable IAS 39 fixe un seuil de 10 % sur la base des flux de trésorerie actualisés intégrant les frais et honoraires éventuels : dans le cas où la différence est supérieure ou égale à 10 %, tous les coûts ou frais encourus sont comptabilisés en profit ou perte lors de l'extinction de la dette.

Le Groupe considère que d'autres modifications peuvent par ailleurs être considérées comme substantielles, comme par exemple le changement d'émetteur (même à l'intérieur d'un même groupe) ou le changement de devises.

4.3 IMMEUBLES DE PLACEMENT

Conformément à la norme IAS 40, les immeubles de placement sont des biens immobiliers détenus dans le but d'en retirer des loyers et de valoriser le capital investi.

Le traitement comptable des immeubles de placement est identique à celui des immobilisations corporelles (voir note 4.4).

La juste valeur des immeubles de placement du Groupe est communiquée sur la base des résultats d'expertises régulières sauf cas particulier affectant significativement la valeur du bien.

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 ».

4.4 IMMOBILISATIONS CORPORELLES

Le poste comprend les immobilisations en cours sur location longue durée et crédit-bail immobilier.

4.5 IMMOBILISATIONS INCORPORELLES

Le poste comprend les logiciels.

4.6 EVALUATION DES IMMEUBLES DE PLACEMENT ET DES IMMEUBLES EN LOCATION LONGUE DUREE ET CREDIT BAIL

4.6.1 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 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.

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 2013, Locindus a confié à Foncier Expertise le soin de procéder aux actualisations d'expertises pour l'ensemble de son patrimoine de location simple.

4.6.2 Mode de comptabilisation des dépréciations

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

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

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

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

4.7 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. Les instruments financiers restent évalués selon les principes de la norme IAS 39.

4.8 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.

4.9 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 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 apporteurs d'affaires, s'assimilent à des compléments d'intérêt.

4.10 IMPOTS DIFFERES

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. L'entité fiscale correspond soit à l'entité elle-même, soit au groupe d'intégration fiscale s'il existe. 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,
- 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.

Les dettes et créances d'impôts différés ne font 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.

► 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 A LA JUSTE VALEUR PAR RESULTAT

<i>en K€</i>	31.12.2013	31.12.2012
Juste valeur positive du dérivé incorporé au BMTN structuré		
Juste valeur positive du swap adossé au BMTN structuré	0	401
Total des actifs financiers à la juste valeur par résultat		401

Les dérivés de transaction à l'actif représentent les instruments dérivés négociés en couverture économique des opérations structurées.

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

PASSIFS FINANCIERS A LA JUSTE VALEUR PAR RESULTAT

<i>en K€</i>	31.12.2013	31.12.2012
Juste valeur négative du swap adossé au BMTN structuré		
Juste valeur négative du dérivé incorporé au BMTN structuré	0	401
Total des passifs financiers à la juste valeur par résultat		401

Le passif financier à la juste valeur sur option consiste en un BMTN structuré échu le 27 mai 2013.

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

5.2 INSTRUMENTS DERIVES DE COUVERTURE

Les dérivés qualifiés de couverture sont ceux qui respectent, dès l'initiation de la relation de couverture et sur toute sa durée, les conditions requises par la norme IAS 39 et notamment la documentation formalisée de l'existence d'une efficacité des relations de couverture entre les instruments dérivés et les éléments couverts, tant de manière prospective que de manière rétrospective.

Les couvertures de juste valeur correspondent principalement à des swaps de taux d'intérêt assurant une protection contre les variations de juste valeur des instruments à taux fixe imputables à l'évolution des taux de marché. Ces couvertures transforment des actifs ou passifs à taux fixe en éléments à taux variable. Les couvertures de juste valeur comprennent notamment la couverture de prêts, de titres, de dépôts et de dettes subordonnées à taux fixe.

La couverture de juste valeur est également utilisée pour la gestion globale du risque de taux.

<i>en K€</i>	31.12.2013			31.12.2012		
	Notionnel	Juste valeur positive	Juste valeur négative	Notionnel	Juste valeur positive	Juste valeur négative
Instruments de taux	302 395	18 944	3 146	457 938	21 205	5 430
Opérations fermes	302 395	18 944	3 146	457 938	21 205	5 430
Opérations conditionnelles						
Couverture de juste valeur	302 395	18 944	3 146	457 938	21 205	5 430
Opérations fermes						
Opérations conditionnelles						
Couverture de flux de trésorerie						
Dérivés de crédit						
Total des instruments dérivés de couverture	302 395	18 944	3 146	457 938	21 205	5 430
Réévaluation de la composante taux couverte		18 910	3 178		21 158	5 434

5.3. ACTIFS FINANCIERS DISPONIBLES A LA VENTE

<i>en K€</i>	31.12.2013	31.12.2012
ACTIFS FINANCIERS DISPONIBLES A LA VENTE	60	60
Oseo et FGD	60	60

Au 31 décembre 2012, les titres étaient classés en participations dans les entreprises associées.

<i>en K€</i>	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
TOTAL			60

5.4 HIERARCHIE DE LA JUSTE VALEUR DES ACTIFS ET PASSIFS FINANCIERS

La répartition des instruments financiers par nature de prix ou modèles de valorisation est donnée dans le tableau ci-dessous :

	Cotation sur un marché actif (niveau 1)	Techniques de valorisation utilisant des données observables (niveau 2)	Techniques de valorisation utilisant des données non observables (niveau 3)	VALEUR COMPTABLE AU 31.12.2013	Cotation sur un marché actif (niveau 1)	Techniques de valorisation utilisant des données observables (niveau 2)	Techniques de valorisation utilisant des données non observables (niveau 3)	VALEUR COMPTABLE AU 31.12.2012
<i>(en K€)</i>								
ACTIFS FINANCIERS		18 944	60	19 004		21 606	60	21 666
Titres détenus à des fins de transaction								
Instruments dérivés détenus à des fins de transaction						401		401
<i>Dont dérivés de taux</i>						401		401
Autres actifs financiers détenus à des fins de transaction								
Actifs financiers détenus à des fins de transaction						401		401
Titres à la juste valeur par le biais du compte de résultat								
Autres actifs financiers à la JV par le biais du cpte de Résultat								
Actifs financiers à la juste valeur sur option par résultat								
Instruments dérivés de couverture		18 944		18 944		21 205		21 205
<i>Dont dérivés de taux</i>		18 944		18 944		21 205		21 205
Instruments dérivés de couverture		18 944		18 944		21 205		21 205
Titres de participation - AFS			60	60			60	60
Autres titres disponibles à la vente								
Autres actifs financiers disponibles à la vente								
Actifs financiers disponibles à la vente			60	60			60	60

Les actifs financiers classés en niveau 3 de la hiérarchie de juste valeur correspondent aux titres de participations détenus dans Oséo et le Fonds de Garantie des Dépôts (FGD) valorisés à leur valeur nette comptable.

(en K€)

	Cotation sur un marché actif (niveau 1)	Techniques de valorisation utilisant des données observables (niveau 2)	Techniques de valorisation utilisant des données non observables (niveau 3)	VALEUR COMPTABLE AU 31.12.2013	Cotation sur un marché actif (niveau 1)	Techniques de valorisation utilisant des données observables (niveau 2)	Techniques de valorisation utilisant des données non observables (niveau 3)	VALEUR COMPTABLE AU 31.12.2012
PASSIFS FINANCIERS		3 146		3 146		5 831		5 831
Titres détenus à des fins de transaction								
Instruments dérivés détenus à des fins de transaction						401		401
<i>Dont dérivés de taux</i>						401		401
Autres passifs financiers détenus à des fins de transaction								
Passifs financiers détenus à des fins de transaction						401		401
Titres à la juste valeur par le biais du compte de résultat								
Autres passifs financiers à la JV par le biais du cpte de Résultat								
Passifs financiers à la juste valeur sur option par résultat								
Instruments dérivés de couverture		3 146		3 146		5 430		5 430
<i>Dont dérivés de taux</i>		3 146		3 146		5 430		5 430
Instruments dérivés de couverture		3 146		3 146		5 430		5 430

5.5 PRÊTS ET CREANCES

5.5.1 Prêts et créances sur les établissements de crédit

en K€

	31.12.2013	31.12.2012
A VUE	47 316	56 156
Comptes ordinaires débiteurs	47 042	55 088
Partenaires	274	1 068
A TERME	75 065	115 400
Prêts à terme	75 000	115 000
Créances rattachées	65	400
TOTAL PRETS ET CREANCES SUR LES ETABLISSEMENTS DE CREDIT	122 381	171 556

Les créances sur opérations avec le réseau s'élèvent à 75 000 milliers d'euros au 31 décembre 2013 (115 000 milliers d'euros au 31 décembre 2012).

5.5.2 Prêts et créances sur la Clientèle

<i>en K€</i>	31.12.2013	31.12.2012
COMPTES ORDINAIRES DEBITEURS	171	201
Crédits promoteurs		11 802
Créances rattachées		
Crédits équipement	5	6
Autres crédits à la clientèle	169 695	189 534
Créances rattachées crédit à la clientèle	1 315	2 281
Prêts et créances dépréciés		
Dépréciations individuelles		
Dépréciations sur base de portefeuille	- 880	-1 160
AUTRES CONCOURS A LA CLIENTELE	170 135	202 463
Encours de location financement	444 461	443 126
Produits à recevoir		4 205
Créances rattachées	- 108	7 108
Créances dépréciées	37	243
Dépréciations sur base de portefeuille	- 670	-1 070
OPERATIONS DE LOCATION FINANCEMENT ET ASSIMILEES	443 720	453 612
TOTAL DES PRETS ET CREANCES SUR LA CLIENTELE	614 026	656 276

La juste valeur des autres concours à la clientèle s'élève à 172 121 milliers d'euros au 31 décembre 2013 (185 982 milliers d'euros au 31 décembre 2012). Cette baisse significative s'explique principalement par la baisse des encours et la baisse des taux.

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

La juste valeur des opérations de location-financement au 31 décembre 2013 est estimée à 454 millions d'euros (508 millions d'euros en décembre 2012) détaillée comme suit :

<i>en K€</i>	31.12.2013	31.12.2012
à taux fixe	282 179	368 163
à taux variable	171 956	139 433
TOTAL	454 135	507 596

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 2013, 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.

Tableau de variation des contrats de location financement

	31.12.2012	Mise en exploitation	Amortissement et remboursement anticipé	31.12.2013
<i>en K€</i>				
Encours de location financement	443 126	60 539	59 204	444 461

5.5.3 Créances dépréciées

<i>en K€</i>	31.12.2013			31.12.2012		
	Location Financement	Prêt	Location simple	Location Financement	Prêt	Location simple
Créances dépréciées			0			155
- sur loyers						155
- sur indemnités résiliation						
- sur prêts						
Créances dépréciées compromises	120		0	789		125
- sur loyers	120			789		125
- sur indemnités résiliation						
Total valeur brute	120		0	789		280
Dépréciations créances dépréciées			0			- 110
- sur loyers						- 110
- sur indemnités résiliation						
- sur prêts						
Dépréciations créances compromises	- 83		0	- 545		- 111
- sur loyers	- 83			- 545		- 111
- sur indemnités résiliation						
Total Dépréciations	- 83		0	- 545		- 221
Valeur nette créances dépréciées	37		0	244		59

5.6 IMPOTS DIFFERES

Analyse des actifs et passifs d'impôts différés par poste du bilan et par nature

Les impôts différés déterminés sur les différences temporelles reposent sur les sources de comptabilisation détaillées dans le tableau suivant :

<i>en K€</i>	31.12.2013	31.12.2012
Actifs d'impôts courants et d'impôts différés	3 213	2 438
Impôts courants	1 814	
Impôts différés	1 399	2 438
Passifs d'impôts courants et d'impôts différés	469	2 896
Impôts courants	469	1 695
Impôts différés		1 201

<i>en K€</i>	31.12.2013	31.12.2012
Provisions sur base de portefeuilles	526	761
Autres provisions non déductibles	1 166	486
Autres sources de différences temporelles	810	832
Autres éléments de valorisation du bilan	-1 103	-842
Impôts différés liés aux décalages temporels	1 399	1 237
IMPOTS DIFFERES NETS	1 399	1 237
Comptabilisés :		
A l'actif du bilan	1 399	2 438
Au passif du bilan		1 201

5.7 COMPTES DE REGULARISATION ET ACTIFS DIVERS

<i>en K€</i>	31.12.2013	31.12.2012
Charges constatées d'avance	998	1 111
Produits/swap/cap à recevoir	263	12 052
COMPTES DE REGULARISATION - ACTIF	1 261	13 163
Dépôts de garantie versés	337	373
Etat TVA et droit de bail	571	4 658
Débiteurs divers	2 964	364
ACTIFS DIVERS	3 872	5 395
TOTAL DES COMPTES DE REGULARISATION ET ACTIFS DIVERS	5 133	18 558

5.8. IMMEUBLES DE PLACEMENT

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

	31.12.2013			31.12.2012		
	Valeur brute	Cumul des amortissements et pertes de valeur	Valeur nette	Valeur brute	Cumul des amortissements et pertes de valeur	Valeur nette
<i>en K€</i>						
IMMEUBLES DE PLACEMENT	12 394	-6 328	6 066	11 237	-6 086	5 151
Immeuble de placement en exploitation	12 167	-6 140	6 027	10 423	-5 865	4 558
Créances rattachées						
Créances douteuses	227	- 188	39	280	- 221	59
Immeubles de placement en cours				534		534

La juste valeur des immeubles de placement s'élève à 6 380 K€ au 31 décembre 2013 (6 350 K€ en décembre 2012).

5.9. IMMOBILISATIONS CORPORELLES

	31.12.2013			31.12.2012		
	Valeur brute	Cumul des amortissements et pertes de valeur	Valeur nette	Valeur brute	Cumul des amortissements et pertes de valeur	Valeur nette
<i>en K€</i>						
IMMOBILISATIONS CORPORELLES	48 300		48 300	19 907		19 907
Location Financement en cours	48 300		48 300	19 907		19 907

5.10. IMMOBILISATIONS INCORPORELLES

	31.12.2013			31.12.2012		
	Valeur brute	Cumul des amortissements et pertes de valeur	Valeur nette	Valeur brute	Cumul des amortissements et pertes de valeur	Valeur nette
<i>en K€</i>						
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	1 584	- 1 584	-	1 584	- 1 584	-
Logiciels	1 584	- 1 584	-	1 584	-1 584	-

Tableau des variations des immobilisations (valeurs brutes)

en K€	Solde au 01.01.2012	Acquisitions Transferts	Cessions Transferts	Solde au 31.12.2012	Acquisitions Transferts	Cessions Transferts	Solde au 31.12.2013
Immeubles de placement							
Location simple en exploitation	9 733	5 044	-4 354	10 423	595		11 018
Immobilisations corporelles							
Crédit-bail en cours	2 362	19 907	-2 362	19 907	40 593	-12 200	48 300
Immobilisations incorporelles							
Logiciels	1 584			1 584			1 584

Variation des amortissements et dépréciations

en K€	Solde au 01.01.2012	Dotations transferts	Reprises transferts	Solde au 31.12.2012	Dotations transferts	Reprises transferts	Solde au 31.12.2013
Immeubles de placement	7 489	2 748	-4 372	5 865	275		6 140
Amortissements	5 772	2 748	-2 655	5 865	275		6 140
Dépréciation d'actifs	1 717		-1 717				
Immobilisations corporelles							
Immobilisations incorporelles	1 584			1 584			1 584

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

en K€	31.12.2013	31.12.2012
Autres sommes dues (Partenaires)	700	591
Dettes à vue envers les établissements de crédit	700	591
Emprunts et comptes à terme	223 437	193 268
Dettes rattachées	760	759
Dettes à terme envers les établissements de crédit	224 197	194 027
TOTAL DES DETTES ENVERS LES ETABLISSEMENTS DE CREDIT	224 897	194 618

La juste valeur des dettes envers les établissements de crédit s'élève à 209 millions d'euros au 31 décembre 2013 (198 millions d'euros au 31 décembre 2012). Elle a été obtenue par actualisation des flux à payer en utilisant une courbe zéro coupon.

Dettes envers la clientèle

<i>en K€</i>	31.12.2013	31.12.2012
Clients créditeurs et comptes courants	198	197
A VUE	198	197
Comptes courants divers clients	1 030	2 254
A TERME	1 030	2 254
TOTAL DES DETTES ENVERS LA CLIENTELE	1 228	2 451

5.12 DETTES REPRESENTEES PAR UN TITRE

Les dettes représentées par un titre sont ventilées selon la nature de leur support

<i>en K€</i>	31.12.2013	31.12.2012
Emprunts obligataires - valeur nominale	250 000	250 000
Impact de la mise au coût amorti des emprunts obligataires		
Réévaluation de la composante taux des obligations	12 231	21 158
Dettes rattachées	6 916	6 916
TOTAL DES EMPRUNTS OBLIGATAIRES	269 147	278 074
Titres de créances négociables - valeur nominale		114 690
Dettes rattachées		5 454
TOTAL DES TITRES DE CREANCES NEGOCIABLES		120 144
TOTAL DES DETTES REPRESENTEES PAR UN TITRE	269 147	398 218

5.13 COMPTES DE REGULARISATION ET PASSIFS DIVERS

<i>EN K€</i>	31.12.2013	31.12.2012
Charges à payer	6 438	6 412
Comptes de régularisation - passif	6 438	6 412
Dépôts de garantie reçus	671	960
Créditeurs divers (*)	47 511	24 273
Passifs divers	48 182	25 233
TOTAL DES COMPTES DE REGULARISATION ET PASSIFS DIVERS	54 620	31 645

(*) Dont avances preneurs : 39.984 K€ en 2013 contre 17.860 K€ en 2012

5.14 PROVISIONS PASSIVES

	31.12.2012	Augmentation	Utilisation	Reprises non utilisées	Autres mouvements	31.12.2013
<i>EN K€</i>						
Provisions pour engagements hors bilan	1 670		-1 670			
Autres	361	170	-126			405
TOTAL DES PROVISIONS	2 031	170	-1 796			405

5.15 ACTIONS ORDINAIRES

<i>en K€</i>	31.12.2013			31.12.2012		
	Nombre d'actions	Nominal (en euros)	Capital (en K€)	Nombre d'actions	Nominal (en euros)	Capital (en K€)
Valeur à l'ouverture	9 951 879	5,75	57 223	9 951 879	5,75	57 223
Augmentation de capital	764 183	5,75	4 394			
Valeur à la clôture	10 716 062	5,75	61 617	9 951 879	5,75	57 223

► 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 2013	Exercice 2012
INTERETS ET PRODUITS ASSIMILES	43 982	44 214
Intérêts sur contrat de location financement	20 597	22 722
Intérêts sur les swaps	15 550	12 239
Intérêts sur prêts à la clientèle	7 471	8 287
Autres intérêts	364	966

<i>en K€</i>	Exercice 2013	Exercice 2012
INTERETS ET CHARGES ASSIMILEES	27 512	-27 462
Intérêts sur obligations et autres titres à revenu fixe	16 148	-17 871
Intérêts sur les swaps	4 250	-2 404
Intérêts sur opérations avec les établissements de crédit	7 105	-7 149
Autres intérêts	9	- 38

6.2 COMMISSIONS NETTES

<i>en K€</i>	Exercice 2013			Exercice 2012		
COMMISSIONS NETTES	Produits	Charges	Net	Produits	Charges	Net
Autres commissions	83	- 84	- 1	15	- 139	-
Total	83	- 84	- 1	15	- 139	-

6.3 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 décembre 2013, 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 3,107 milliers d'euros de produits non récurrents (contre 7,562 milliers d'euros en décembre 2012) ;
- les dépréciations d'encours de location financement sur base individuelle.

<i>en K€</i>	Exercice 2013	Exercice 2012
PRODUITS DES AUTRES ACTIVITES	2 658	10 170
Sur location financement	2 311	7 811
- résultat de cession	- 28	969
- dépréciation	- 500	-1 165
- indemnités reçues	2 487	7 562
- autres	352	445
Sur location simple	347	2 358
- loyers	233	456
- refacturation de charges	114	157
- dotation/reprise de provision		1 717
- pertes ou gains sur créances dépréciées		28
Sur autres activités		1

<i>en K€</i>	Exercice 2013	Exercice 2012
CHARGES DES AUTRES ACTIVITES	-1 532	-2 698
<i>Sur location financement</i>	- 693	8
- charges propres	- 606	52
- charges refacturées	- 87	- 44
<i>Sur location simple</i>	- 839	-2 706
- dotation aux amortissements	- 275	- 227
- moins-value de cession		-1 699
- charges refacturables	- 357	- 490
- charges non refacturables	- 207	- 290
<i>Sur autres activités</i>		

6.4 CHARGES GENERALES D'EXPLOITATION

Les charges générales d'exploitation comprennent essentiellement les frais de personnel dont les salaires et traitements nets de refacturation, les charges sociales ainsi que les avantages au personnel.

Ce poste comprend également l'ensemble des frais administratifs et services extérieurs.

<i>en K€</i>	Exercice 2013	Exercice 2012
Charges de personnel	- 35	- 35
Impôts et taxes	-1 188	-1 626
Services extérieurs (*)	-4 321	-4 674
Autres frais administratifs	-5 509	-6 300
Autres charges d'exploitation non bancaires	- 69	- 70
Autres produits d'exploitation non bancaires		2
TOTAL DES CHARGES GENERALES D'EXPLOITATION	-5 613	-6 403

(*) Dont prestations Groupe

6.5 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 2013	Exercice 2012
Dotations nettes aux dépréciations et aux provisions	1 175	(1 735)
Récupérations sur créances amorties		
Créances irrécouvrables non couvertes par des dépréciations		
TOTAL COÛT DU RISQUE	1 175	(1 735)

Coût du risque de la période par nature d'actifs

<i>en K€</i>	Exercice 2013	Exercice 2012
Opérations interbancaires		
Opérations avec la clientèle		
Engagement par signature	1 670	(1 670)
Autres actifs financiers	(495)	(65)
TOTAL COÛT DU RISQUE	1 175	(1 735)

6.6 IMPOTS SUR LE RESULTAT

<i>en K€</i>	Exercice 2013	Exercice 2012
Impôts courants	-4 870	-6 400
Impôts différés	161	516
TOTAL DES IMPOTS SUR LE RESULTAT	-4 709	-5 884

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

<i>en K€</i>	Exercice 2013	Exercice 2012
Résultat net (part du groupe)	8 590	10 521
Impôts	4 709	5 884
Résultat comptable avant impôts	13 299	16 405
Taux d'imposition de droit commun français	34,43 %	34,43 %
Charge (produit) d'impôts théorique au taux en vigueur en France	4 579	5 648
Effet des différences permanentes		-39
Impôts à taux réduits et activités exonérées		3
Impôts sur exercices antérieurs, crédits d'impôts et autres impôts		185
Autres éléments	130	87
Impôts sur le résultat	4 709	5 884
Taux effectif d'impôt (charge d'impôts sur le résultat rapportée au résultat taxable)	35,41 %	35,87 %

► NOTE 7 - NOTES RELATIVE AUX EXPOSITIONS AUX RISQUES

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.

Certaines informations relatives à la gestion des risques requises par la norme IFRS7 sont également présentées dans le rapport sur la gestion des risques. Elles font partie intégrante des comptes certifiés par les commissaires aux comptes.

7.1 RISQUE DE CREDIT ET RISQUE DE CONTREPARTIE

7.1.1 Mesure et Gestion du Risque de Crédit

Le risque de crédit se matérialise lorsqu'une contrepartie est dans l'incapacité de faire face à ses obligations et il peut se manifester par la migration de la qualité de crédit de crédit voire le défaut de la contrepartie.

Les engagements exposés au risque de crédit sont constitués de créances existantes ou potentielles et notamment de prêts, titres de créances ou de propriété ou contrats d'échange de performance, garanties de bonne fin ou engagements confirmés ou non utilisés.

Les procédures de gestion et les méthodes d'évaluation des risques de crédit, la concentration des risques, la qualité des actifs financiers sains, l'analyse et la répartition des encours sont communiquées dans le rapport sur la gestion des risques.

7.1.2 Exposition globale au Risque de Crédit et Risque de Contrepartie

Le tableau ci-dessous présente l'exposition de l'ensemble des actifs financiers du Groupe au risque de crédit. Cette exposition au risque de crédit (déterminée sans tenir compte de l'effet des compensations non comptabilisées et des collatéraux) correspond à la valeur nette comptable des actifs financiers.

en K€	31.12.2013	31.12.2012
Actifs financiers à la juste valeur par résultat (<i>hors titres à revenu variable</i>)	0	401
Instruments dérivés de couverture	18 944	21 205
Prêts et créances sur les établissements de crédit	122 381	171 556
Prêts et créances avec la clientèle	614 026	656 276
Actifs financiers détenus jusqu'à l'échéance		
Exposition nette des engagements au bilan	755 351	849 438
Garanties financières données	3 312	4 982
Engagements par signature	51 627	84 535
Provisions pour engagement par signature		
Exposition nette des engagements au hors-bilan	54 939	89 517
Exposition globale nette au risque de crédit et au risque de contrepartie	810 290	938 955

Les procédures de gestion et les méthodes d'évaluation des risques de crédit, la concentration des risques, la qualité des actifs financiers sains, l'analyse et la répartition des encours sont communiquées dans le rapport sur la gestion des risques.

7.1.3 Dépréciations et Provisions pour Risque de Crédit

en K€	31.12.2012	Dotations	Reprises	Autres variations	31.12.2013
Opérations avec la clientèle	2 775	161	-1 303		1 633
Autres actifs financiers	221		-33		188
Dépréciations déduites de l'actif	2 996	161	-1 336		1 821
Provisions sur engagements hors bilan	1 670		-1 670		
Total des dépréciations et provisions pour risque de crédit	4 666	161	-3 006		1 821

7.1.4 Actifs Financiers présentant des Impayés

Les actifs présentant des arriérés de paiement sont des actifs financiers sains présentant des incidents de paiement.

À titre d'exemple :

- un instrument de dette peut présenter un arriéré lorsque l'émetteur obligataire ne paie plus son coupon ;
- un prêt est considéré comme étant en arriéré de paiement si une des échéances ressort comptablement impayée ;
- un compte ordinaire débiteur déclaré sur la ligne « Prêts et avances » est considéré comme étant en arriéré de paiement si l'autorisation de découvert, en durée ou en montant, est dépassée à la date de l'arrêté.

Les montants présentés dans le tableau ci-dessous n'incluent pas les impayés techniques, c'est-à-dire notamment les impayés résultant d'un décalage entre la date de valeur et la date de comptabilisation au compte du client.

Les actifs présentant des arriérés de paiement (capital restant dû et intérêts courus pour les crédits et montant total du découvert pour les comptes ordinaires) se répartissent par ancienneté de l'arriéré de la façon suivante :

en K€	Encours non dépréciés présentant des impayés				Encours dépréciés (valeur nette)	Total des encours présentant des impayés
	< ou = 90 jours	> 90 jours et <=180 jours	> 180 jours et <=1 an	> 1 an		
Prêts et avances	1 522				1 939	3 461
Total au 31/12/2013	1 522				1 939	3 461

7.1.5 Mécanismes de réduction du risque de crédit : Actifs obtenus par prise de possession de Garantie

Le groupe Locindus n'a pas obtenu d'actifs par prise de possession de garantie.

7.2 RISQUE DE MARCHÉ

Le risque de marché représente le risque pouvant engendrer une perte financière due à des mouvements de paramètres de marché, notamment :

- les taux d'intérêt : le risque de taux correspond au risque de variation de juste valeur ou au risque de variation de flux de trésorerie futurs d'un instrument financier du fait de l'évolution des taux d'intérêt ;
- les cours de change ;
- les prix : le risque de prix résulte des variations de prix de marché, qu'elles soient causées par des facteurs propres à l'instrument ou à son émetteur, ou par des facteurs affectant tous les instruments négociés sur le marché. Les titres à revenu variable, les dérivés actions et les instruments financiers dérivés sur matières premières sont soumis à ce risque ;
- et plus généralement, tout paramètre de marché intervenant dans la valorisation des portefeuilles.

Les systèmes de mesures et de surveillance des risques de marché sont communiqués dans le rapport sur la gestion des risques.

L'information relative à la gestion des risques de marché requise par la norme IFRS 7 est présentée dans le rapport sur la gestion des risques.

7.3 RISQUE DE TAUX D'INTERET ET RISQUE DE CHANGE

Le risque de taux représente pour la banque l'impact sur ses résultats annuels et sa valeur patrimoniale d'une évolution défavorable des taux d'intérêt. Le risque de change est le risque de voir la rentabilité affectée par les variations du cours de change.

La gestion du risque de taux d'intérêt global et la gestion du risque de change sont présentées dans le rapport sur la gestion des risques.

7.4 RISQUE DE LIQUIDITE

Le risque de liquidité représente pour la banque l'impossibilité de faire face à ses engagements ou à ses échéances à un instant donné.

Les procédures de refinancement et les modalités de gestion du risque de liquidité sont communiquées dans le rapport sur la gestion des risques.

Échéances par durée restant à courir

Le tableau suivant présente les montants par date d'échéance contractuelle.

Les instruments financiers en valeur de marché par résultat relevant du portefeuille de transaction, les actifs financiers disponibles à la vente à revenu variable, les encours douteux, les instruments dérivés de couverture et les écarts de réévaluation des portefeuilles couverts en taux sont positionnés dans la colonne « Non déterminé ».

En effet, ces instruments financiers sont :

- soit destinés à être cédés ou remboursés avant la date de leur maturité contractuelle ;
- soit destinés à être cédés ou remboursés à une date non déterminable (notamment lorsqu'ils n'ont pas de maturité contractuelle) ;
- soit évalués au bilan pour un montant affecté par des effets de revalorisation.

Les intérêts courus non échus sont présentés dans la colonne « inférieur à 1 mois ».

Les montants présentés sont les montants contractuels hors intérêts prévisionnels.

Échéances par durée restant à courir

<i>en K€</i>	Inférieur à 1 mois	De 1 mois à 3 mois	De 3 mois à 1 an	De 1 à 5 ans	Plus de 5 ans	Non déterminé	Total
Caisse, banques centrales	1						1
Instruments dérivés de couverture						18 944	18 944
Actifs financiers disponibles à la vente						60	60
Prêts et créances sur les établissements de crédit	120 320	426	1 635				122 381
Prêts et créances sur la clientèle	5 966	13 652	111 730	287 089	195 589		614 026
Ecart de réévaluation des portefeuilles couverts en taux						3 178	3 178
Actifs financiers par échéance	126 287	14 078	113 365	287 089	195 589	22 182	758 590
Instruments dérivés de couverture						3 146	3 146
Dettes envers les établissements de crédit	1 166	3 802	39 968	65 805	114 156		224 897
Dettes envers la clientèle			1 228				1 228
Dettes représentées par un titre	100 000	19 147		150 000			269 147
Passifs financiers par échéance	101 166	22 949	41 196	215 805	114 156	3 146	498 418
Engagements de financements donnés en faveur de la clientèle				1 623	50 004		51 627
Engagements de financement donnés				1 623	50 004		51 627
Engagements de garantie en faveur de la clientèle						5 000	5 000
Engagements de garantie donnés						5 000	5 000

► NOTE 8 - 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.

8.1 COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE PAR SECTEUR D'ACTIVITE

<i>en K€</i>	Activité Location Financement		Activité Location Simple		Prêts		Non affecté		Total Groupe	
	déc-13	déc-12	déc-13	déc-12	déc-13	déc-12	déc-13	déc-12	déc-13	déc-12
Loyers et revenus nets de charges directes	19 475	22 421	- 272	- 76	7 470	7 846			26 673	30 191
Charges et produits non récurrents	2 740	8 121	- 221	- 273		441	16	151	2 535	8 440
Charges financières *	-7 351	-8 018			-2 423	-3 250	-1 823	-2 989	-11 597	-14 257
PRODUIT NET BANCAIRE	14 864	22 524	- 493	- 349	5 047	5 037	-1 807	-2 838	17 611	24 374
Charges générales d'exploitation							-5 487	-6 235	-5 487	-6 235
Dotations aux immob. corporelles et incorporelles										
RESULTAT BRUT D'EXPLOITATION	14 864	22 524	- 493	- 349	5 047	5 037	-7 294	-9 073	12 124	18 139
Coût du risque	785	- 44			390	- 20		-1 670	1 175	-1 734
RESULTAT D'EXPLOITATION	15 649	22 480	- 493	- 349	5 437	5 017	-7 294	-10 743	13 299	16 405
Gains ou pertes sur actifs immobilisés										
RESULTAT AVANT IMPOT	15 649	22 480	- 493	- 349	5 437	5 017	-7 294	-10 743	13 299	16 405
Impôt sur les bénéfices							-4 709	-5 884	-4 709	-5 884
RESULTAT NET	15 649	22 480	- 493	- 349	5 437	5 017	-12 003	-16 627	8 590	10 521

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

8.2. BILAN CONSOLIDE PAR SECTEUR D'ACTIVITE

ACTIF (K€)	31.12.2013					31.12.2012				
	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	0					401	401			
Instruments dérivés de couverture	18 944	18 944				21 205	21 205			
Actifs financiers disponibles à la vente	60				60					
Prêts et créances sur les établissements de crédit	122 381	274			122 107	171 556	1 068			170 488
Prêts et créances sur la clientèle	614 026	443 720		170 306		656 276	453 612	202 664		
Écart de réévaluation des portefeuilles couverts en taux	3 178	3 178				855	855			
Actifs financiers détenus jusqu'à l'échéance	0									
Actifs d'impôts courants	1 814				1 814					
Actifs d'impôts différés	1 399				1 399	2 438	1 857	472		109
Comptes de régularisation et actifs divers	5 133	2 322	1		2 810	18 558	2 198	237		16 123
Actifs non courants destinés à être cédés	0									
Participations dans les entreprises associées	0					60				60
Immeubles de placement	6 066		6 066			5 151		5 151		
Immobilisations corporelles	48 300	48 300				19 907	19 907			
Immobilisations incorporelles	0									
TOTAL DE L'ACTIF	821 302	516 738	6 067	170 306	128 191	896 409	501 104	5 388	203 136	186 781

PASSIF (K€)	31.12.2013					31.12.2012				
	Total	location finan- cement	location simple	Prêts	non affecté	Total	location finan- cement	location simple	Prêts	non affecté
Banques centrales, CCP	0									
Passifs financiers à la juste valeur par résultat	0					401	401			
Instruments dérivés de couverture	3 146	3 146				5 430	5 430			
Dettes envers les établissements de crédit	224 896	179 917		44 979		194 618	141 361		53 257	
Dettes envers la clientèle	1 228	1 228				1 751	1 751			
Dettes représentées par un titre	269 147	269 147				398 218	398 218			
Ecart de réévaluation des portefeuilles couverts en taux	0									
Passifs d'impôts courants	469				469	1 695				1 695
Passifs d'impôts différés	0					1 201	1 159			42
Comptes de régularisation et passifs divers	54 621	47 511	586		6 524	31 645	25 159	656		5 830
Dettes liées aux actifs non courants destinés à être cédés	0									
Provisions	405	405				2 031	211			1 820
Dettes subordonnées	0									
Capitaux propres	267 390	15 649	- 492	5 437	246 796	259 418	22 480	- 349	5 016	232 271
<i>dont résultat net</i>	8 590	15 649	- 492	5 437	-12 004	10 521	22 480	- 349	5 016	-16 626
TOTAL DU PASSIF	821 302	517 003	94	50 416	253 789	896 409	596 171	307	58 273	241 658

► NOTE 9 - ENGAGEMENTS

ENGAGEMENTS DE FINANCEMENT ET DE GARANTIE

Le montant communiqué correspond à la valeur nominale de l'engagement donné.

Les engagements de garantie donnés incluent les engagements par signature ainsi que les instruments financiers donnés en garantie.

Engagements de Financement

<i>en K€</i>	31.12.2013	31.12.2012
Engagements de financement donnés en faveur	51 627	84 535
- des établissements de crédit		
- de la clientèle	51 627	84 535
* Ouvertures de crédit confirmées		
* Autres engagements		
Engagements de financement reçus	5 000	15 825
- d'établissements de crédit	5 000	15 825
- de la clientèle		
TOTAL des engagements de financement	56 627	100 360

Engagements de Garantie

<i>en K€</i>	31.12.2013	31.12.2012
Engagements de garantie donnés	3 312	4 982
- d'ordre des établissements de crédit	3 312	4 982
- d'ordre de la clientèle		
Engagements de garantie reçus	9 621	3 552
- d'établissements de crédit	9 621	3 552
- de la clientèle		
- d'engagement d'assurance		0
TOTAL des engagements de garantie	12 933	8 534

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 1,6 millions d'euros au 31 décembre 2013 et sur des opérations de crédit-bail pour 50 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.

ENGAGEMENTS DE FINANCEMENT REÇUS DES ETABLISSEMENTS DE CREDIT

Ils correspondent principalement à l'autorisation de découvert pour 5 millions d'euros non utilisée au 31 décembre 2013.

ENGAGEMENTS DE GARANTIE REÇUS D'ETABLISSEMENTS DE CREDIT

Cautions reçues d'établissements de crédit pour 9,6 millions d'euros au 31 décembre 2013 afin de garantir tout ou partie d'opérations de location financement ou de prêts hypothécaires.

► NOTE 10 – TRANSACTIONS AVEC LES PARTIES LIEES

10.1 TRANSACTIONS AVEC LES SOCIETES CONSOLIDEES

Dans le tableau ci-dessous est déclaré en partie liée, les relations avec la société actionnaire Crédit Foncier.

<i>en K€</i>	31.12.2013 CRÉDIT FONCIER	31.12.2012 CRÉDIT FONCIER
Crédits	115 819	171 140
Autres actifs financiers	0	0
Autres actifs	1 780	0
Total des actifs avec les entités liées	117 599	171 140
Dettes	193 369	158 870
Autres passifs financiers	924	1 653
Autres passifs	4 571	4 608
Total des passifs envers les entités liées	198 864	165 131
Intérêts, produits et charges assimilés	-5 725	-4 637
Commissions	-117	-116
Résultat net sur opérations financières	799	0
Produits nets des autres activités	0	0
Total du PNB réalisé avec les entités liées	-5 043	-4 753
Engagements donnés	0	1 670
Engagements reçus	5 000	15 825
Engagements sur instruments financiers à terme	33 039	33 663
Total des engagements avec les entités liées	38 039	51 158

10.2 TRANSACTIONS AVEC LES DIRIGEANTS

Les principaux dirigeants sont les mandataires sociaux et les membres du Conseil d'administration de Locindus. Les rémunérations versées au titre de l'exercice 2013, d'un montant de 25 milliers d'euros, correspondent essentiellement à des avantages à court terme qui sont détaillés dans le rapport de gestion.

► NOTE 11 – COMPENSATIONS D'ACTIFS ET DE PASSIFS FINANCIERS

Les actifs et passifs financiers compensés au bilan l'ont été au regard des critères de la norme IAS 32. Selon cette norme, un actif financier et un passif financier sont compensés et un solde net est présenté au bilan si et seulement si :

- Le groupe a un droit juridiquement exécutoire de compenser les montants comptabilisés, et ;
- S'il a l'intention, soit de régler le montant net, soit de réaliser l'actif et de régler le passif simultanément.

Au sein du Groupe BPCE, l'essentiel des montants compensés provient des opérations de pensions livrées et de dérivés traitées par Natixis avec des chambres de compensation.

Le groupe Locindus n'opère pas de compensation d'actifs et de passifs financiers au bilan en application des règles de compensation d'IAS 32.

Les actifs et passifs financiers « sous accords de compensation non compensés au bilan » correspondent aux encours d'opérations sous contrats cadres de compensation ou assimilés, mais qui ne satisfont pas aux critères de compensation restrictifs de la norme IAS 32. C'est le cas notamment des opérations pour lesquelles le droit à compenser ne peut être exercé qu'en cas de défaut, d'insolvabilité ou de faillite de l'une ou l'autre des parties au contrat.

Pour ces instruments, les colonnes « Actifs associés et instruments financiers reçus en garantie » et « Passifs associés et instruments financiers donnés en garantie » comprennent notamment :

- pour les opérations de pension ;
- les emprunts ou prêts résultant d'opérations de pensions inverses avec la même contrepartie, ainsi que les titres reçus ou donnés en garantie (pour la juste valeur desdits titres) ;
- les appels de marge sous forme de titres (pour la juste valeur desdits titres) ;
- pour les opérations de dérivés, les justes valeurs de sens inverse avec la même contrepartie, ainsi que les appels de marge sous forme de titres.

Les appels de marge reçus ou versés en trésorerie figurent dans les colonnes « Appels de marge reçus (cash collateral) » et « Appels de marge versés (cash collateral) ».

Les instruments financiers sous accords de compensation non compensés au bilan sont principalement constitués d'opérations de pensions ou d'instruments dérivés traités de gré à gré.

► NOTE 12 – JUSTE VALEUR DES ACTIFS ET PASSIFS FINANCIERS AU COUT AMORTI

Pour les instruments financiers qui ne sont pas évalués à la juste valeur au bilan, les calculs de juste valeur sont communiqués à titre d'information, et doivent être interprétés comme étant uniquement des estimations.

En effet, dans la majeure partie des cas, les valeurs communiquées n'ont pas vocation à être réalisées, et ne pourraient généralement pas l'être en pratique.

Les justes valeurs ainsi calculées l'ont été uniquement pour des besoins d'information en annexe aux états financiers. Ces valeurs ne sont pas des indicateurs utilisés pour les besoins de pilotage des activités de banque commerciale, dont le modèle de gestion est un modèle d'encaissement des flux de trésorerie contractuels.

Les hypothèses simplificatrices retenues pour évaluer la juste valeur des instruments au coût amorti sont présentées en note 4.2.6.

<i>en K€</i>	Juste valeur	Cotation sur un marché actif (niveau 1)	Techniques de valorisation utilisant des données observables (niveau 2)	Techniques de valorisation utilisant des données observables (niveau 3)
Prêts et créances sur les établissements de crédit	124 103		49 038	75 065
Prêts et créances sur la clientèle	630 098			630 098
ACTIFS FINANCIERS AU COUT AMORTI	754 201		49 038	705 163
Dettes envers les établissements de crédit	210 274		700	209 574
Dettes envers la clientèle	1 228			1 228
Dettes représentées par un titre	292 660			292 660
PASSIFS FINANCIERS AU COUT AMORTI	293 888			293 888

► NOTE 13 – PERIMETRE DE CONSOLIDATION AU 31 DECEMBRE 2013

Les sociétés dont la contribution aux états financiers consolidés n'est pas significative n'ont pas vocation à entrer dans le périmètre de consolidation. Le caractère significatif est apprécié au niveau des entités consolidées selon le principe de la significativité ascendante.

Selon ce principe, toute entité incluse dans un périmètre de niveau inférieur est incluse dans les périmètres de consolidation de niveaux supérieurs, même si elle n'est pas significative pour ceux-ci.

SOCIETES CONSOLIDEES	FORME JURIDIQUE	METHODE CONSOLIDATION	% CONTRÔLE	% INTERÊT
Sociétés non financières				
OXIANE	SA (1er juillet 1992)	Intégration globale	100,00	100,00
SCRIBE-BAIL	SARL (31 octobre 1996)	Intégration globale	100,00	100,00
SCRIBE-BAIL ACTIV	SAS (février 2001)	Intégration globale	100,00	100,00
SCRIBE BAIL COM	SAS (février 2001)	Intégration globale	100,00	100,00
SCRIBE BAIL LOGIS	SAS (février 2001)	Intégration globale	100,00	100,00
SCRIBE BAIL HOTEL	SAS (février 2001)	Intégration globale	100,00	100,00
SCRIBE BAIL TERTIAIRE	SAS (février 2001)	Intégration globale	100,00	100,00
SCRIBERICA	SAS (octobre 2002)	Intégration proportionnelle	50,00	50,00
SCRIBEURO	SAS (juillet 2003)	Intégration globale	100,00	100,00
EUROSCRIBE	SAS (juillet 2003)	Intégration proportionnelle	50,00	50,00

Les principales données chiffrées (100 %) des sociétés consolidées par intégration proportionnelle au 31 décembre 2013 sont les suivantes :

SCRIBERICA

<i>en K€</i>	31.12.2013	31.12.2012
Capital	37	37
Résultat	9	429
Capitaux propres	458	450
Total actif	468	673
Chiffres affaires	-	642

EUROSCRIBE

<i>en K€</i>	31.12.2013	31.12.2012
Capital	37	37
Résultat	837	- 11
Capitaux propres	1 047	211
Total actif	1 737	997
Chiffres affaires	3 043	2 982

► NOTE 14 – HONORAIRES DE COMMISSAIRES AUX COMPTES

Dans le cas où l'entreprise publie des comptes consolidés, la publication des honoraires des commissaires aux comptes sur base consolidée est obligatoire.

Le format de publication et l'emplacement de cette publication (partie dédiée ou annexes aux comptes consolidés selon que l'entité est émetteur au sens de l'art 212.13 du règlement de l'AMF ou non) est disponible sur le site intranet de Révision Finances BPCE – Rubrique « Contrôle Interne Finances / Commissariat aux comptes / Honoraires des CAC / 2012-12 ».

en K€	K.P.M.G.		PRICEWATERHOUSECOOPERS	
	Montants		Montants	
	31.12.2013	31.12.2012	31.12.2013	31.12.2012
Audit et Autres prestations	158	153	128	125
Audit	124	120	124	120
Commissariat aux comptes, Certification, examen des comptes individuels et consolidés	124	120	124	120
Prestations rendues par le réseau aux filiales intégrées globalement	34	33	4	5

RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES CONSOLIDES

Locindus S.A.

Siège social : 19, rue des Capucines - 75001 Paris

Capital social : € 61 506 139,74

Exercice clos le 31 décembre 2013

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 2013 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 la note 4.2.7 « Dépréciation des actifs financiers » 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 4.2.4. « Instruments dérivés et comptabilité 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 4.1. « Opérations de location financement et assimilées » 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 11 avril 2014
KPMG Audit
Département de KPMG S.A.

Xavier de Coninck
Associé

Neuilly-sur-Seine, le 11 avril 2014
PricewaterhouseCoopers Audit

Anik Chaumartin
Associée

ETATS FINANCIERS – COMPTES INDIVIDUELS

A.	BILAN ET HORS-BILAN (K€)	119
B.	COMPTE DE RESULTAT	121
▶	Note 1: Cadre juridique et financier	122
▶	Note 2 – Normes comptables applicables et comparabilité	123
▶	Note 3.1 – Notes relatives au bilan	132
	NOTE 1 – CREANCES SUR LES ETABLISSEMENTS DE CREDIT	132
	NOTE 2 – OPERATIONS AVEC LA CLIENTELE	133
	NOTE 3.A – OBLIGATIONS ET AUTRES TITRES A REVENU FIXE	133
	NOTE 3.B – PARTS DANS LES ENTREPRISES LIEES	133
	NOTE 3.C – OPERATIONS AVEC LES ENTREPRISES LIEES	134
	NOTE 4 – CREDIT-BAIL ET LOCATION AVEC OPTION D’ACHAT	135
	NOTE 5 – LOCATION SIMPLE	136
	NOTE 6 - CREANCES DOUTEUSES ET COMPROMISES	136
	NOTE 7 - TABLEAU DE VARIATION DES IMMOBILISATIONS	137
	NOTE 8 - TABLEAU DE VARIATION DES AMORTISSEMENTS ET DEPRECIATIONS	138
	NOTE 9 – AUTRES ACTIFS	138
	NOTE 10 – COMPTES DE REGULARISATION D’ACTIFS	139
	NOTE 11 – DETTES ENVERS LES ETABLISSEMENTS DE CREDIT	139
	NOTE 12 – OPERATIONS AVEC LA CLIENTELE	139
	NOTE 13 – DETTES REPRESENTEES PAR UN TITRE	139
	NOTE 14- AUTRES PASSIFS	140
	NOTE 15 – COMPTES DE REGULARISATION PASSIFS	140
	NOTE 16 – PROVISIONS	140
	NOTE 17 – CAPITAUX PROPRES	141
	NOTE 18 - PROPOSITION D’AFFECTATION DU RESULTAT 2013	141
	NOTE 19 - HORS BILAN	142
▶	Note 3.2 – Notes relatives au compte de résultat	143
	NOTE 20 – INTERETS ET PRODUITS ASSIMILES	143
	NOTE 21 – INTERETS ET CHARGES ASSIMILEES	143
	NOTE 22 – PRODUITS SUR OPERATIONS DE CREDIT-BAIL ET ASSIMILEES	144
	NOTE 23 – CHARGES SUR OPERATIONS DE CREDIT-BAIL ET ASSIMILEES	145
	NOTE 24 – PRODUITS SUR OPERATIONS DE LOCATION SIMPLE	145
	NOTE 25 – CHARGES SUR OPERATIONS DE LOCATION SIMPLE	146
	NOTE 26 – REVENU DES TITRES A REVENU VARIABLE	146
	NOTE 27 – AUTRES PRODUITS ET CHARGES D’EXPLOITATION BANCAIRE	146
	NOTE 28 – CHARGES GENERALES D’EXPLOITATION	146
	NOTE 29 – COUT DU RISQUE	147
	NOTE 30 – IMPOTS SUR LES SOCIETES	147
▶	Note 4 - Autres informations	148
▶	Note 5 - Implantation dans les pays non coopératifs	148
▶	Note 6 - Tableaux financiers	149

A. BILAN ET HORS-BILAN (K€)

► BILAN

ACTIF (K€)	Notes	31/12/2013	31/12/2012
Caisse, banques centrales, CCP		1	1
Créances sur les établissements de crédit	1	117 213	164 746
Opérations avec la clientèle	2	172 560	200 037
Obligations et autres titres à revenu fixe		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	293	310
Crédit-bail et location avec option d'achat	4, 6, 7 et 8	499 809	480 966
Location simple	5, 6, 7 et 8	4 966	5 235
Immobilisations incorporelles	7 et 8	0	0
Immobilisations corporelles	7 et 8	0	0
Actions propres		111	74
Autres actifs	9	3 682	5 399
Comptes de régularisation	10	7 526	13 267
TOTAL DE L'ACTIF		806 222	870 096

PASSIF (K€)	Notes	31/12/2013	31/12/2012
Banques centrales, CCP		0	0
Dettes envers les établissements de crédit	11	224 897	194 618
Opérations avec la clientèle	12	1 228	1 751
Dettes représentées par un titre	13	256 916	377 060
Autres passifs	14	48 833	25 309
Comptes de régularisation	15	15 321	18 677
Provisions	16	1 955	4 261
Dettes subordonnées		0	0
Fonds pour risques bancaires généraux		0	0
Capitaux propres	17	257 073	248 419
<i>Capital souscrit</i>		<i>61 617</i>	<i>57 223</i>
<i>Primes d'émission</i>		<i>29 051</i>	<i>24 084</i>
<i>Réserves</i>		<i>84 528</i>	<i>84 150</i>
<i>Report à nouveau</i>		<i>72 641</i>	<i>74 389</i>
<i>Résultat de l'exercice</i>		<i>9 235</i>	<i>8 573</i>
TOTAL DU PASSIF		806 222	870 096

► HORS-BILAN

HORS-BILAN (K€)	Notes	31/12/2013	31/12/2012
ENGAGEMENTS DONNES			
Engagements de financement			
Engagements en faveur d'établissements de crédit			
Engagements en faveur de la clientèle	19	51 627	84 512
Engagements de garantie			
Engagements d'ordre d'établissements de crédit			
Engagements d'ordre de la clientèle	19	3 312	5 005
ENGAGEMENTS RECUS			
Engagements de financement			
Engagements reçus d'établissements de crédit	19	5 000	15 825
Engagements de garantie			
Engagements reçus d'établissement de crédit	19	9 195	2 872
ENGAGEMENTS SUR INSTR. FINANCIERS A TERME			
Contrats d'échange de taux d'intérêts	19	302 395	457 938
Opérations de caps et floors	19	0	0

B. COMPTE DE RESULTAT

<i>en K€</i>	Notes	31/12/2013	31/12/2012
Intérêts et produits assimilés	20	20.515	21.167
Intérêts et charges assimilées	21	-24.413	-26.983
Produits sur opérations de crédit-bail et assimilées	22	81.872	87.740
Charges sur opérations de crédit-bail et assimilées	23	-61.382	-65.520
Produits sur opérations de location simple	24	380	2.358
Charges sur opérations de location simple	25	-830	-2.707
Revenu des titres à revenu variable	26	2.000	4.006
Commissions - produits		13	15
Commissions - charges		-278	-326
Gains ou pertes sur opérations des portefeuilles de négociation			
Gains ou pertes sur opérations des portefeuilles de placement et assimilés		-17	
Autres produits d'exploitation bancaire	27	0	1
Autres charges d'exploitation bancaire	27	0	0
PRODUIT NET BANCAIRE		17.860	19.750
Charges générales d'exploitation	28	-5.374	-6.146
Dotations aux amortissements et aux dépréciations des immobilisations incorporelles et corporelles		0	0
RESULTAT BRUT D'EXPLOITATION		12.486	13.604
Coût du risque	29	680	-1.230
RESULTAT D'EXPLOITATION		13.166	12.374
Gains ou pertes sur actifs immobilisés		0	0
RESULTAT COURANT AVANT IMPOT		13.166	12.374
Résultat exceptionnel		0	0
Impôt sur les bénéfices	30	-3.931	-3.802
Dotations /reprise de FRBG et provisions réglementées			
RESULTAT NET		9.235	8.573
Résultat par action		0,86	0,86
Résultat dilué par action		0,86	0,86

► NOTE 1: CADRE JURIDIQUE ET FINANCIER - FAITS CARACTERISTIQUES DE L'EXERCICE ET EVENEMENTS POSTERIEURS A LA CLOTURE DE L'ANNEE 2013

1.1 - Cadre Juridique

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

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 - Faits caractéristiques de l'exercice 2013

▪ Augmentation de capital

En application de la proposition de l'assemblée générale du 16 mai 2013, certains actionnaires ont opté pour le paiement du dividende en actions. Le capital de Locindus a ainsi été augmenté de 4 394 K€ en application de l'assemblée générale du 16 mai 2013.

▪ 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 1er février 2013 inclus.

Au 31 décembre 2013, Locindus s'était porté acquéreur de 2 902 actions pour un montant de 37 K€ portant le nombre d'actions à 6 400 au 31 décembre 2012 à 9 302 au 31 décembre 2013 pour un montant total de 111 K€ (cf. note 2.3.2).

1.4 - Evénements postérieurs à la clôture

Aucun événement postérieur à la clôture et susceptible d'avoir une incidence significative sur les comptes au 31 décembre 2013, n'est intervenu entre la date de clôture et le 27 mars 2014, date à laquelle le Conseil d'administration a arrêté les comptes.

► NOTE 2 – NORMES COMPTABLES APPLICABLES ET COMPARABILITE

2.1 METHODES D’EVALUATION ET DE PRESENTATION APPLIQUEES

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 METHODES COMPTABLES

Aucun changement de méthode comptable n’a affecté les comptes de l’exercice 2013.

Les textes adoptés par l’Autorité des normes comptables et d’application obligatoire en 2013 n’ont pas d’impact significatif sur les comptes individuels de l’établissement.

L’établissement n’anticipe pas l’application des textes adoptés par l’Autorité des normes comptables lorsqu’elle est optionnelle, sauf mention spécifique.

2.3 PRINCIPES COMPTABLES ET METHODES D’EVALUATION

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 2013.

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

Immobilisations en cours CBI

Les immobilisations 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 2013, l'encours financier s'élève à 454 643 K€ (contre 459 273 K€ au 31 décembre 2012) et la réserve latente nette d'impôt différé s'élève à 1 316 K€ qui se décompose comme suit :

Valeur brute	2 007 K€
Impôt	(691) K€

Au 31 décembre 2012, la réserve latente nette d'impôt s'élevait à 1 449 K€ ce qui correspond à une variation négative de -133 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 bénéfices ou sur le revenu, etc.) sont exclus des flux futurs.

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

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

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

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

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

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

Le terme de valeur locative de marché suppose qu'il n'y ait pas de versement en capital, soit au locataire précédent (droit au bail), soit au propriétaire (pas de porte ou droit d'entrée), parallèlement ou en sus du loyer. La valeur locative de marché est exprimée hors taxes ou hors TVA, et hors charges locatives ou de toute autre nature refacturées au preneur.

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

Au 31 décembre 2013, 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 prévisionnelles, calculées par différence entre les capitaux restant dus et les flux prévisionnels 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.

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.

Les encours du Groupe sont regroupés en ensembles homogènes en termes de sensibilité à l'évolution du risque sur la base du système de notation interne du groupe. Les portefeuilles soumis au test de dépréciation sont ceux relatifs aux contreparties dont la notation s'est significativement dégradée depuis l'octroi et qui sont de ce fait considérés comme sensibles. Ces encours font l'objet d'une dépréciation, bien que le risque de crédit ne puisse être individuellement alloué aux différentes contreparties composant ces portefeuilles et dans la mesure où les encours concernés présentent collectivement une indication objective de perte de valeur.

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.

Cette approche est éventuellement complétée d'une analyse sectorielle 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.

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 discontinuée 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.

► NOTE 3.1 – NOTES RELATIVES AU BILAN

NOTE 1 – CREANCES SUR LES ETABLISSEMENTS DE CREDIT

en K€

ETAT DES ECHEANCES	31/12/2013	- 3 mois	3 mois < 1 an	1 < 5 ans	+ 5 ans
A vue	42 148				
A terme	75 000	75 000			
Dettes rattachées	65	65			
Total	117 213	75 065	0	0	0

Les créances sur opérations avec le réseau se décomposent en 42 148 K€ à vue et 75 065 K€ à terme.

NOTE 2 – OPERATIONS AVEC LA CLIENTELE

en K€

ETAT DES ECHEANCES	31/12/2013	- 3 mois	3 mois < 1 an	1 < 5 ans	+ 5 ans
Crédit à l'équipement	5		5		
Crédits promoteurs	0				
Autres crédits à la clientèle	171 240	1 014	35 896	87 753	46 577
Clients et comptes rattachés	1 315	146	238	608	323
Créances douteuses	0				
Dépréciation créances douteuses	0				
Total	172 560	1 160	36 139	88 361	46 900

NOTE 3.A – OBLIGATIONS ET AUTRES TITRES A REVENU FIXE

Néant

NOTE 3.B – PARTS DANS LES ENTREPRISES LIEES

en K€

	31/12/2013	31/12/2012
PARTS DANS LES ENTREPRISES LIÉES	293	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	21	38
SAS SB LOGIS	38	38
SAS SB TERTIAIRE	38	38
SAS EUROSCRIBE	19	19
SAS SCRIBEURO	37	37

NOTE 3.C – OPERATIONS AVEC LES ENTREPRISES LIEES

<i>en K€</i>	31/12/2013	31/12/2012
OPÉRATIONS AVEC LES ENTREPRISES LIÉES	342 061	369 713
Créances Etablissement de crédit	110 651	160 578
Dettes Etablissement de crédit	193 370	158 799
Obligations et autres titres à taux fixes	0	0
Autres engagements donnés	0	1 672
Engagements de financements reçus	5 000	15 000
swaps de taux	33 040	33 664

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 – CREDIT-BAIL ET LOCATION AVEC OPTION D'ACHAT

<i>en K€</i>	31/12/2013	31/12/2012
CRÉDIT-BAIL ET LOA	499 809	480 966
Crédit-bail immobilier	483 045	427 414
. En exploitation	434 745	407 507
- Terrains	107 670	102 482
- Constructions	606 245	584 141
- Agencement Installations CBI	988	988
- Frais d'acquisition CBI	8 985	8 857
- Amortissements frais acquisition	-4 030	-3 339
- Amortissements	-276 522	-276 368
- Provisions Spéciales	0	0
- Provisions A.64,A39	-6 891	-8 053
- Dépréciation d'actif	-1 700	-1 200
. En cours	48 300	19 907
- Terrains	9 541	7 486
- Constructions	37 692	12 377
- Frais d'Acquisitions	1 066	44
Location longue durée	16 191	48 365
. En exploitation	16 191	48 365
- Terrains	6 050	14 038
- Constructions	21 706	62 933
- Frais d'acquisition nouveau régime	71	829
- Amortissements	-11 636	-29 435
- Provisions A39	0	0
Créances rattachées (clients)	537	4 944
- Clients, Locindus chef de file	1 961	6 380
- Clients, Quote-part partenaire	0	49
- Clients loyers courus non échus	645	596
- Etalement de la commission CBI	-720	-496
- Etalement de la commission Indemnité de résiliation CBI	-1 350	-1 584
Créances douteuses nettes	37	243
- Valeurs brutes	120	789
- Dépréciations	-83	-545

NOTE 5 – LOCATION SIMPLE

<i>en K€</i>	31/12/2013	31/12/2012
LOCATION SIMPLE	4 966	5 235
. En exploitation	4 887	4 558
- Terrains	1 294	1 294
- Constructions	9 723	9 129
- Amortissements	-6 131	-5 865
- Dépréciation actif	0	0
. En cours	0	534
- Aménagements	0	534
. Créances rattachées	40	83
- Clients, LOCINDUS chef de file	40	83
. Créances douteuses nettes	39	59
- Valeurs brutes	227	280
<i>dont Clients factures impayées à + 6 mois</i>	213	209
- Dépréciations	-188	-221

NOTE 6 - CREANCES DOUTEUSES ET COMPROMISES

<i>en K€</i>	31/12/2013			31/12/2012		
	CBI et LLD	Prêt	Location simple	CBI et LLD	Prêt	Location simple
Créances douteuses et compromises						
Créances clients douteuses						
Créances clients compromises						
Autres créances douteuses	91	0	95	0	0	155
- sur loyers	91		95	0		155
- sur indemnités résiliation						
- sur prêts		0			0	
Autres créances compromises	29		132	789		125
- sur loyers	29		132	789		125
- sur indemnités résiliation	0			0		
Total valeur brute	120	0	227	789	0	280
Dépréciations créances douteuses	-76	0	-77	0	0	-110
- sur loyers	-76		-77			-110
- sur indemnités résiliation						
- sur prêts						
Dépréciations créances compromises	-7		-111	-545		-111
- sur loyers	-7		-111	-545		-111
- sur indemnités résiliation						
Total Dépréciations	-83	0	-188	-545	0	-221
Valeur nette créances douteuses	37	0	39	243	0	59

NOTE 7 - TABLEAU DE VARIATION DES IMMOBILISATIONS

<i>en K€</i>	Solde au 01/01/2013	Acquisitions Transferts	Cessions Transferts	Solde au 31/12/2013
CRÉDIT-BAIL IMMOBILIER				
En exploitation	696 467	106 032	-78 610	723 888
Terrains	102 482	15 643	-10 454	107 670
Constructions	584 141	89 170	-67 066	606 245
Agencements Installations	988	0	0	988
Frais d'acquisition	8 856	1 219	-1 090	8 985
En cours	19 907	40 593	-12 200	48 300
Total valeurs brutes	716 374	146 625	-90 811	772 188
LOCATION LONGUE DURÉE				
En exploitation	77 799	0	-49 972	27 827
Terrains	14 038	0	-7 988	6 050
Constructions	62 933	0	-41 227	21 706
Frais d'acquisition	829	0	-758	71
En cours	0	0	0	0
Total valeurs brutes	77 799	0	-49 972	27 827
LOCATION SIMPLE				
En exploitation	10 423	595	0	11 018
Terrains	1 294	0		1 294
Constructions	9 129	595	0	9 723
En cours	534	0	-534	0
Total valeurs brutes	10 957	595	-534	11 018
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	1 584	0	0	1 584

NOTE 8 - TABLEAU DE VARIATION DES AMORTISSEMENTS ET DEPRECIATIONS

<i>en K€</i>	Solde au 01/01/2013	Dotations Transferts	Transferts Cessions	Solde au 31/12/2013
CRÉDIT-BAIL IMMOBILIER	288 959	59 908	-59 725	289 143
Amortissements des immeubles en exploitation	276 335	55 821	-55 731	276 425
Amortissements des agencements installations	32	65	0	96
Amortissements des immeubles en ITNL	0			0
Amortissements des frais d'acquisition ancien régime	3 339	704	-13	4 030
Provisions art.64/ art.39 q I	8 053	2 819	-3 981	6 891
Dépréciations d'actif sur imm. loués	1 200	500	0	1 700
Dépréciations d'actif sur ITNL	0			0
LOCATION LONGUE DURÉE	29 435	1 616	-19 415	11 636
Amortissements	29 435	1 600	-19 415	11 620
Amortissements des frais d'acquisition	0			0
Provisions art 39q I	0	16		16
Dépréciation d'actif sur imm. loués	0			0
LOCATION SIMPLE	5 865	266	0	6 131
Amortissements	5 865	266		6 131
Dépréciation d'actif	0			0
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	1 584	0	0	1 584

NOTE 9 – AUTRES ACTIFS

<i>en K€</i>	31/12/2013	31/12/2012
AUTRES ACTIFS	3 682	5 399
Etat créances TVA	563	4 310
Etat acompte I/S et contribution loyer	0	486
Dépôts de garantie versés	337	373
Subventions à recevoir	0	0
Autres débiteurs divers	2 782	230

NOTE 10 – COMPTES DE REGULARISATION D'ACTIFS

<i>en K€</i>	31/12/2013	31/12/2012
COMPTES DE REGULARISATION	7 526	13 267
Prime d'émission emprunt	267	374
Frais d'emprunts restant à répartir	326	484
Charges constatées d'avance	1	10
Autres	0	0
Produits/swap et cap à recevoir	6 931	12 399

NOTE 11 – DETTES ENVERS LES ETABLISSEMENTS DE CREDIT

<i>en K€</i>	31/12/2013	- 3 mois	3 mois < 1 an	1 < 5 ans	+ 5 ans
ETAT DES ECHEANCES					
A vue	700	700			
A terme	223 437	3 509	39 968	65 804	114 156
Dettes rattachées	760	760			
Total	224 897	4 969	39 968	65 804	114 156

NOTE 12 – OPERATIONS AVEC LA CLIENTELE

<i>en K€</i>	31/12/2013	- 3 mois	3 mois < 1 an	1 < 5 ans	+ 5 ans
ETAT DES ECHEANCES					
A vue	0				
A terme	1 228	198		1 030	
Dettes rattachées	0				
Total	1 228	198	0	1 030	

NOTE 13 – DETTES REPRESENTÉES PAR UN TITRE

<i>en K€</i>	31/12/2013	- 3 mois	3 mois < 1 an	1 < 5 ans	+ 5 ans
ETAT DES ECHEANCES					
Titres de créances négociables	0				
Dettes rattachées	0				
Sous total	0	0	0	0	0
Emprunts obligataires	250 000	100 000		150 000	
Dettes rattachées	6 916	6 916			
Sous total	256 916	106 916	0	150 000	0
Total	256 916	106 916	0	150 000	0

NOTE 14- AUTRES PASSIFS

<i>en K€</i>	31/12/2013	31/12/2012
AUTRES PASSIFS	48 833	25 309
Dépôts reçus location simple	372	414
Dépôts reçus crédit-bail, LLD et prêts	578	588
Client LS	524	282
Organismes sociaux et comptes du personnel	3	3
T.V.A. et contribution des loyers	1 959	1 109
Etat impôt société	155	0
Etat taxes diverses à payer	78	129
Etat tva sur créances douteuses	10	10
Dettes sur immobilisations	4 871	4 386
Créditeurs divers et fournisseurs	40 141	18 212
Subventions d'investissements	711	711
Subventions inscrites en résultat	-629	-596
<i>Subventions nettes</i>	81	115
Fonds publics affectés	61	61

NOTE 15 – COMPTES DE REGULARISATION PASSIFS

<i>en K€</i>	31/12/2013	31/12/2012
COMPTES DE REGULARISATION	15 321	18 677
Produits divers constatés d'avance	8 896	11 984
Charges diverses à payer siège	5 659	5 589
Charges à payer sur prime de fusion	253	253
Charges à payer/swaps et cap floor	513	851

NOTE 16 – PROVISIONS

<i>en K€</i>	01/01/2013	Dotations	Reprises	31/12/2013
PROVISIONS	4 261	280	-2 586	1 955
Provisions collectives	2 230	110	-790	1 550
Provisions sur autres risques	1 881	170	-1 670	381
Provisions sur risque fiscal	150		-126	24

NOTE 17 – CAPITAUX PROPRES

Le capital s'élève à 61 617 356,50 € divisé en 10 716 062 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 2011	9 293 621	53 438	20 740	83 901	75 937	7 993	235 755
Mouvements de l'exercice	658 258	3 785	3 344	249	-1 548	580	6 410
Total au 31 décembre 2012	9 951 879	57 223	24 084	84 150	74 389	8 573	248 419
Augmentation de capital	764 183	4 394	4 967				9 361
Distribution de dividendes				378	-1 748	-8 573	-9 943
Changement de méthode							
Résultat de la période						9 235	9 235
Autres mouvements							
Total au 31 décembre 2013	10 716 062	61 617	29 051	84 528	72 641	9 235	257 073

NOTE 18 - PROPOSITION D'AFFECTATION DU RESULTAT 2013

Le Conseil d'administration a décidé de proposer à l'Assemblée générale des actionnaires le versement d'un dividende de 1 €, soit un dividende total de 10 706 760 €.

Détermination du résultat soumis à obligation de distribution

en K€

Résultat fiscal		11 418
Résultat net comptable	9 235	
Réintégrations fiscales	5 938	
Déductions fiscales	-3 755	
Opérations soumises à l'impôt société		-11 409
Détermination du résultat soumis à obligation de distribution		9
Le dividende proposé s'élève à 1 € par action		

NOTE 19 - HORS BILAN■ **Engagements donnés**

Engagements de garantie en faveur de la clientèle.

Ce poste est représenté par la garantie donnée à Cicobail sur une opération de crédit-bail pour un montant de 3 312 K€.

■ **Engagements reçus**

Les engagements reçus d'établissement de crédit correspondent à des accords de refinancement non encore utilisés par la société d'un montant de 5 000 K€.

Les engagements de garantie reçus d'établissements de crédit d'un montant de 9 195 K€ correspondent essentiellement à des 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**

Les 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 292 395 K€ et à des opérations de macro-couverture pour 10 000 K€.

Sur l'exercice 2013, aucune opération de swap n'a été réalisée.

<i>en K€</i>	31/12/2013	< 1an	1 an < 5 ans	> 5 ans
Swaps de taux d'intérêt	302 395	110 000	176 129	16 266

La juste valeur du portefeuille de swaps de taux d'intérêt est estimée à 9 130 K€ au 31 décembre 2013.

► NOTE 3.2 – NOTES RELATIVES AU COMPTE DE RESULTAT

NOTE 20 – INTERETS ET PRODUITS ASSIMILES

<i>en K€</i>	31/12/2013	31/12/2012
INTERETS ET PRODUITS BANCAIRES ASSIMILES	20 515	21 166
Sur opérations avec les établissements de crédit	-284	589
Sur opérations avec la clientèle	7 665	8 354
Sur obligations et autres titres à revenu fixe	0	0
Autres intérêts et produits assimilés	13 135	12 224

NOTE 21 – INTERETS ET CHARGES ASSIMILEES

<i>en K€</i>	31/12/2013	31/12/2012
INTERETS ET CHARGES BANCAIRES ASSIMILES	-24 413	-26 983
Sur opérations avec les établissements de crédit	-7 663	-7 523
Sur opérations avec la clientèle	0	-67
Sur opérations crédit-bail	0	0
Sur obligations et autres titres à revenu fixe	-15 949	-17 778
Autres intérêts et charges assimilés	-801	-1 614

NOTE 22 – PRODUITS SUR OPERATIONS DE CREDIT-BAIL ET ASSIMILEES

<i>en K€</i>	31/12/2013	31/12/2012
PRODUITS SUR OPERATIONS DE CREDIT BAIL ET ASSIMILEES	81 872	87 740
PRODUITS SUR OPERATIONS DE CREDIT BAIL	75 280	74 374
Pré-loyers crédit-bail immobilier	869	336
Loyers	61 392	63 359
Loyers terrains (baux à construction)	1 460	1 241
Frais de dossiers CBI et honoraires	792	817
Sous-total	64 513	65 752
Charges refacturées	9 947	7 857
Quote- parts subventions	33	266
Plus-value de cession sur immeubles CBI	0	969
Moins-values de cession sur immeuble CBI	-5 680	-33 159
Reprise provision article 64 et 57	5 653	33 159
Sous-total	9 953	9 092
Reprise sur dépréciation d'actif	0	35
Créances irrécouvrables couvertes par provision	0	-287
Dotation liée aux dépréciations sur créances douteuses CBI	-51	-517
Reprises liées aux dépréciations sur créances douteuses	513	300
Autres Produits Exercices Antérieurs	352	0
Sous-total	814	-470
PRODUITS SUR OPERATIONS DE LONGUE DUREE	6 592	13 366
Pré-loyers	0	0
Loyers	5 750	12 512
Loyers terrains (baux à construction)	0	0
Frais dossier LD/Honoraires	0	0
Commissions Scribe Bail LLD	830	889
Sous-total	6 581	13 401

NOTE 23 – CHARGES SUR OPERATIONS DE CREDIT-BAIL ET ASSIMILEES

<i>en K€</i>	31/12/2013	31/12/2012
CHARGES SUR OPERATIONS DE CREDIT-BAIL ET ASSIMILEES	-61 382	-65 520
CHARGES SUR OPERATIONS DE CREDIT-BAIL	-57 513	-57 456
Dotations aux amortissements sur CB mobilier	0	0
Dotations aux amortissements sur constructions CBI	-40 612	-41 688
Dotations aux provisions art 64	-4 991	-6 820
Dotations aux provisions pour risques et charges	-170	0
Reprise provision.art.64 sur provisions spéciales	0	
Loyers terrains/baux à construction	-1 459	-1 241
Autres services extérieurs	-92	-80
Charges refacturées	-10 188	-7 627
CHARGES SUR OPERATIONS DE LONGUE DUREE	-3 869	-8 065
Dotations aux amortissements	-3 853	-7 979
Dotations aux provisions art 39q1	-16	-76
Loyers terrains/baux à construction	0	0
Commissions Scribe Bail	0	-1
Autres services extérieurs dont honoraires	0	-8
Charges refacturées (nettes des remboursements)	0	0

NOTE 24 – PRODUITS SUR OPERATIONS DE LOCATION SIMPLE

<i>en K€</i>	31/12/2013	31/12/2012
PRODUITS SUR OPERATIONS DE LOCATION SIMPLE	380	2 358
Loyers	233	456
Loyers terrains (baux à construction)		
Indemnité payée		
Sous-total	233	456
Reprise pour dépréciation d'actif	0	1 717
Plus-values de cessions	0	0
Dotations liées aux dépréciations sur créances douteuses	0	0
Créances irrécouvrables couvertes par dépréciations	0	0
Créances irrécouvrables non couvertes par dépréciations	0	0
Reprises sur dépréciations liées aux créances douteuses	33	28
Sous-total	33	28
Charges refacturées	114	157
Autres produits de LS	0	0
Sous-total	114	157

NOTE 25 – CHARGES SUR OPERATIONS DE LOCATION SIMPLE

<i>en K€</i>	31/12/2013	31/12/2012
CHARGES SUR OPERATIONS DE LOCATION SIMPLE	-830	-2 707
Dotations aux amortissements sur constructions LS	-266	-227
Dépréciation d'actif	0	
Loyers terrain sur baux à construction	0	0
Moins-values de cession	0	-1 699
Charges non récupérables	-221	-291
Charges refacturées	-344	-490

NOTE 26 – REVENU DES TITRES A REVENU VARIABLE

<i>en K€</i>	31/12/2013	31/12/2012
Revenu des titres à revenu variable	2 000	4 006
Dividendes des Filiales	2 000	4 000
Autres dividendes	0	6

NOTE 27 – AUTRES PRODUITS ET CHARGES D'EXPLOITATION BANCAIRE

<i>en K€</i>	31/12/2013	31/12/2012
AUTRES PRODUITS D'EXPLOITATION BANCAIRE	0	1
Produits accessoires/remboursement d'assurance	0	0
AUTRES CHARGES D'EXPLOITATION BANCAIRE	0	0

NOTE 28 – CHARGES GENERALES D'EXPLOITATION

<i>en K€</i>	31/12/2013	31/12/2012
CHARGES GENERALES D'EXPLOITATION	-5 374	-6 146
FRAIS DE PERSONNEL	-35	-35
Salaires et traitements (dont avantages en nature)	-25	-25
Charges sociales	-9	-9
Restitution du fonds de retraite chapeau	0	0
Impôts et taxes sur rémunérations	-1	-1
AUTRES FRAIS ADMINISTRATIFS	-5 269	-6 040
Impôts et taxes	-1 140	-1 572
Services extérieurs*	-4 255	-4 636
Dotations aux provisions pour risque fiscal	0	-150
Reprises de provisions pour risque fiscal	126	318
AUTRES CHARGES D'EXPLOITATION NON BANCAIRE	-69	-70
Jetons de présence et rémunération du conseil	-69	-70
Autres	0	0

* Sur l'exercice clos le 31 décembre 2013, Locindus a comptabilisé dans le poste services extérieurs une charge de 3 274 K€ au titre de la convention de gestion avec le Crédit Foncier.

NOTE 29 – COUT DU RISQUE

<i>en K€</i>	Dotations	Utilisations	Reprises	31/12/2013
Provisions sur risques de contrepartie				
Sur encours de prêt	-110		390	280
Sur encours de CBI	0		400	400
Provisions sur risques clientèle				
Sur opérations avec la clientèle	0	-1 670	1 670	0
	-110	-1 670	2 460	680

NOTE 30 – IMPOTS SUR LES SOCIETES

<i>en K€</i>	31/12/2013	31/12/2012
IMPOTS SUR LES SOCIETES	3.931	3.802
Impôt sur les sociétés	3.803	3.626
Contributions additionnelles	100	94
	3.903	3.721
Régl IS 2009/Composants	0	-13
Complément d'IS 2012-2013	27	94

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 1er 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.

Au 31 décembre 2013, un seul dossier est concerné par le régime Sicomi.

Les résultats de Locindus SA, 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 2013 à 11 409 K€ ce qui entraîne un montant d'impôt sur les sociétés de 3 903 K€ dont 100 K€ de contributions de 3,3 %.

► NOTE 4 - AUTRES INFORMATIONS

Rémunérations allouées

• Membres du Conseil d'administration (jetons de présence 2012 payés en 2013)	39 136 €
• 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 1er janvier 2009, la société n'a plus d'effectif.

► NOTE 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 2013, l'établissement n'exerce pas d'activité et n'a pas recensé d'implantation dans les territoires non fiscalement coopératifs.

► NOTE 6 - TABLEAUX FINANCIERS

6.1 RESULTATS FINANCIERS DE LA SOCIETE AU COURS DES CINQ DERNIERS EXERCICES

en €	2009	2010	2011	2012	2013
a) Capital social	46 837 269	50 956 632	53 438 321	57 223 304	61 617 357
b) Nombre d'actions émises	8 145 612	8 862 023	9 293 621	9 951 879	10 716 062
RESULTAT GLOBAL DES OPERATIONS EFFECTIVES					
a) Chiffre d'affaires hors taxes	124 337 175	116 306 231	112 869 020	103 243 059	93 172 001
b) Bénéfice avant impôts, amortissements, provisions & dépréciations	114 314 874	82 806 866	73 284 370	70 719 529	61 962 054
c) Impôts sur les bénéfices	9 267 644	2 971 550	4 112 972	3 801 508	3 930 570
d) Bénéfice après impôts, amortissements, provisions & dépréciations	19 286 493	9 162 022	7 993 139	8 572 988	9 235 465
e) Montant des bénéfices distribués	19 223 644	9 748 225	9 293 621	9 942 577	10 706 760
RESULTAT DES OPERATIONS REDUIT A UNE ACTION					
a) Bénéfice après impôts mais avant amortissements, provisions & dépréciations	12,9	9,01	7,44	6,72	5,42
b) Bénéfice après impôts, amortissements, provisions & dépréciations *	2,37	1,03	0,86	0,86	0,86
c) Dividende attribué pour chaque action	2,36	1,1	1	1	1
PERSONNEL					
a) Effectif moyen des salariés employés pendant l'exercice	0	0	0	0	0
b) Montant de la masse salariale	0	0	0	0	0
c) Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux (Sécurité Sociale, Oeuvres sociales)	0	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 2013	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 %	-2.834	38.112	38.112	-	-	-	-
SCRIBE BAIL SARL	500 X16	8.000	824.397	99,95 %	6.043	7.546	7.546	-	238.632	-	-
SCRIBE BAIL ACTIV SAS	2500 X 15,25	38.125	220.581	100,00 %	-15.020	38.125	38.125	-	-	-	-
SCRIBE BAIL COM SAS	2500 X 15,25	38.125	-701.699	100,00 %	414.596	38.125	38.125	-	1.228.061	-	-
SCRIBE BAIL LOGIS SAS	2500 X 15,25	38.125	799.486	100,00 %	-5.899	38.125	21.125	-	1.049.432	-	-
SCRIBE BAIL HOTEL SAS	2500 X 15,25	38.125	-11.908	100,00 %	-2.636	38.125	38.125	-	-	-	-
SCRIBE BAIL TERTIAIRE SAS	2500 X 4,50	11.250	-162	100,00 %	-87.656	38.125	11.250	-	299.466	-	-
SCRIBEURO SAS	3700 X 10	37.000	-25.111	100,00 %	692.752	37.000	37.000	-	4.059.253	-	-
2) PARTICIPATIONS DETENUES ENTRE 10 % & 50 %											
SCRIBERICA SAS	3700 X 10	37.000	-16.278	50,00 %	8.728	18.500	18.500	-	-	-	-
EUROSCRIBE SAS	3700 X 10	37.000	184.506	50,00 %	836.644	18.500	18.500	-	3.042.791	-	-

RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

Locindus S.A.

Siège social : 19, rue des Capucines - 75001 Paris

Capital social : € 61 617 356,50

Exercice clos le 31 décembre 2013

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 2013, 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 :

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 – Normes comptables applicables et comparabilité » 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, le 11 avril 2014
KPMG Audit
Département de KPMG S.A.

Neuilly-sur-Seine, le 11 avril 2014
PricewaterhouseCoopers Audit

Xavier de Coninck
Associé

Anik Chaumartin
Associée

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

Locindus S.A.

Siège social : 19, rue des Capucines - 75001 Paris

Capital social : € 61 617 356,50

Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2013

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 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 de gestion a été signée le 29 mars 2013.

La rémunération perçue par le Crédit Foncier de France est décomposée comme suit :

- 0,46 % hors taxes 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 % hors taxes au titre de 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 2013, votre société a comptabilisé une charge de 3 273 655 euros hors taxes au titre de cette convention.

Personnes concernées : M. Pinault, directeur général délégué du Crédit Foncier et administrateur de Locindus, M. Filliat, directeur délégué adjoint du Crédit Foncier et administrateur de Locindus, Mme Sellos, directeur

exécutif du Crédit Foncier et administrateur de Locindus, le Crédit Foncier de France, représenté par Mme Decaux, actionnaire majoritaire et administrateur de Locindus.

CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS DES EXERCICES ANTERIEURS NON APPROUVES PAR L'ASSEMBLEE GENERALE

Nous portons à votre connaissance les conventions et engagements suivants, autorisés au cours de l'exercice 2012, qui figuraient dans notre rapport spécial sur les conventions et engagements réglementés relatif à l'exercice 2012 et qui n'ont pas été approuvés par l'assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice 2012.

- *Conventions 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 9,5 millions d'euros, 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 million d'euros 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 million d'euros.

Au titre de cette convention, votre société avait provisionné un montant de 1,67 million d'euros au 31 décembre 2012. Au cours de l'exercice 2013, votre société a été appelée en garantie à la suite de la vente de l'actif détenu par la SCI Montargis. Le paiement de cette garantie n'a pas eu d'incidence dans le compte de résultat de votre société au cours de l'exercice 2013.

Personne concernée : le Crédit Foncier de France qui dispose de 74,55% 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 rémunération de Scribe Bail S.A.R.L.*

La convention porte sur la gestion des contrats de locations longue durée de Locindus S.A. La rémunération perçue par Scribe Bail S.A.R.L. correspond à 0,30% hors taxes du montant des encours de crédit-bail restant dus par Scribe Bail S.A.R.L..

Sur l'exercice clos le 31 décembre 2013, Locindus n'a pas rémunéré Scribe Bail S.A.R.L. compte tenu de l'absence de contrat de location longue durée au 31 décembre 2013.

L'administrateur concerné le jour de l'opération est Monsieur Jean-Michel Brunet, Gérant de Scribe Bail S.A.R.L..

Paris La Défense, le 11 avril 2014

Neuilly-sur-Seine, le 11 avril 2014

KPMG Audit
Département de KPMG S.A.
Xavier de Coninck
Associé

PricewaterhouseCoopers Audit

Anik Chaumartin
Associée



INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

ASSEMBLEE GENERALE MIXTE DU 23 MAI 2014	155
RESPONSABLE DU DOCUMENT	165

ASSEMBLEE GENERALE MIXTE

DU 23 MAI 2014

RAPPORT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION SUR LES PROJETS DE RÉSOLUTIONS

Mesdames, Messieurs les actionnaires,

Nous vous avons réunis en assemblée générale mixte, conformément aux dispositions légales, réglementaires et statutaires pour vous rendre compte de l'activité et des résultats de notre Société au cours de l'exercice 2013 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.

1- Résolutions relevant de la compétence de l'Assemblée générale ordinaire

1. APPROBATION DES COMPTES SOCIAUX

La première résolution a pour objet d'approuver les comptes individuels de l'exercice clos le 31 décembre 2013 tels qu'ils vous sont présentés et qui font apparaître un bénéfice net de 9 235 464,98 euros.

2. APPROBATION DES COMPTES CONSOLIDÉS

La deuxième résolution a pour objet d'approuver les comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2013 tels qu'ils vous sont présentés et qui font apparaître un bénéfice net de 8 589 919,91 euros.

3. 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 2013 qui s'élève à 9 235 464,98 euros auquel s'ajoute le report à nouveau de 72 640 614,03 euros, pour former un résultat distribuable de 81 876 079,01 euros, de la manière suivante :

- Dividende de 1 euro aux 10 706 760 actions ayant droit aux dividendes sur les 10 716 062 actions composant le capital social, dont 0 euros de dividende réglementé,
- Dotation au report à nouveau de 70 729 908,61 euros,
- Dotation à la réserve légale 439 410,40 euros.

Nous vous rappelons que le montant du dividende versé aux actionnaires s'élève à un montant global de 10 706 760 euros, soit 1 euro par action.

4. AUTORISATION DE RACHAT PAR LOCINDUS DE SES PROPRES ACTIONS

La quatrième résolution vise à renouveler l'autorisation conférée à votre Conseil par l'Assemblée Générale Ordinaire du 16 mai 2013 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.

5. APPROBATION DES CONVENTIONS VISEES A L'ARTICLE L. 225-38 DU CODE DE COMMERCE

La cinquième 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 2013, la Société a conclu une nouvelle convention dite "réglementée" : Il s'agit de la nouvelle convention de gestion conclue entre LOCINDUS et le Crédit Foncier signée le 29 mars 2013 avec effet au 1er janvier 2013.

Les conventions réglementées conclues au cours d'exercices antérieurs et qui ont continué à produire des effets au cours de l'exercice 2013 sont présentées en détail dans le rapport spécial des Commissaires aux comptes.

6. RATIFICATION DE LA COOPTATION D'ADMINISTRATEUR

La sixième résolution a pour objet de vous soumettre la ratification de la cooptation d'un administrateur.

Lors de sa séance du 31 juillet 2013, le Conseil d'administration de la Société a coopté Monsieur Philippe PETIOT, en qualité d'administrateur, en remplacement de Monsieur Christophe PINAULT, démissionnaire de ses fonctions.

En conséquence, nous vous proposons de bien vouloir ratifier la cooptation de Monsieur Philippe PETIOT pour la durée du mandat restant à courir de son prédécesseur et venant à expiration lors de la présente assemblée.

7. RATIFICATION DE LA COOPTATION D'ADMINISTRATEUR

La septième résolution a pour objet de vous soumettre la ratification de la cooptation d'un administrateur.

Lors de sa séance du 17 décembre 2013, le Conseil d'administration de la Société a coopté Madame Anne CORNET, en qualité d'administrateur, en remplacement de Monsieur Eric FILLIAT, démissionnaire de ses fonctions.

En conséquence, nous vous proposons de bien vouloir ratifier la cooptation de Madame Anne CORNET pour la durée du mandat restant à courir de son prédécesseur et venant à expiration lors de la présente assemblée.

8. A 13) RENOUVELLEMENT DE MANDATS D'ADMINISTRATEURS

Les résolutions huit à treize ont pour objet de soumettre à votre approbation le renouvellement pour une période de six années prenant fin de lors de l'Assemblée générale devant statuer sur les comptes de l'exercice 2019, des mandats des administrateurs qui sont arrivés à leur terme.

14) MANDAT D'ADMINISTRATEUR

La quatorzième résolution est relative à la décision de ne pas pourvoir au remplacement de Monsieur THOMAZEAU dont le mandat d'administrateur est arrivé à son terme.

15) NOMINATION D'UN CENSEUR

La quinzième résolution a pour objet de soumettre à votre approbation la nomination d'un censeur.

Il s'agit de la nomination de Monsieur THOMAZEAU pour une période de six années prenant fin de lors de l'Assemblée générale devant statuer sur les comptes de l'exercice 2019.

16) CONSULTATION EN APPLICATION DE L'ARTICLE L. 511-73 DU CODE MONETAIRE ET FINANCIER SUR L'ENVELOPPE GLOBALE DES REMUNERATIONS DE TOUTES NATURES VERSEES AUX PERSONNES VISEES A L'ARTICLE L. 511-71 DU CODE MONETAIRE ET FINANCIER, AU TITRE DE L'EXERCICE CLOS AU 31 DECEMBRE 2013

La seizième résolution est relative à la consultation, en application de l'article L. 511-73 du Code Monétaire et Financier, sur l'enveloppe globale des rémunérations de toutes natures versées aux personnes visées à l'article L. 511-71 du Code Monétaire et Financier, au titre de l'exercice clos au 31 décembre 2013.

2- Résolutions relevant de la compétence de l'Assemblée générale extraordinaire

17) AUGMENTATION DE CAPITAL RESERVEE AUX SALARIES

La dix-septième résolution a pour objet d'autoriser le Conseil d'administration à décider d'une augmentation de capital réservée aux salariés adhérents à un plan d'épargne entreprise conformément à l'article L.225-129-6 du Code de commerce.

Le nombre total d'actions qui pourront être souscrites par les salariés ne pourra pas dépasser 3 % du capital social.

Le rapport spécial des commissaires aux comptes sur l'augmentation de capital réservée aux salariés sera porté à votre connaissance.

Le Conseil d'administration propose à l'assemblée générale de rejeter cette résolution.

18) AUTORISATION DE REDUIRE LE CAPITAL SOCIAL PAR ANNULLATION D' ACTIONS DETENUES PAR LA SOCIETE

La dix-huitième résolution a pour objet d'autoriser le Conseil d'administration conformément aux dispositions de l'article L.225-209 du Code de Commerce à annuler, en une ou plusieurs fois, les actions acquises par la société, dans le cadre du programme de rachat de ses propres actions autorisé au titre de la cinquième résolution par l'assemblée générale ordinaire des actionnaires du 9 mai 2012 et mis en œuvre par décision du Conseil d'administration du 13 décembre 2012 en conformité avec les dispositions légales et réglementaires applicables,

Nous vous proposons également d'autoriser le Conseil d'administration à réduire corrélativement le capital social, et à imputer la différence positive entre la valeur de rachat des actions annulées et leur valeur nominale, sur les primes et réserves disponibles et de lui donner tous pouvoirs pour procéder à cette ou ces réductions de capital.

Cette autorisation est donnée pour une période expirant à la date de l'Assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2014.

Le rapport spécial des commissaires aux comptes sur l'autorisation de réduire le capital social par annulation d'actions détenues par la société sera porté à votre connaissance.

3- Résolution commune

19) POUVOIRS

La dix-neuvième résolution est destinée à conférer les pouvoirs nécessaires à l'accomplissement des formalités consécutives à la tenue de l'Assemblée.

Tel est l'objet des divers projets de résolutions soumis à l'assemblée générale aussi bien dans sa partie ordinaire que sa partie extraordinaire.

Le Conseil d'administration

PROJET DE RESOLUTIONS

PARTIE ORDINAIRE

Première résolution

(Approbation des comptes individuels)

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance du rapport de gestion du Conseil d'administration et du rapport des commissaires aux comptes sur les comptes individuels de LOCINDUS de l'exercice clos au 31 décembre 2013, approuve les comptes individuels se soldant par un bénéfice net de 9 235 464,98 euros.

Deuxième résolution

(Approbation des comptes consolidés)

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance du rapport de gestion du Conseil d'administration et du rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés de LOCINDUS de l'exercice clos au 31 décembre 2013, approuve les comptes consolidés se soldant par un bénéfice net de 8 589 919,91 euros.

Troisième résolution

(Affectation du résultat)

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, constatant que le bénéfice de l'exercice clos au 31 décembre 2013 s'élève à 9 235 464,98 €, auquel s'ajoute le report à nouveau de 72 640 614,03 € pour former un résultat distribuable de 81 876 079,01 € approuve l'affectation du résultat telle qu'elle est proposée par le Conseil d'administration :

- Dividende de 1 € aux 10 706 760 actions ayant droit au dividende sur les 10 716 062 actions composant le capital social, dont 0 € de dividende réglementé,
- Dotation au report à nouveau de 70 729 908,61 €,
- Dotation à la réserve légale de 439 410,40 €.

Le montant du dividende versé aux actionnaires s'élève à un montant de 10 706 760 €, soit 1 € par action.

Le dividende sera détaché le 11 juin 2014 et mis en paiement à compter du 16 juin 2014. Conformément à l'article 243 bis du Code Général des Impôts, le dividende perçu sera soumis à l'impôt sur le revenu au barème progressif après application d'un abattement de 40 % si le bénéficiaire est une personne physique domiciliée en France (article 158 3.2° du Code Général des Impôts).

Toutefois, avant d'être imposés au barème progressif de l'impôt sur le revenu, ces revenus feront l'objet d'un prélèvement à la source au taux de 21 %, opéré au moment du versement. Ce prélèvement forfaitaire constitue un acompte d'impôt sur le revenu imputable sur l'impôt dû l'année suivante.

Les prélèvements sociaux de 15,5 % seront opérés par l'établissement payeur. Il est rappelé toutefois que la CSG est déductible à hauteur de 5,1 % du revenu global imposable de l'année de son paiement.

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(*)
2010	8 862 023	9 748 225,30	1,10 €
2011	9 293 621	9 293 621	1,00 €
2012	9.951.879	9.942.577	1,00 €

(*) Eligible à l'abattement de 40% prévu par l'article 158-3 du CGI

Quatrième 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 1.071.606 actions de 5,75 € de nominal, dans les conditions suivantes :

Le prix maximum d'achat des actions ne pourra excéder de plus de 5 % le premier cours coté de l'action constaté sur le marché EUROLIST d'EURONEXT Paris SA le jour où l'acquisition aura lieu.

Ces limites seront ajustées par le Conseil d'administration, s'il y a lieu, pour tenir compte des dividendes et/ou détachement de droits, d'augmentation de capital par incorporation de réserves, création et attribution d'actions gratuites, de division ou élévation du nominal ou regroupement d'actions ou de toute autre opération portant sur les capitaux propres, pour tenir compte de l'incidence de ces opérations sur la valeur de l'action qui interviendraient au cours de la période de validité de la présente autorisation.

Ce programme de rachat d'actions, qui ne pourra en aucun cas amener la Société à détenir directement ou indirectement plus de 10 % des actions composant le capital social, a pour objectif :

- a) de consentir des options d'achat d'actions aux membres du Conseil d'administration et aux salariés de la Société, directement ou par l'intermédiaire d'un plan d'épargne d'entreprise ;
- b) de mettre en œuvre les pratiques de marché admises par l'Autorité des Marchés Financiers telles que l'achat d'actions de la Société pour conservation et remise ultérieure à l'échange ou en paiement dans le cadre d'opérations éventuelles de croissance externe, étant précisé que le nombre d'actions acquises en vue de leur remise ultérieure dans le cadre d'une opération de fusion, de scission ou d'apport ne peut excéder 5 % de son capital ou les opérations d'achat ou de vente dans le cadre d'un contrat de liquidité conclu avec un prestataire de services d'investissement et conforme à la charte de déontologie reconnue par l'Autorité des Marchés Financiers, ainsi que toute pratique de marché qui serait ultérieurement admise par l'Autorité des Marchés Financiers ou par la loi ;
- c) de mettre en place et d'honorer des obligations liées à des titres de créance convertibles en titres de capital donnant droit à des actions et notamment de remettre des actions à l'occasion de l'exercice de droits attachés à des valeurs mobilières donnant accès par tous moyens, immédiatement ou à terme, à des actions de la Société, ainsi que réaliser toutes opérations de couverture à raison des obligations de la Société (ou de l'une de ses filiales) liées à ces valeurs mobilières, dans les conditions prévues par les autorités de marché et aux époques que le Conseil d'Administration ou la personne agissant sur la délégation du Conseil d'Administration appréciera ;
- d) d'annuler éventuellement par voie de réduction du capital les actions rachetées en vue d'optimiser le résultat par action ;
- e) plus généralement, d'opérer dans tout but autorisé par la loi ou l'Autorité des Marchés Financiers.

Les actions pourront être acquises, conservées, cédées, transférées, à tout moment, selon la décision du Conseil d'administration, dans le respect de la réglementation en vigueur, par tout moyen notamment en intervenant sur le marché ou hors marché, de gré à gré, en une ou plusieurs fois en recourant à des instruments financiers dérivés négociés sur le marché réglementé ou de gré à gré. L'acquisition ou la cession de blocs de titres pourra concerner la totalité du programme de rachat d'actions autorisé.

L'Assemblée générale donne tous pouvoirs au Conseil d'administration avec faculté de déléguer, à l'effet de passer tous ordres de Bourse, signer tous actes d'acquisition, cession, transfert, conclure tous accords en vue notamment de la tenue des registres des achats et ventes d'actions, affecter ou réaffecter les actions acquises aux objectifs du programme, effectuer toutes déclarations et formalités auprès de tous organismes et, d'une manière générale, faire tout ce qui sera utile et nécessaire en vue de l'exécution des décisions prises dans le cadre de la présente autorisation.

La présente autorisation est donnée pour une durée de dix-huit mois à compter du jour des présentes décisions.

Le Conseil d'administration informera chaque année l'Assemblée générale ordinaire des opérations réalisées dans le cadre de la présente résolution, qui met un terme, pour la partie non utilisée, à l'autorisation donnée par l'Assemblée générale ordinaire du 16 mai 2013.

Cinquième 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 2013 : Il s'agit de la nouvelle convention de gestion conclue entre le CREDIT FONCIER DE FRANCE et LOCINDUS signée le 29 mars 2013 avec effet au 1er janvier 2013.

Sixième résolution

(Ratification de la cooptation d'administrateur)

L'Assemblée générale statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires ratifie la cooptation de Monsieur Philippe PETIOT par le Conseil d'administration du 31 juillet 2013, en qualité d'administrateur, en remplacement de Monsieur Christophe PINAULT, administrateur démissionnaire, pour la durée restant à courir du mandat de son prédécesseur et venant à expiration lors de la présente assemblée.

Septième résolution

(Ratification de la cooptation d'administrateur)

L'Assemblée générale statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires ratifie la cooptation de Madame Anne CORNET par le Conseil d'administration du 17 décembre 2013, en qualité d'administrateur, en remplacement de Monsieur Eric FILLIAT, administrateur démissionnaire, pour la durée restant à courir du mandat de son prédécesseur et venant à expiration lors de la présente assemblée.

Huitième résolution

(Renouvellement de mandat d'administrateur)

L'Assemblée générale statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, prenant acte de ce que le mandat d'administrateur de Monsieur Philippe PETIOT est arrivé à son terme, décide de renouveler ledit mandat pour une période de six années prenant fin lors de l'Assemblée générale devant statuer sur les comptes de l'exercice 2019.

Neuvième résolution

(Renouvellement de mandat d'administrateur)

L'Assemblée générale statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, prenant acte de ce que le mandat d'administrateur de Madame Anne CORNET est arrivé à son terme, décide de renouveler ledit mandat pour une période de six années prenant fin lors de l'Assemblée générale devant statuer sur les comptes de l'exercice 2019.

Dixième résolution

(Renouvellement de mandat d'administrateur)

L'Assemblée générale statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, prenant acte de ce que le mandat d'administrateur de Monsieur Antoine FAYET est arrivé à son terme, décide de renouveler ledit mandat pour une période de six années prenant fin lors de l'Assemblée générale devant statuer sur les comptes de l'exercice 2019.

Onzième résolution

(Renouvellement de mandat d'administrateur)

L'Assemblée générale statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, prenant acte de ce que le mandat d'administrateur de Monsieur Jean-Pierre WALBAUM est arrivé à son terme, décide de renouveler ledit mandat pour une période de six années prenant fin lors de l'Assemblée générale devant statuer sur les comptes de l'exercice 2019.

Douzième résolution

(Renouvellement de mandat d'administrateur)

L'Assemblée générale statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, prenant acte de ce que le mandat d'administrateur de Madame Isabelle SELLOS est arrivé à son terme, décide de renouveler ledit mandat pour une période de six années prenant fin lors de l'Assemblée générale devant statuer sur les comptes de l'exercice 2019.

Treizième résolution

(Renouvellement de mandat d'administrateur)

L'Assemblée générale statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, prenant acte de ce que le mandat d'administrateur du Crédit foncier de France représenté par Madame Corinne DECAUX est arrivé à son terme, décide de renouveler ledit mandat pour une période de six années prenant fin lors de l'Assemblée générale devant statuer sur les comptes de l'exercice 2019.

Quatorzième résolution

(Mandat d'administrateur)

L'Assemblée générale statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, prenant acte de ce que le mandat d'administrateur de Monsieur François THOMAZEAU est arrivé à son terme décide de ne pas pourvoir au remplacement de Monsieur François THOMAZEAU.

Quinzième résolution

(Nomination d'un censeur)

L'Assemblée générale statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires décide de désigner conformément à l'article 22 des statuts Monsieur François THOMAZEAU en qualité de censeur pour une période de six années prenant fin lors de l'Assemblée générale devant statuer sur les comptes de l'exercice 2019.

Seizième résolution

(Consultation en application de l'article L. 511-73 du Code Monétaire et Financier sur l'enveloppe globale des rémunérations de toutes natures versées aux personnes visées à l'article L. 511-71 du Code Monétaire et Financier, au titre de l'exercice clos au 31 décembre 2013)

L'Assemblée générale, consultée en application de l'article L. 511-73 du Code Monétaire et Financier, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'administration, émet un avis favorable sur l'enveloppe globale des rémunérations de toutes natures, d'un montant de 25 000 euros, versée durant l'exercice clos le 31 décembre 2013 aux personnes visées à l'article L. 511-71 du Code Monétaire et Financier, soit au titre du mandat social du Directeur général et à celui du Directeur général délégué.

PARTIE EXTRAORDINAIRE

Dix-septième résolution

(Augmentation de capital réservée aux salariés)

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, et après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'administration et du rapport des commissaires aux comptes, agissant pour se conformer aux dispositions de l'article L225-129-6 du Code de Commerce, autorise le Conseil d'administration à augmenter le capital social, en une ou plusieurs fois, et sur ses seules décisions, par émission d'actions à souscrire en numéraire réservée aux salariés adhérents à un plan d'épargne entreprise institué à l'initiative de la société.

Le nombre total d'actions qui pourraient être souscrites ne pourra pas dépasser 3 % du capital social.

L'Assemblée générale décide de supprimer expressément le droit préférentiel de souscription des actionnaires aux actions nouvelles à émettre au bénéfice des salariés adhérents au plan d'épargne entreprise de la société.

L'Assemblée générale donne tous pouvoirs au Conseil d'administration à l'effet d'arrêter l'ensemble des modalités de l'opération ou des opérations à intervenir, et notamment déterminer le prix d'émission des actions nouvelles ; et confère tous pouvoirs à l'effet de constater l'augmentation ou les augmentations du capital réalisées en application de la présente autorisation, modifier les statuts en conséquence, et généralement faire le nécessaire.

Dix-huitième résolution

(Autorisation de réduire le capital social par annulation d'actions détenues par la société)

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'administration et du rapport spécial des Commissaires aux Comptes :

- autorise le Conseil d'administration conformément aux dispositions de l'article L.225-209 du Code de Commerce à annuler, en une ou plusieurs fois, les actions acquises par la société, dans le cadre du programme de rachat de ses propres actions autorisé au titre de la cinquième résolution par l'assemblée générale ordinaire des actionnaires du 9 mai 2012 et mis en œuvre par décision du conseil d'administration du 13 décembre 2012 en conformité avec les dispositions légales et réglementaires applicables,
- autorise le conseil d'administration à réduire corrélativement le capital social, et à imputer la différence positive entre la valeur de rachat des actions annulées et leur valeur nominale, sur les primes et réserves disponibles.

La présente autorisation est valable pour une période expirant à la date de l'Assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2014.

L'Assemblée générale confère tous pouvoirs au Conseil d'administration avec faculté de délégation, pour procéder à cette ou ces réductions de capital, en fixer les modalités, en constater la réalisation, procéder à la modification corrélative des statuts, effectuer toutes formalités, toutes démarches et déclarations auprès de tous organismes et d'une manière générale, faire tout ce qui sera nécessaire.

PARTIE COMMUNE

Dix-neuvième résolution

(Pouvoirs)

L'Assemblée générale donne tous pouvoirs au porteur d'une copie ou d'un extrait de procès-verbal de la présente Assemblée pour l'accomplissement de toutes formalités de dépôt et de publication.

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 8 à 61 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 17 avril 2014

Philippe Dupin

Le Directeur général



Locindus SA à Conseil d'administration au capital de 61 617 356,50 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