

rapport annuel
2008



UN ACTEUR GLOBAL DU FINANCEMENT DE L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE

Conception et réalisation :

Les Éditions Stratégiques +33 1 49 48 97 98

Photos : Locindus et X.

rapport annuel
2008

incluant
le rapport financier annuel



Présentation de Locindus 04

Profil	04
Message du Président	05
Chiffres clés	06

Rapport de gestion 09

Locindus en 2008	10
Actionnariat	15
Gouvernement d'entreprise	18
Mesure et surveillance des risques	36

Etats financiers 41

Comptes consolidés	42
Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes consolidés	70
Comptes individuels	71
Tableaux financiers	93
Rapport général des Commissaires aux comptes sur les comptes annuels	94
Rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions et engagements réglementés	95

Informations complémentaires 97

Assemblée générale ordinaire du 28 avril 2009	98
Responsable du document	100

Locindus,
ACTEUR GLOBAL
DU FINANCEMENT
DE L'IMMOBILIER
D'ENTREPRISE,
SOCIETE FINANCIERE
SPECIALISEE GEREE
PAR LE CREDIT FONCIER.

POUR TOUTES LES ENTREPRISES

Locindus propose des solutions de financement adaptées aux besoins des entreprises et des professionnels de l'immobilier.

Grandes entreprises

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

Destinés à optimiser le financement des opérations, ces montages peuvent répondre à des objectifs de maîtrise des coûts locatifs ; ainsi, Locindus est en mesure de proposer outre des formules de crédit-bail et prêts hypothécaires, des solutions de location de longue durée (L.L.D. financière).

Investisseurs

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

Sa connaissance approfondie des marchés immobiliers alliée à l'expertise du Crédit Foncier en font l'interlocuteur naturel des investisseurs.

POUR TOUS LES LOCAUX PROFESSIONNELS

Locindus le partenaire de tous les projets immobiliers :

- Bureaux,
- Surfaces commerciales,
- Entrepôts,
- Hôtels...

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

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



La situation économique de l'année 2008 restera marquée par l'évolution de l'environnement financier et par une contraction des transactions et des financements dans le domaine de l'immobilier.



Dans le contexte d'un marché de l'immobilier en retrait illustré par une diminution d'environ 50 % des financements afférents à l'immobilier d'entreprise, votre Société, grâce à son adossement au Crédit Foncier, a préservé sa place au sein des intervenants spécialisés.

En privilégiant la rentabilité des opérations par rapport au nombre de celles-ci, la production nouvelle réalisée en 2008 s'est établie à 69 millions d'euros avec la préoccupation constante de la maîtrise des risques.

L'année 2008 aura correspondu au renforcement de l'intégration de votre Société au sein des équipes opérationnelles du Crédit Foncier, s'agissant notamment des fonctions supports et de la gestion.

Cette politique aura ainsi permis de simplifier et de rationaliser les structures avec à la fois une réduction des coûts et une meilleure sécurisation des opérations.

La Gouvernance de la Société a été modifiée et simplifiée à la fin de l'année 2008 afin d'être harmonisée avec celle des autres sociétés financières de crédit-bail immobilier du groupe Crédit Foncier.

En 2009, dans un marché immobilier qui devrait rester affecté par la conjoncture actuelle, votre Société maintiendra sa stratégie. Sous réserve d'une évolution favorable des refinancements, l'objectif de l'année 2009 est de se rapprocher du niveau de production de l'exercice 2008.

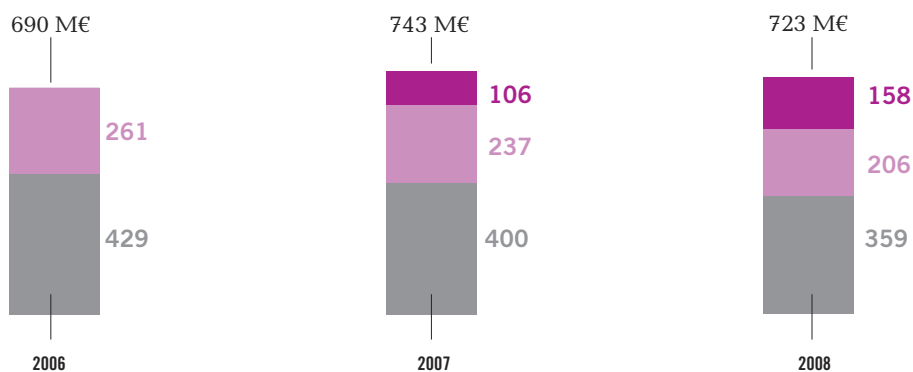
François BLANCARD

Président du Conseil d'administration



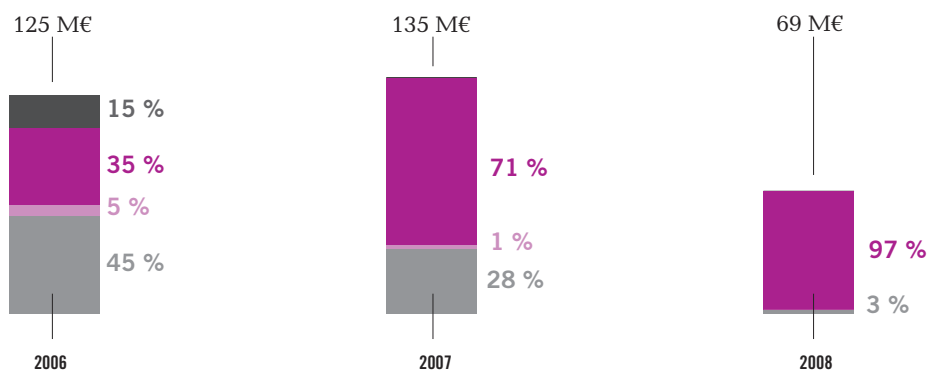
Chiffres clés

06



Encours au 31/12/2008 (en M€)

- Crédit-bail immobilier
- Location longue durée
- Prêts hypothécaires

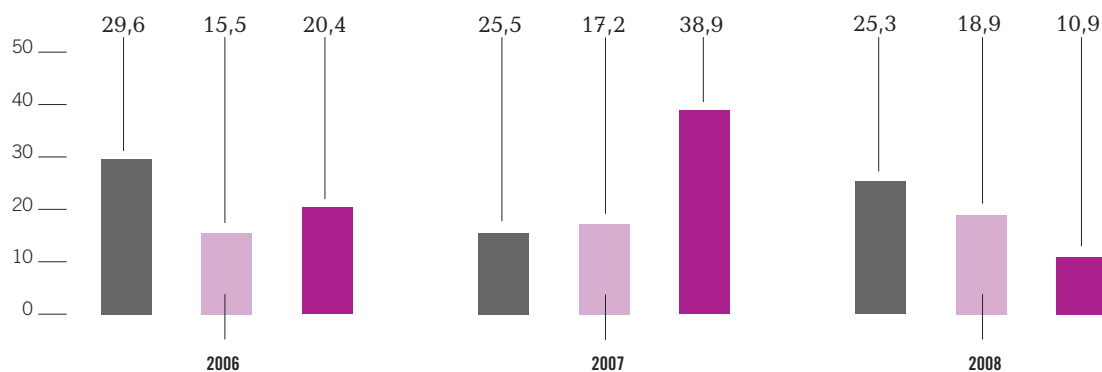


Production commerciale (en M€ et en %)

- Crédit-bail
- Location longue durée
- Prêts hypothécaires
- Acquisitions patrimoniales

Dans un marché très difficile, Locindus a privilégié en 2008 la rentabilité au volume.



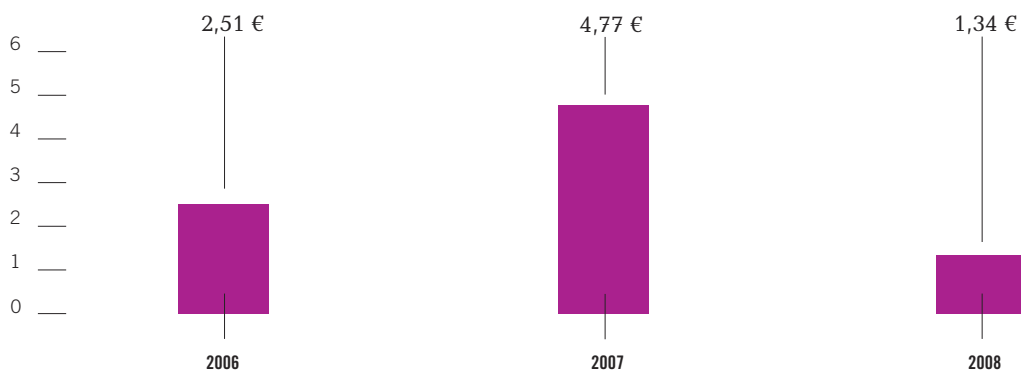


Résultats (en M€)

Soldes intermédiaires de gestion

- Produit net bancaire
- Résultat brut d'exploitation
- Résultat consolidé après impôt

L'année 2008 est pour la première fois une année sans élément exceptionnel.
Le PNB est stable par rapport à 2007 et le RBE en croissance.



Bénéfice net par action (en €)

En l'absence d'élément exceptionnel, le BNA atteint 1,34 € par action.

NOTATIONS ATTRIBUEES PAR	S&P	Moody's
Emissions à court terme	A-1	P-1
Emissions à long terme	A	A1
Perspectives	Stable	Stable

Rapport de gestion

09

Locindus en 2008

10

- 10 • Faits marquants
- 10 • Le Marché
- 10 • Analyse de l'activité
- 12 • Finance et Trésorerie
- 13 • Analyse des résultats
- 14 • Événements récents
- 14 • Perspectives 2009

Actionnariat

15

- 15 • Renseignements de caractère général
- 15 • Agenda de l'Actionnaire
- 15 • Capital social
- 17 • Action Locindus

Gouvernement d'entreprise

18

- 18 • Organes de direction et de surveillance
- 28 • Rémunérations
- 30 • Contrôle interne
- 32 • Rapport du Président du Conseil d'administration sur le fonctionnement du Conseil d'administration et sur le contrôle interne
- 35 • Rapport des Commissaires aux comptes sur le rapport du Président du Conseil d'administration

Mesure et surveillance des risques

36

- 36 • Architecture générale du dispositif de maîtrise des risques
- 37 • Risques de crédit et de contrepartie
- 39 • Risques financiers
- 40 • Risque de marché
- 40 • Risque de règlement

Locindus en 2008

FAITS MARQUANTS

- Simplification de la structure de la gouvernance de Locindus et harmonisation avec les autres sociétés de crédit-bail immobilier du Crédit Foncier : Assemblée générale extraordinaire du 26 novembre 2008, transformation de Locindus en SA financière à Conseil d'administration.
- Signature de l'accord collectif avec une intégration du personnel le 1^{er} janvier 2009 au sein du Crédit Foncier.
- Production de crédit
 - Augmentation sensible des conditions de refinancement
 - La production de Locindus en 2008 s'élève à 69,4 millions d'euros avec huit prêts hypothécaires, deux crédits-bails immobiliers auxquels s'ajoutent deux engagements par signature d'un montant de 40,1 millions d'euros.
- Location simple
Poursuite du plan de cession des actifs détenus en patrimoine.
- Bonne situation de liquidité compte tenu de la ligne de refinancement de 100 millions d'euros et d'une trésorerie excédentaire (80 millions d'euros).
- Dégradation de la note Standard & Poors de Locindus (A sur le LT et A- sur le CT) suite à la dégradation de la note du Groupe.

LE MARCHÉ

Le marché du crédit-bail immobilier est resté stable en 2008 dans un contexte de baisse marquée du crédit à l'immobilier d'entreprise.

- Les acteurs bancaires n'ont pas répercuté les hausses de spread sur les marchés.
- En retrait sur les financements à Long Terme aux investisseurs, les banques ont reporté leurs capacités de crédit sur les Entreprises.
- Depuis octobre 2008, les opérations sont refinancées par les excédents des livrets d'épargne.
- La demande de crédit des entreprises reste importante même si l'on observe un fléchissement début 2009.
- Les défaillances d'entreprise ont augmenté de 11 % fin 2008.

ANALYSE DE L'ACTIVITE

PRODUCTION SIGNÉE EN 2008

	2007	2008
Crédit-bail immobilier (CBI)	37,2	1,9
Location longue durée (LLD)	2,1	-
Prêts hypothécaires à long terme (LT)	95,6	67,6
Total	134,9	69,5

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

- Huit crédits hypothécaires pour un montant total de 67,6 millions d'euros portant sur le financement de :
 - 2 entrepôts neufs,
 - 3 immeubles de bureaux situés en Ile-de-France,
 - des locaux d'activités situés en Gironde,
 - des locaux commerciaux situés à Niort et à Reims,
 - des équipements de loisirs situés dans l'Est de la France.
- Un crédit-bail immobilier de 1,4 million d'euros sur un entrepôt à Saint-Herblain et une extension d'un crédit-bail immobilier existant signée pour 0,5 million d'euros sur un entrepôt près de Nitry (89).

Implantation géographique	Nature surface	Nature financement	Surface (m ²)	Montant (M€)	Durée	Fixe ou variable
Criquebeuf (27)	Entrepôt	Hypothécaire	37 938	20,9	5 ans	V
Montargis (45)	Entrepôt	Hypothécaire	31 312	17,3	5 ans	V
Saint-Herblain (44)	Activités/Entrepôt	CBI	1 403	1,4	15 ans	F
Suresnes (92)	Bureaux	Hypothécaire	1 385	2,0	7 ans	F
Vanves (92)	Bureaux	Hypothécaire	3 710	4,1	7 ans	F
Rueil-Malmaison (92) et Viroflay (78)	Bureaux	Hypothécaire	2 333	3,9	7 ans	F
Nitry (89)	Entrepôt	CBI	3 358	0,5	17 ans et 6 mois	F
Artigues/La Teste de Buch (33)	Activités	Hypothécaire	4 394	3,5	5 ans et 2 mois	F
Niort/Reims/Cormon-treuil (79/51)	Locaux commerciaux	Hypothécaire	14 016	6,1	12 ans	V
Bois des Harcholins (57)	Commerce/loisirs	Hypothécaire	15 000	9,8	14 ans	F Swapé
Total			114 849	69,5		

MISES EN LOYERS CBI ET ENTREES EN AMORTISSEMENT

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

Crédit-bail immobilier (en K€)

Prise d'effet	Lieu	Quote-part Locindus
17/01/2008	St-Quentin Fallavier (69)	1,1
07/01/2008	St-Martin de Crau (13)	6,1
15/02/2008	Ploneoum Lanvern	1,3
01/04/2008	Granville (50)	3,5
07/04/2008	Cavaillon le Castanié (84)	2,0
10/04/2008	Cusset (03)	3,1
24/04/2008	Nitry (89)	3,9
19/05/2008	Pont sur Yonne (89)	2,0
16/06/2008	Champagne au Mont d'or (69)	4,5
09/07/2008	Saint-Herblain (44)	1,4
24/10/2008	Nitry (89)	0,5
Total		29,4

Location longue durée (en K€)

Prise d'effet	Lieu	Quote-part Locindus
16/01/2008	Sainte Luce sur Loire (44)	1,3
07/04/2008	Cornebarrieu (31)	0,1
01/07/2008	Vitry sur Seine (94)	0,1
Total		1,5

Prêts hypothécaires (en K€)

Prise d'effet	Lieu	Quote-part Locindus
16/05/2008	Brignais (69)	0,4
16/06/2008	Brignais (69)	1,4
30/09/2008	Suresnes (92)	1,6
30/09/2008	Vanves (92)	1,7
30/09/2008	Rueil-Malmaison (92)	1,6
01/10/2008	Saint-Nazaire	40,0
28/10/2008	Artigues/La Teste de Buch (33)	3,5
Total		50,2

Au total les mises en loyer de l'année représentent 21 dossiers pour un montant de 81,1 millions d'euros. Conformément à la stratégie initiée en 2007, la part des opérations de crédit hypothécaire est prépondérante et représente près de 62 % des mises en loyer.

ENCOURS AU 31 DECEMBRE 2008

(en K€)	31/12/2007	31/12/2008
Crédit-bail immobilier (CBI)	400,0	358,5
Location longue durée (LLD)	236,6	206,1
Prêts hypothécaires à long terme (LT)	106,0	158,2
Total	742,6	722,8

L'encours de prêts hypothécaires est en forte progression conformément à la stratégie initiée en 2007.

LOCATION SIMPLE

Patrimoine de location simple

Adresse	Ville	Destination	Nature juridique	Surface	Taux d'occupation
17, rue Alfred Roll	PARIS	Lot à usage de bureaux dans un immeuble mixte	Copropriété	475 m ²	100 %
120, rue de Javel	PARIS	Lots à usage de bureaux dans un immeuble mixte	Copropriété	388 m ²	100 %
104, rue Rivay	LEVALLOIS-PERRET	Immeuble à usage de bureaux et d'activités	Pleine propriété	1 000 m ²	100 %
20, rue Jean Jaurès	PUTEAUX	Lots à usage de bureaux	Copropriété	1 816 m ²	66 %
1, place Charles de Gaulle	MONTIGNY LE BRETONNEUX	Lots à usage de bureaux	Copropriété	5 500 m ²	69 %
ZAC du Clotais	CHAMPLAN	Entrepôts	Pleine propriété	19 775 m ²	60 %
43, rue Boileau	LYON	Lots à usage de bureaux	Copropriété	1 222 m ²	100 %
26, avenue M. Berthelot	GRENOBLE	Lots à usage de bureaux	Copropriété	364 m ²	0 %
rue Niepce	MONDEVILLE	Entrepôts	Pleine propriété	7 993 m ²	100 %
rue du Rocher	CESSON SEVIGNE	Ateliers	Bail à construction	773 m ²	100 %
Aéroport Saint Exupery	COLOMBIER SAUGNIEU	Hangar aéronautique et Bureaux	AOT	3 267 m ²	87 %
TOTAL				42 573 m²	79 %

Le portefeuille est composé de 11 immeubles.
La valeur nette comptable s'élève à 16,6 millions d'euros.
Le taux d'occupation de ce patrimoine est de 79 %.

FINANCE ET TRESORERIE

Au cours de l'année 2008, Locindus a poursuivi sa stratégie d'adossment au Crédit foncier en termes de gestion de refinancements et d'optimisation financière. Cet adossment a pour but de sécuriser et d'assurer la liquidité de Locindus. Cela s'est traduit notamment par l'octroi par le Crédit Foncier à Locindus :

- d'une ligne de refinancement,
- d'une ligne de crédit confirmée,
- d'une autorisation de découvert sur le compte bancaire de Locindus ouvert dans les livres du Crédit Foncier.

LES LIGNES DE FINANCEMENT AUPRES DU CREDIT FONCIER

Fin 2007, une ligne de refinancement de 80 millions d'euros a été accordée à Locindus par le Crédit Foncier.

Au 31 mars 2008, le montant total des tirages sur cette ligne représentait une somme de 62,2 millions d'euros correspondant à l'adossment de 9 dossiers.

En date du 11 mars 2008, une nouvelle ligne de refinancement de 100 millions d'euros a été accordée à Locindus par le Crédit Foncier.

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

La durée de l'engagement est de 1 an à compter du 1^{er} janvier 2008.

Au 31 décembre 2008, le montant global des tirages sur cette nouvelle ligne représentait la somme de 36,1 millions d'euros correspondant à l'adossment de 14 dossiers.

Au total, au 31 décembre 2008, le montant tiré s'élève à 98,4 millions d'euros pour un total de 23 dossiers.

LIGNES DE CREDIT CONFIRME

Afin de respecter les dispositions de l'instruction de la Commission Bancaire n° 89-03 du 20/04/1989 relative aux conditions de prise en compte des accords de refinancement dans le calcul de la liquidité, le Crédit Foncier a consenti à Locindus une ligne de crédit confirmée le 11 mars 2008, dont le plafond est de 15 millions d'euros.

La durée de l'accord est d'un an à compter du 1^{er} janvier 2008, il a été renouvelé par tacite reconduction.

Au 31 décembre 2008, Locindus n'a effectué aucune demande de refinancement sur la ligne consentie par le Crédit Foncier.

Il convient de noter que la dernière la ligne de crédit confirmée accordée par la BNP en 2003 à hauteur des BMTN a été dénoncée.

AUTORISATION DE DECOUVERT

Suite à l'ouverture d'un compte courant rémunéré dans les livres du Crédit Foncier fin 2007, le Comité financier du Crédit Foncier a décidé d'accorder à Locindus une autorisation de découvert de 5 millions d'euros.

Au 31 décembre 2008, aucune utilisation du découvert n'a été constatée.

REDUCTION DE L'ENDETTEMENT EXTERNE

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

Au cours de l'année 2008, les remboursements se sont élevés à environ 54 millions d'euros.

L'encours total de BMTN est passé de 178 millions d'euros au 31/12/2007 à 124,7 millions d'euros au 31/12/2008.

BMTN au 31 décembre 2008

BMTN	Montant (M€)	Durée	Date d'échéance
CCR GESTION (HPC ANJOU)	10,0	2 ans	30/01/2009
CIC	114,7	10 ans	27/05/2013
Total	124,7		

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

Emprunts obligataires au 31 décembre 2008

Emprunts obligataires	Montant (M€)	Durée	Date d'échéance
CDC	100,0	10 ans	25/04/2011
NATEXIS	100,0	10 ans 2 mois	06/01/2014
CALYON	150,0	10 ans	20/09/2016
Total	350,0		

PLACEMENTS DE TRESORERIE

Locindus n'intervient plus directement sur les marchés financiers ; les placements de trésorerie se font exclusivement avec le Crédit Foncier.

Au cours de l'année 2008, 6 opérations de placement sous forme de prêts à terme auprès du Crédit foncier ont été réalisées pour des montants respectifs de 20 millions d'euros, 30 millions d'euros et 50 millions d'euros.

Au 31 décembre 2008, l'encours s'élevait à 50 millions d'euros.

Code	Contre parties	Caractéristiques du papier		
6035	Crédit Foncier 20	21/01/2008	18/02/2008	terme
6131	Crédit Foncier 30	10/03/2008	07/04/2008	terme
6177	Crédit Foncier 30	07/04/2008	07/07/2008	terme
6324	Crédit Foncier 30	07/07/2008	31/07/2007	terme
6404	Crédit Foncier 30	01/09/2008	01/12/2008	terme
6555	Crédit Foncier 50	01/12/2008	01/04/2009	terme

ANALYSE DES RESULTATS

RESULTAT CONSOLIDE

Le résultat net consolidé de l'exercice 2008 s'élève à 10,9 millions d'euros (contre 38,9 millions d'euros en 2007) selon la décomposition suivante :

En millions d'euros	2007	2008
Produit Net Bancaire (PNB)	25,5	25,3
Charges générales	-8,3	-6,4
Résultat brut d'exploitation	17,2	18,9
Coût du risque	-1,7	-2,9
Gains s/actif immobilisé	37,0	p.m.
Impôt sur les sociétés	-13,6	-5,1
Résultat net consolidé	38,9	10,9

L'année 2008 est pour la première fois une année sans élément exceptionnel. La diminution par rapport à l'exercice précédent s'explique donc principalement par les plus values exceptionnelles dégagées en 2007 suite à la cession de SIICInvest (37 millions d'euros).

Dans un contexte de crise financière, Locindus a pu stabiliser son produit net bancaire en orientant principalement sa production vers le secteur des prêts hypothécaires, resté concurrentiel et en privilégiant la rentabilité au volume. Par ailleurs, dans le cadre de son adossment au Crédit Foncier, la Société a poursuivi sa politique de maîtrise et de réduction des charges d'exploitation affichant une baisse de 1,9 million d'euros. Au total, son résultat brut d'exploitation est en croissance de 9,9 %.

ADEQUATION DES FONDS PROPRES

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

RESULTAT SOCIAL

Le résultat social de l'exercice 2008 s'élève à 13,8 millions d'euros (contre 16,1 millions d'euros en 2007) selon la décomposition suivante :

En millions d'euros	2007	2008
Produit Net Bancaire (PNB)	26,4	29,0
Charges générales	-8,6	-5,3
Résultat brut d'exploitation	17,8	23,7
Coût du risque	-1,7	-2,9
Gains s/actif immobilisé	7,8	p.m.
Impôt sur les sociétés	-7,8	-7,0
Résultat net	16,1	13,8

DIVIDENDE

Le dividende proposé à l'Assemblée générale des actionnaires s'élève à 3 746 981,52 euros correspondant à un dividende de 0,46 euro par action. Le dividende versé au titre des trois exercices précédents s'élevait à :

Exercices	Dividende (euros)	Dividende par action (euros)
2007	1 710 578,52	0,21
2006	1 466 210,16	0,18
2005	16 291 224,00	2,00

EVENEMENTS RECENTS

Locindus fait l'objet d'un contrôle de l'Administration Fiscale sur les exercices 2005/2006/2007. Celui-ci a débuté à la fin de 4ème trimestre 2008.

L'Administration a procédé parallèlement à un audit informatique de l'ensemble du portefeuille sur la même période.

Les analyses et discussions sont en cours avec l'Administration.

PERSPECTIVES 2009

Dans un contexte où les conditions de refinancement pénalisent les établissements financiers spécialisés et où s'exerce une vive concurrence entre les banques à réseaux, la Société maintiendra en 2009 sa stratégie sur le marché en privilégiant la rentabilité des opérations au volume, et en poursuivant une politique de risques maîtrisés.

Compte tenu de ces éléments, la production nouvelle pourrait, sous réserve d'un desserrement de la contrainte de refinancement dans les mois à venir, atteindre un niveau proche de celui de 2008.

Parallèlement, la Société poursuivra son plan de cession d'actifs, en révisant en tant que de besoin les objectifs de plus-values dans un marché immobilier devenu plus difficile.

Actionnariat

RENSEIGNEMENTS DE CARACTERE GENERAL

Locindus, créé en 1968, est un établissement de crédit agréé en qualité de société financière. En 1970, il a été introduit en Bourse.

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

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

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

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

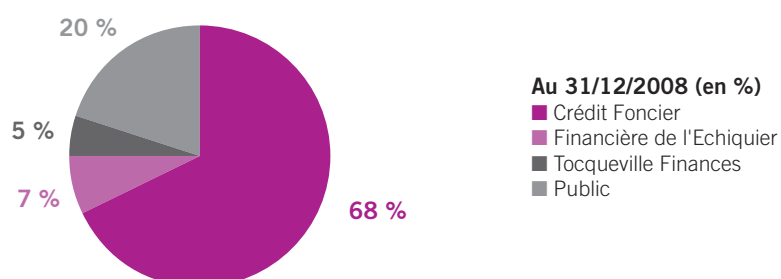
CAPITAL SOCIAL

CARACTERISTIQUES

Au 31 décembre 2008, le capital social s'élève à 46 837 269 euros et est divisé en 8 145 612 actions de 5,75 euros chacune, toutes de numéraire, entièrement libérées. Il n'existe pas de droits de vote double, ni de pacte d'actionnaires, ni de limitation des droits de vote.

REPARTITION DU CAPITAL

Actionnaires	Au 31 décembre 2008		Au 31 décembre 2007	
	Nombres d'actions	% du capital	Nombres d'actions	% du capital
Crédit Foncier	5 522 280	67,79 %	5 522 280	67,79 %
Financière de l'Echiquier	578 249	7,10 %	551 201	6,76 %
Tocqueville Finances	418 324	5,14 %	397 253	4,87 %
Public	1 626 759	19,97 %	1 674 878	20,58 %
Total	8 145 612	100,00 %	8 145 612	100,00 %



AGENDA DE L'ACTIONNAIRE

2008	
07 mars	Comité d'audit
18 mars	Conseil de surveillance
26 mars	Communiqué de presse « Résultats annuels 2007 »
17 avril	Réunion d'analystes
30 avril	Assemblée générale des actionnaires
21 juillet	Comité d'audit
22 juillet	Conseil de surveillance
2 octobre	Réunion d'analystes
5 novembre	Comité d'audit
13 novembre	Conseil de surveillance
26 novembre	Assemblée générale mixte
2009	
03 mars	Comité d'audit
19 mars	Conseil d'administration
19 mars	Communiqué de presse « Résultats annuels 2008 »
21 avril	Réunion d'analystes
28 avril	Assemblée générale des actionnaires

ACQUISITIONS DE TITRES PAR LE CREDIT FONCIER

En l'absence de transactions en 2008, le nombre d'actions détenus par le Crédit Foncier est resté inchangé. En revanche, ce dernier a confié début janvier 2009 à Natixis Securities un mandat d'acquisition de titres Locindus pour une enveloppe limitée en montant et dans le temps faisant l'objet de déclarations auprès de l'AMF. A la date du 31 mars 2009, le Crédit Foncier a acquis 89 618 actions de Locindus portant sa participation au capital de Locindus à 68,81 %.

S'y ajoute à la date du 3 avril 2009, l'acquisition d'un bloc représentant 1,62 % du capital portant la participation du Crédit Foncier à 70,43 %.

DECLARATION DE FRANCHISSEMENT DE SEUIL DU CAPITAL

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

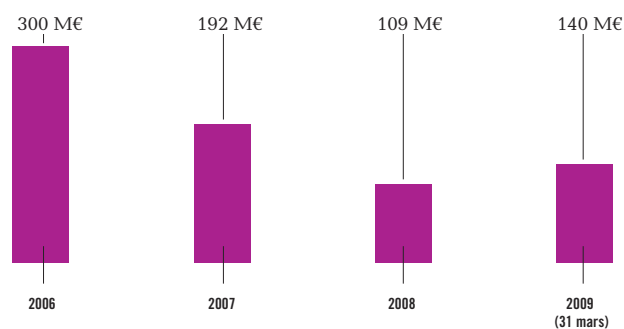
En 2008, le seuil statutaire de 2 % n'a pas été franchi, en revanche celui légal de 5 % l'a été à la hausse. En effet, par courrier du 16 décembre 2008, la société Tocqueville Finance (8 rue Lamennais, 75008 Paris), agissant pour le compte de fonds dont elle assure la gestion, a déclaré avoir franchi en hausse, le 10 décembre 2008, par suite d'une acquisition d'actions Locindus sur le marché, les seuils de 5 % du capital et des droits de vote de Locindus et détenir pour le compte desdits fonds, 414 809 actions de la Société représentant autant de droits de vote, soit 5,09 % du capital et des droits de vote Locindus.

RACHAT PAR LA SOCIETE DE SES PROPRES ACTIONS

L'Assemblée générale du 26 juin 2006 a autorisé la Société à racheter ses propres actions dans une limite de 10 % de son capital, autorisation qui avait été précédée d'une note d'information déposée auprès de l'Autorité des Marchés Financiers. Sur l'exercice 2008, la Société n'a procédé à aucun rachat d'action et au 31 décembre 2008, la Société ne détient plus d'actions propres.

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. Pour rappel, le nombre d'actions de ces stocks au 31 décembre 2006 s'élevait à 18 101. Au cours de l'exercice 2007, 13 152 levées d'options ont concerné le stock I et 4 949 levées le stock III, une indemnité de 61 000 euros a été versée aux bénéficiaires du stock option III pour les 29 117 actions attribuées et non achetées par la Société.



Capitalisation boursière (dernier cours) (en M€)

ACTION LOCINDUS

Cours de clôture de l'action Locindus

Source Euronext



Locindus, société cotée par Euronext Paris, fait partie des indices CAC Small 90 et SBF 250.

Dans le contexte de crise des marchés financiers, le cours de l'action de Locindus a baissé de 43 %, affichant cependant une chute moindre que celle des principales banques françaises.

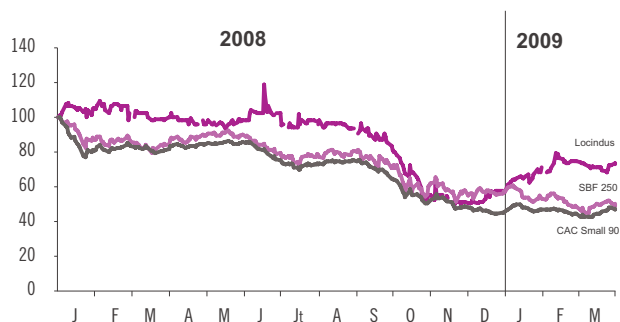
Au 31 décembre 2008, son cours de clôture atteignait 13,44 euros. Le début de l'année 2009 laisse apparaître une forte remontée du cours.

Code Isin : FR0000121352

Mnémonique : LD

Evolution comparée entre les cours de l'action Locindus et ses deux indices d'appartenance

Source Euronext

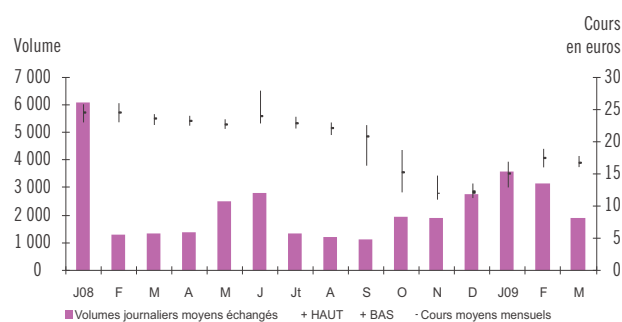


En dépit de la crise financière et de la baisse de son cours en 2008, l'action Locindus a surperformé ses indices d'appartenance.

Liquidité quotidienne de l'action (moyennes mensuelles)

Source Euronext

	+ HAUT	+ BAS	Cours moyens mensuels	Volumes journaliers moyens échangés
J 2008	25,83	23,01	24,57	6 075
F	26,00	23,03	24,56	1 293
M	24,30	22,61	23,49	1 329
A	24,04	22,50	23,20	1 372
M	23,50	22,00	22,64	2 512
J	27,95	22,85	23,98	2 812
Jt	23,89	22,06	22,76	1 329
A	23,00	21,05	22,15	1 224
S	22,59	16,28	20,72	1 111
O	18,72	12,13	15,33	1 963
N	14,74	11,00	12,11	1 921
D	13,51	11,25	12,21	2 748
Moyenne 2008			20,90	2 167
J 2009	16,90	12,9	15,16	3 589
F	18,90	16,02	17,43	3 155
M	17,79	16,06	16,80	1 914



En 2008, 2 167 titres ont été échangés en moyenne journalière. Au total, 533 053 titres ont fait l'objet de transactions représentant 6,5 % du capital.

Gouvernement d'entreprise

ORGANES DE DIRECTION ET DE SURVEILLANCE

DIRECTOIRE ET CONSEIL DE SURVEILLANCE

Directoire

Composition du Directoire du 1^{er} janvier 2008 au 26 novembre 2008

Jean-Michel BRUNET, Président
Etienne PROCUREUR, Membre du directoire
Georges-Alex PONTON, Membre du directoire

Mouvements au sein du Directoire du 1^{er} janvier 2008 au 26 novembre 2008

Suite à la modification de la gouvernance de la société et de sa transformation en Société Anonyme à Conseil d'administration le 26 novembre 2008, les mandats des membres du Directoire ont pris fin à compter de ce jour.

Conseil de surveillance

Composition du Conseil de surveillance du 1^{er} janvier 2008 au 26 novembre 2008

François BLANCARD, Président
François THOMAZEAU, Vice-président
CREDIT FONCIER DE FRANCE, représenté par Djamel SEOUDI, Membre
Nicolas DARBO, Membre
Philippe DUPIN, Membre
Antoine FAYET, Membre
Sylvie LACOURT, Membre
Jean-Pierre WALBAUM, Membre

Mouvements au sein du Conseil de surveillance du 1^{er} janvier 2008 au 26 novembre 2008

Nomination de M. Nicolas DARBO en qualité de membre du Conseil de surveillance en remplacement de M. Jean-Pierre COIFFE démissionnaire de ses fonctions en date du 22 juillet 2008.

Suite à la modification de la gouvernance de la société et de sa transformation en Société anonyme à Conseil d'administration le 26 novembre 2008, les mandats des membres du Conseil de surveillance ont pris fin à compter de ce jour.

DIRECTION GENERALE ET CONSEIL D'ADMINISTRATION

Direction générale

Composition de la Direction générale du 26 novembre 2008 au 31 décembre 2008

Philippe DUPIN, Directeur général
Sylvie LACOURT, Directeur général délégué

Conseil d'administration

Composition du Conseil d'administration du 26 novembre 2008 au 31 décembre 2008

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

Mandats et fonctions des mandataires sociaux (Direction générale – Membres du Conseil de surveillance – Administrateurs)
(Article L 225-102-1 du code de commerce)

Philippe DUPIN

Membre du Conseil de surveillance jusqu'au 26 novembre 2008
Directeur général depuis le 26 novembre 2008

Dénominations Sociales	Forme	Pays	Mandats et Fonctions
LOCINDUS	SA à Conseil d'administration	France	Directeur général
CFCR	SA à Conseil d'administration	France	Président du Conseil d'administration
FONCIER PARTICIPATIONS	SA à Conseil d'administration	France	Administrateur
SOCFIM	SA à Directoire et Conseil de surveillance	France	Membre du Conseil de surveillance
GCE HABITAT	SA à Directoire et Conseil de surveillance	France	Membre du Conseil de surveillance
CICOBAIL	SA à Conseil d'administration	France	Directeur général
CINERGIE	SA à Conseil d'administration	France	Président du Conseil d'administration

Mandats échus au cours de l'exercice 2008

Dénominations Sociales	Forme	Pays	Mandats et Fonctions
CAMBON CONSEIL	SA à Conseil d'administration	France	Administrateur
CFG	SA à Conseil d'administration	France	Administrateur
EURO-MARNE PARTICIPATIONS	SA à Conseil d'administration	France	Administrateur
FONCIER EXPERTISE	SA à Conseil d'administration	France	Administrateur
LOCINDUS	SA à Directoire et Conseil de surveillance	France	Membre du Conseil de surveillance
PICARDIE-BAIL	SA à Conseil d'administration	France	Président du Conseil d'administration

Sylvie LACOURT

Membre du Conseil de surveillance jusqu'au 26 novembre 2008
Directeur général délégué depuis le 26 novembre 2008

Dénominations Sociales	Forme	Pays	Mandats et Fonctions
CICOBAIL	SA à Conseil d'administration	France	Directeur général délégué
ASSURBAIL PATRIMOINE	SA à Conseil d'administration	France	Directeur général délégué
CINERGIE	SA à Conseil d'administration	France	Directeur général délégué
CAMPUS ETUDES	SARL	France	Gérante
SM INVEST	SAS	France	Directeur général délégué
SCRIBE BAIL	SARL	France	Gérant
LOCINDUS	SA à Conseil d'administration	France	Directeur général délégué

Mandats échus au cours de l'exercice 2008

Dénominations Sociales	Forme	Pays	Mandats et Fonctions
LOCINDUS	SA à directoire et Conseil de surveillance	France	Membre du Conseil de surveillance
PICARDIE BAIL	SA à Conseil d'administration	France	Directeur général – Administrateur
CINERGIE	SA à Conseil d'administration	France	Directeur général

François BLANCARD

Président du Conseil de surveillance jusqu'au 26 novembre 2008

Président du Conseil d'administration depuis le 26 novembre 2008

Dénominations Sociales	Forme	Pays	Mandats et Fonctions
CREDIT FONCIER – SA	SA à Conseil d'administration	France	Directeur général
CICOBAIL	SA à Conseil d'administration	France	Président du Conseil d'administration
LOCINDUS	SA à Conseil d'administration	France	Président du Conseil d'administration
CINERGIE	SA à Conseil d'administration	France	Représentant permanent du Crédit Foncier – Administrateur
COMPAGNIE DE FINANCEMENT FONCIER	SA à Conseil d'administration	France	Représentant permanent du Crédit Foncier – Administrateur
COMPAGNIE FONCIERE DE CREDIT – SA	SA à Conseil d'administration	France	Représentant permanent du Crédit Foncier – Administrateur
LAMY – SA	SA à Conseil d'administration	France	Administrateur
LES EDITIONS DE L'EPARGNE – SA	SA à Conseil d'administration	France	Administrateur
BANQUE PALATINE	SA à Directoire et Conseil de surveillance	France	Membre du Conseil de surveillance
FINANCIERE OCEOR – SACS	SA à Directoire et Conseil de surveillance	France	Membre du Conseil de surveillance – Membre du Comité d'audit
SOCFIM	SA à Directoire et Conseil de surveillance	France	Vice-président et Membre du Conseil de surveillance
GCE FONCIER COINVEST	SAS	France	Membre du Conseil de surveillance
GIRCE STRATEGIE – GIE	GIE	France	Représentant permanent du Crédit Foncier – Administrateur
ECUREUIL CREDIT – GIECS	GIECS	France	Membre du Conseil de surveillance
CFD – SAS	SAS	France	Représentant légal de COFIMAB – Président
GCE BUSINESS SERVICES – GIE	SA à Directoire et Conseil		Représentant permanent du Crédit Foncier – Membre du Conseil de surveillance
FONCIER EXPRESS 2008 – SAS	SAS	France	Représentant légal du Crédit Foncier – Président
FONCIER FOREIGN 2008 – SAS	SAS	France	Représentant légal du Crédit Foncier – Président
FONCIER LARGE 2008 – SAS	SAS	France	Représentant légal du Crédit Foncier – Président
FONCIER STRUCTURE 2008 – SAS	SAS	France	Représentant légal du Crédit Foncier – Président
FONCIER VISION 2008 – SAS	SAS	France	Représentant légal du Crédit Foncier – Président
ECUFONCIER – SCA	SCA	France	Représentant légal du Crédit Foncier – Gérant associé commandité, commanditaire
FONCIER PLAN 2008 – SARL	SARL	France	Gérant
FONCIER PROJET 2008 – SNC	SNC	France	Représentant légal du Crédit Foncier – Associé Gérant
SOCLIM – SNC	SNC	France	Représentant légal de CFD – Gérant
SOFIPAR LOGEMENT – SNC	SNC	France	Représentant légal du Crédit Foncier – Associé Gérant
SOFONEG – SNC	SNC	France	Représentant légal du Crédit Foncier – Gérant Associé
COLOMIA 31 – SCI	SCI	France	Représentant légal du Crédit Foncier – Gérant
COMELIA – SCI	SCI	France	Représentant légal du Crédit Foncier – Gérant
FRANCILIA – SCI	SCI	France	Représentant légal du Crédit Foncier – Gérant

Dénominations Sociales	Forme	Pays	Mandats et Fonctions
IMMOBILIERE MADELEINE DUPHOT – SCI		SCI	France Représentant légal de CFD – Gérant
MANTELIA – SCI	SCI	France	Représentant légal du Crédit Foncier – Gérant

Mandats échus au cours de l'exercice 2008

Dénominations Sociales	Forme	Pays	Mandats et Fonctions
COFIMAB – SNC	SNC	France	Représentant légal du Crédit Foncier – Gérant-associé
FONCIER CONSULTANTS	SA à Conseil d'administration	France	Administrateur – Représentant permanent du Crédit Foncier
FONCIER EXPERTISE	SA à Conseil d'administration	France	Président du Conseil d'administration
LOCINDUS	SA à Directoire et Conseil de surveillance	France	Président du Conseil de surveillance
LA COMPAGNIE 1818 – BANQUIERS PRIVÉS – SACS	SA à Directoire et Conseil de surveillance	France	Représentant permanent du Crédit Foncier – Membre du Conseil de surveillance
SERENA – SACS	SA à Directoire et Conseil de surveillance	France	Membre du Conseil de surveillance
SAS CEMM	SA à Directoire et Conseil de surveillance	France	Membre du Conseil de surveillance

François THOMAZEAU

Vice-président du Conseil de surveillance jusqu'au 26 novembre 2008
Vice-président du Conseil d'administration depuis le 26 novembre 2008

Dénominations Sociales	Forme	Pays	Mandats et Fonctions
AGF	SA à Conseil d'administration	France	Administrateur – Directeur général délégué
AGF HOLDING	SA à Conseil d'administration	France	Administrateur – Directeur général délégué
AGF IART	SA à Conseil d'administration	France	Administrateur
AGF PRIVATE EQUITY	SA à Directoire et conseil de surveillance	France	Président du Conseil de surveillance
AGF VIE	SA à Conseil d'administration	France	Administrateur
ALLIANZ BANQUE	SA à Conseil d'administration	France	Représentant permanent AGF – Administrateur
GIE Allianz Investment Management Paris	SA à Conseil d'administration	France	Administrateur
AAAM (Allianz Alternative Asset Management)	SA à Conseil d'administration	France	Administrateur
BOLLORE	SA à Conseil d'administration	France	Administrateur
CARENE	SA à Conseil d'administration	France	Administrateur
COFITEM COFIMUR	SA à Conseil d'administration	France	Administrateur
EULER HERMES SA	SA à Directoire et conseil de surveillance	France	Vice-président du Conseil de surveillance
FONCIERE des 6 ^e et 7 ^e arrondissements	SA à Conseil d'administration	France	Administrateur
LOCINDUS	SA à Conseil d'administration	France	Vice-président – Administrateur
NOAM EUROPE EXPANSION SICAV	SA à Conseil d'administration	France	Censeur
PROTEXIA FRANCE	SA à Conseil d'administration	France	Administrateur
ALLIANCE BELGIUM	SA	Belgique	Président du Conseil d'administration
THOMPSON CLIVE LTD	SA	Royaume-Uni	Administrateur
IDI SCA	SA à Directoire et conseil de surveillance	France	Membre du Conseil de surveillance

Mandats échus au cours de l'exercice 2008

Dénominations Sociales	Forme	Pays	Mandats et Fonctions
LOCINDUS	SA à Conseil d'administration	France	Vice-président – Membre du Conseil de surveillance
AGF Afrique	SA à Conseil d'administration	France	Président du Conseil d'administration
ALLIANZ GLOBAL INVESTORS FRANCE	SA à Conseil d'administration	France	Administrateur
AGF INTERNATIONAL	SA à Conseil d'administration	France	Président-Directeur général
GIE AGF INFORMATIQUE	SA à Directoire et conseil de surveillance	France	Membre du Conseil de surveillance
ALLIANZ HOLDING France SAS	SAS	France	Directeur général
ACAR	SA à Conseil d'administration	France	Président du Conseil d'administration
CHATEAU LAROSE TRINTAUDON	SA à Conseil d'administration	France	Président du Conseil d'administration
PHRV Paris Hôtel Roissy Vaugirard	SA à Conseil d'administration	France	Administrateur
ALLIANZ MENA HOLDING LTD	SA	Bermudes	Administrateur
ALLIANZ BRASIL SEGUROS	SA	Brésil	Président du Conseil d'administration
ALLIANZ SEGUROS Y REASEGUROS	SA	Espagne	Administrateur
ALLIANZ NEDERLAND Groep	SA à Directoire et conseil de surveillance	Pays-Bas	Membre du Conseil de surveillance
AGF RAS HOLDING	SA à Conseil d'administration	Pays-Bas	Vice-président du Conseil d'administration
AGF HOLDING UK	SA à Conseil d'administration	Royaume-Uni	Président du Conseil d'administration
AGF INSURANCE	SA à Conseil d'administration	Royaume-Uni	Président du Conseil d'administration
MONDIAL ASSISTANCE AG	SA	Suisse	Vice-président délégué
COMPANIA COLOMBIANA DE INVERSION COLSEGUROS	SA	Colombie	Président du Conseil d'administration

CREDIT FONCIER

représenté par Djamel SEOUDI

Mandats de Djamel SEOUDI

Dénominations Sociales	Forme	Pays	Mandats et Fonctions
LOCINDUS	SA à Conseil d'administration	France	Représentant permanent du Crédit Foncier – Administrateur
ATOUT PIERRE HABITATION 2	SCPI	France	Membre du Conseil de surveillance – Représentant permanent Foncier Participations
BANCO PRIMUS	SA à Conseil d'administration	France	Administrateur
CFCR	SA à Conseil d'administration	France	Administrateur
COMPAGNIE FINANCEMENT FONCIER	SA à Conseil d'administration	France	Administrateur – Membre du Comité d'audit
FONCIER PARTICIPATIONS	SA à Conseil d'administration	France	Directeur général
GCE FONCIER COINVEST	SAS	France	Président du Conseil de surveillance
GCE SEM	SAS	France	Membre du Conseil de surveillance
SOCFIM	SA à Directoire et Conseil de surveillance	France	Membre du Conseil de surveillance
SERGIC INVEST	SA à Conseil d'administration	France	Représentant permanent de Foncier Participations – Administrateur
SA PINJAB	SA à Conseil d'administration	Maroc	Administrateur
FINANCIERE DESVIEUX	SA à Conseil d'administration	France	Administrateur
CREDIT FONCIER	SA à Conseil d'administration	France	Secrétaire général

Mandats échus au cours de l'exercice 2008

Dénominations Sociales	Forme	Pays	Mandats et Fonctions
LOCINDUS	SA à Directoire et Conseil de surveillance	France	Membre du Conseil de surveillance
FONCIER PARTICIPATIONS	SA à Conseil d'administration	France	Administrateur

Mandats du CREDIT FONCIER

Dénominations Sociales	Forme	Pays	Mandats et Fonctions
CFCAL Banque	SA à Conseil d'administration	France	Administrateur
CFCAL SCF	SA à Conseil d'administration	France	Administrateur
CICOBAIL	SA à Conseil d'administration	France	Administrateur
COMPAGNIE FINANCEMENT FONCIER SCF	SA à Conseil d'administration	France	Administrateur
CREDIT FINANCIER LILLOIS	SA à Conseil d'administration	France	Administrateur
CREDIT LOGEMENT	SA à Conseil d'administration	France	Administrateur
ECOLOCALE	GIE	France	Administrateur
GCE TECHNOLOGIE	GIE	France	Administrateur
FONCIER PARTICIPATIONS	SA à Conseil d'administration	France	Administrateur
H & T CONSEIL	SA à Conseil d'administration	France	Administrateur
LA MONDIALE PARTENAIRE	SA à Conseil d'administration	France	Administrateur
LOCINDUS	SA à Conseil d'administration	France	Administrateur
MOBILIERE VOLNEY	SA à Conseil d'administration	France	Administrateur
SAF ENVIRONNEMENT	SA à Conseil d'administration	France	Administrateur
SEMERCLI	SA à Conseil d'administration	France	Administrateur
SGFGAS	SA à Conseil d'administration	France	Administrateur
ARTHUR COMMUNICATION	SAS	France	Président- Administrateur
EUROSIC	SA à Directoire et Conseil de surveillance	France	Membre du Conseil de surveillance
SCAFR – TERRES D'EUROPE	SA à Directoire et Conseil de surveillance	France	Membre du Conseil de surveillance
SELECTINVEST 1	SA à Directoire et Conseil de surveillance	France	Membre du Conseil de surveillance
SOCFIM	SA à Directoire et Conseil de surveillance	France	Membre du Conseil de surveillance
SIA Habitat	SA à Directoire et Conseil de surveillance	France	Membre du Conseil de surveillance
Union Européenne d'Assurance	SA à Directoire et Conseil de surveillance	France	Membre du Conseil de surveillance
VMG	SA à Directoire et Conseil de surveillance	France	Membre du Conseil de surveillance
Compagnie Foncière de Construction	SAS	France	Président – Administrateur
COFIMAB	SAS	France	Président – Administrateur
FONCIER CONSULTANTS	SAS	France	Président – Administrateur
FONCIER EXPERTISE	SA à Conseil d'administration	France	Président
FONCIERE D'EVREUX	SAS	France	Président – Administrateur
GRAMAT-BALARD	SAS	France	Président
SIPARI	SAS	France	Président – Administrateur
VENDOME INVESTISSEMENTS	SAS	France	Président
ENTENIAL CONSEIL	SAS	France	Président
FONCIER FOREIGN 2008	SAS	France	Président
FONCIER PROJET 2008	SAS	France	Président
FONCIER LARGE 2008	SAS	France	Président
FONCIER STRUCTURE 2008	SAS	France	Président
FONCIER VISION	SAS	France	Président
BTP CAPITAL INVESTISSEMENT	SA à Conseil d'administration	France	Administrateur
CFCR	SA à Conseil d'administration	France	Administrateur
CFG	SA à Conseil d'administration	France	Administrateur
CINERGIE	SA à Conseil d'administration	France	Administrateur

DOM 9	SAS	France	Président – Administrateur
FONCIER CONSULTANTS	SA à Directoire et Conseil de surveillance	France	Président – Administrateur
ECUFONCIER	SCA	France	Associé – Gérant
COLOMIA 31	SCI	France	Associé – Gérant
COMELIA	SCI	France	Associé – Gérant
FRANCILIA	SCI	France	Associé – Gérant
MANTELIA	SCI	France	Associé – Gérant
SOFIPAR LOGEMENT	SCI	France	Associé – Gérant
SOFONEG	SCI	France	Associé – Gérant

Mandats échus au cours de l'exercice 2008

Dénominations Sociales	Forme	Pays	Mandats et Fonctions
CFG	SA à Conseil d'administration	France	Administrateur
SCI VALENCE	SCI	France	Associé – Gérant
ARION CONSEIL	SA à Conseil d'administration	France	Liquidateur
VMG	SA à Directoire et Conseil de surveillance	France	Membre du Conseil de surveillance
Groupe VB	SA à Conseil d'administration	France	Administrateur
PICARDIE BAIL	SA à Conseil d'administration	France	Administrateur
SOCRELOG	SA à Conseil d'administration	France	Administrateur
LA COMPAGNIE 1818 – Banquiers Privés	SA à Directoire et Conseil de surveillance	France	Membre du Conseil de surveillance
LA COMPAGNIE 1818 – Gestion	SA à Directoire et Conseil de surveillance	France	Membre du Conseil de surveillance
COFIMAB	SNC	France	Associé – Gérant
LOCINDUS	SA à Directoire et Conseil de surveillance	France	Membre du Conseil de surveillance

Antoine FAYET

Membre du Conseil de surveillance jusqu'au 26 novembre 2008
Administrateur depuis le 26 novembre 2008

Dénominations Sociales	Forme	Pays	Mandats et Fonctions
ICADE	SA à Conseil d'administration	France	Comité Exécutif Responsable du Pôle Foncière
FINCAS ANZIZU SL	SL	Espagne	Conseil d'administration Administrateur
FONCIERE COMMERCE	SAS	France	Représentant légal Président
ICADE COMMERCES	SAS	France	Représentant légal Président
SA D'HLM COLIGNY	SA à Conseil d'administration	France	Conseil d'administration – Administrateur
IMMOBILIARIA DE LA CAISSE DES DEPOTS ESPANA	SA	Espagne	Conseil d'administration – Administrateur
ISATIS	Association	France	Conseil d'administration – Administrateur
LOCINDUS SA	SA à Conseil d'administration	France	Administrateur indépendant

Mandats échus au cours de l'exercice 2008

Dénominations Sociales	Forme	Pays	Mandats et Fonctions
LOCINDUS	SA à Directoire et Conseil de surveillance	France	Membre du Conseil de surveillance

Jean Pierre WALBAUM

Membre du Conseil de surveillance jusqu'au 26 novembre 2008

Administrateur depuis le 26 novembre 2008

Dénominations Sociales	Forme	Pays	Mandats et Fonctions
CNP ASSURANCES	SA à Conseil d'administration	France	Directeur général adjoint,
CNP VIDA DE SEGUROS Y REASEGUROS (société de droit espagnol)	SA	Espagne	Administrateur
GCE ASSURANCES	SA à Conseil d'administration	France	Administrateur
ECUREUIL VIE DEVELOPPEMENT (SAS) (ex Ecureuil Vie depuis le 12/12/07)	SA à Conseil d'administration	France	Membre du Conseil d'administration
GESTION DE L'EPARGNE SALARIALE – G.E.S (GIE)	GIE	France	Administrateur
FILASSISTANCE INTERNATIONAL (SA)	SA à Conseil d'administration	France	Administrateur et représentant permanent de CNP IAM
FONGEPAR (SA)	SA à Conseil d'administration	France	Administrateur (depuis le 14/04/2004)
GLOBAL (société de droit portugais)	SA	Portugal	Président du Conseil de surveillance
GLOBAL VIDA (société de droit portugais)	SA	Portugal	Président du Conseil de surveillance
INFORMATIQUE CDC (GIE)	GIE	France	Administrateur
LA BANQUE POSTALE PREVOYANCE (SA)	SA à Conseil d'administration	France	Administrateur
LOCINDUS (SA)	SA à Conseil d'administration	France	Administrateur
SINO FRENCH LIFE INSURANCE (société de droit chinois)	SA	Chine	Membre du Conseil d'administration

Mandats échus au cours de l'exercice 2008

Dénominations Sociales	Forme	Pays	Mandats et Fonctions
LOCINDUS	SA à Directoire et Conseil de surveillance	France	Membre du Conseil de surveillance

Nicolas DARBO

Membre du Conseil de surveillance jusqu'au 26 novembre 2008

Administrateur depuis le 26 novembre 2008

Dénominations Sociales	Forme	Pays	Mandats et Fonctions
LOCINDUS	SA à Conseil d'administration	France	Administrateur
FONCIER PARTICIPATIONS	SA à Conseil d'administration	France	Président du Conseil d'administration

Mandats échus au cours de l'exercice 2008

Dénominations Sociales	Forme	Pays	Mandats et Fonctions
FONCIER EXPERTISE	SA à Conseil d'administration	France	Administrateur
LOCINDUS	SA à Directoire et Conseil de surveillance	France	Membre du Conseil de surveillance

Jean-Michel BRUNET

Président du directoire jusqu'au 26 novembre 2008

Mandats échus au cours de l'exercice 2008

Dénominations Sociales	Forme	Pays	Mandats et Fonctions
SCRIBEURO	SAS	France	Président
LOCINDUS	SA à Directoire et Conseil de surveillance	France	Président du Directoire
SCRIBE BAIL	SARL	France	Gérant

Etienne PROCUREUR

Membre du directoire jusqu'au 26 novembre 2008

Dénominations Sociales	Forme	Pays	Mandats et Fonctions
GAZAGNAIRE	SNC	France	Gérant
PAIX	SARL	France	Gérant

Mandats échus au cours de l'exercice 2008

Dénominations Sociales	Forme	Pays	Mandats et Fonctions
LOCINDUS	SA à Directoire et Conseil de surveillance	France	Membre du Directoire

Georges Alex PONTON

Membre du directoire jusqu'au 26 novembre 2008

Dénominations Sociales	Forme	Pays	Mandats et Fonctions
SOCFIM	SA à Directoire et Conseil de surveillance	France	Membre du Directoire

Mandats échus au cours de l'exercice 2008

Dénominations Sociales	Forme	Pays	Mandats et Fonctions
LOCINDUS	SA à Directoire et Conseil de surveillance	France	Membre du Directoire

Philippe DRUART

Administrateur depuis le 26 novembre 2008

Dénominations Sociales	Forme	Pays	Mandats et Fonctions
CFCAL BANQUE	SA à Conseil d'administration	France	Administrateur
CFCAL SCF	SA à Conseil d'administration	France	Administrateur
CREDIT FINANCIER LILLOIS	SA à Conseil d'administration	France	Administrateur
FONCIER PARTICIPATIONS	SA à Conseil d'administration	France	Administrateur
GCE FONCIER COINVEST	SAS	France	Administrateur
LOCINDUS	SA à Conseil d'administration	France	Administrateur
BANCO PRIMUS	SA à Conseil d'administration	France	Administrateur

Mandats échus au cours de l'exercice 2008

Dénominations Sociales	Forme	Pays	Mandats et Fonctions
FONCIER EXPERTISE	SA à Conseil d'administration	France	Administrateur

Christian MIGLIETTI

Administrateur depuis le 26 novembre 2008

Dénominations Sociales	Forme	Pays	Mandats et Fonctions
CICOBAIL	SA à Conseil d'administration	France	Administrateur
GCE ACHATS	SA à Directoire et Conseil de surveillance	France	Membre du Conseil de surveillance
LOCINDUS	SA à Conseil d'administration	France	Administrateur

Mandats échus au cours de l'exercice 2008

Dénominations Sociales	Forme	Pays	Mandats et Fonctions
ECUREUIL CREDIT	SA à Directoire et Conseil de surveillance	France	Membre du Conseil de surveillance

CONFLIT D'INTERETS AU NIVEAU DES ORGANES D'ADMINISTRATION, DE DIRECTION ET DE SURVEILLANCE, ET DE LA DIRECTION GENERALE

Il est rappelé que certains membres du Conseil de surveillance (jusqu'au 26 novembre 2008) et/ou du Conseil d'administration (depuis cette date) sont mandataires sociaux ou cadres dirigeants du Crédit Foncier de France, actionnaire majoritaire de Locindus.

Il s'agit de :

- **François BLANCARD**, Directeur général du Crédit Foncier de France ;
- **Christian MIGLIETTI**, Directeur général adjoint du Crédit Foncier de France ;
- **Nicolas DARBO**, Directeur de la planification, Membre du Comité exécutif ;
- **Philippe DRUART**, Directeur de la stratégie, Membre du Comité exécutif ;
- **Philippe DUPIN**, Directeur des entreprises et des investissements, Membre du Comité exécutif ;
- **Djamel SEOUDI**, Secrétaire général, membre du Comité exécutif ;
- **Sylvie LACOURT**, Directeur Crédit-bail Immobilier ;
- **Jean-Michel BRUNET**, Président du Directoire de Locindus et Directeur en charge des financements immobiliers et structurés ;
- **Etienne PROCUREUR**, Membre du Directoire de Locindus et Directeur adjoint en charge des financements immobiliers et structurés.

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, du Conseil de surveillance et du Conseil d'administration et leurs intérêts privés et/ou autres devoirs.

REMUNERATIONS

REMUNERATIONS DES ORGANES DE DIRECTION, DE SURVEILLANCE ET D'ADMINISTRATION

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

Conformément à l'article L.225-102-1, al. 2, sont indiqués ci-après le montant des rémunérations (non proratées) et des avantages reçus par les mandataires sociaux au cours de l'exercice 2008 de la part de Locindus et du Crédit Foncier de France et de ses filiales :

Rémunérations des Membres du Directoire

(en euros)	Jean-Michel BRUNET	Etienne PROCUREUR	Georges-Alex PONTON
• Rémunération	140 734	117 152	136 984
• Mandat social	–	–	15 500
• Variable	32 000	23 000	31 000
• Avantages en nature	–	–	2 515
Indemnité de cessation de fonction	–	–	–
Rémunération brute	172 734	140 152	185 999
Intéressement	7 185	5 934	6 668
Participation	2 615	2 615	2 854
Total	182 534	148 701	195 521

Direction générale

(en euros)	Philippe DUPIN	Sylvie LACOURT
• Rémunération	193 172	133 543
• Mandat social	–	–
• Variable	50 000	27 000
• Avantages en nature	1 680	1 680
Rémunération brute	244 852	162 223
Retraite sur complémentaire	–	–
Jetons de présence	17 371	12 871
Intéressement	9 994	7 080
Participation	2 615	2 615
Total	274 832	184 789

Rémunérations des membres du Conseil de surveillance et du Conseil d'administration

Le montant des jetons de présence alloués aux membres du Conseil de surveillance s'élève à 150 000 euros. Ils sont versés annuellement et répartis entre les membres, suivant à une décision du Conseil de surveillance en date du 14 juin 2004, à hauteur d'une part fixe de 50 % et à hauteur de 50 % en fonction de leur présence en réunion.

Le montant des jetons de présence perçu par les membres du Conseil de surveillance en 2007 et payés en 2008 se répartit comme suit :

(en euros)	Jetons de présence Locindus	Autres rémunérations	Total
François BLANCARD	36 775	20 000	56 775
Jean-Pierre WALBAUM	15 619	–	15 619
François THOMAZEAU	14 056	–	14 056
CAISSE DEPOTS ET CONSIGNATIONS	4 310	–	4 310
Sylvie LACOURT	12 871	–	12 871
Jean-Pierre COIFFE	9 746	–	9 746
Philippe DUPIN	12 871	–	12 871
Djamel SEOUDI	4 873	–	4 873
Antoine FAYET	9 746	–	9 746
Total jetons de présence	120 867	20 000	140 867

Le montant des autres rémunérations versées en 2008 aux membres du Conseil de surveillance et du Conseil d'administration se répartit comme suit :

(en euros)	François BLANCARD	Djamel SEOUDI	Philippe DRUART	Nicolas DARBO	Christian MIGLIETTI
• Rémunération		183 404	203 314	129 958	204 105
• Mandat social	294 240	–	–	–	–
• Variable	230 000	20 000	20 000	35 000	25 000
• Avantages en nature	5 760	4 180	4 920	3 480	8 314
Rémunération brute	530 000	207 584	228 234	168 438	237 419
Retraite sur complémentaire	8 851	–	3 812	–	4 418
Jetons de présence	46 525	4 873	–	–	–
Intéressement	7 777	3 377	3 633	6 327	2 840
Participation	2 615	872	871	2 615	654
Total	595 768	216 706	236 550	177 380	245 331

REMUNERATIONS DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

Les montants des rémunérations des Commissaires aux comptes sont détaillés dans la note 19 de l'annexe aux comptes consolidés.

CONTROLE INTERNE

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 de la Direction entreprises et investisseurs du Crédit Foncier.

En matière de contrôle permanent, la responsabilité, au sens de l'article 7 1 du CRBF 97 02, est assumée par l'organe exécutif de chacune des sociétés, qui veille, sous la responsabilité de l'organe délibérant (le Conseil d'administration), à la cohérence et à l'efficacité du contrôle interne.

FONCTIONNEMENT DU DISPOSITIF DE CONTROLE

L'architecture du dispositif de contrôle permanent des services opérationnels (commercial, juridique, comptabilité, gestion) est constitué d'un ensemble de procédures de contrôle opérationnel dont l'application est placée sous la responsabilité des Directeurs et de leurs collaborateurs directement rattachés.

L'organisation retenue, formalisée notamment au travers d'organigrammes détaillés, se traduit par une claire séparation des fonctions et des tâches.

Les contrôles opérationnels hiérarchiques sont renforcés et l'accent est mis sur leur formalisation (définition, matérialisation) pour les domaines qui le nécessitent.

Les lignes de reporting sont précisées en fonction de la nouvelle organisation.

La Direction générale des sociétés de crédit-bail a délégué à la Direction de l'ALM du Crédit Foncier la gestion du risque de taux et du risque de liquidité.

ARCHITECTURE GENERALE DU DISPOSITIF DE CONTROLE INTERNE

Le contrôle permanent, ou dispositif de maîtrise des risques, désigne l'ensemble des procédures, des systèmes et des contrôles mis en œuvre en permanence pour garantir la réalisation des objectifs, le respect des lois, des règlements, des règles de place et des codes de bonne conduite, le respect des règles du Groupe Caisse d'Epargne et la maîtrise des risques de toute nature auxquels l'établissement est exposé. La mise en œuvre de ce dispositif est de la responsabilité des dirigeants et du management, à tous les niveaux.

Le rôle des inspections ne dispense pas le management de ses responsabilités, mais le renforce dans l'identification, l'exercice et la maîtrise de celles-ci.

Le management de Locindus est assuré par une Direction générale. La Direction a été impliquée dans le déroulement des différents chantiers menés par le Crédit Foncier ayant permis le renforcement du dispositif de contrôle interne du Groupe Crédit Foncier dans le domaine des financements immobiliers professionnels.

L'activité de Locindus fait l'objet de reportings complets, produits par les services opérationnels de la ligne de métier crédit-bail immobilier et "consolidés" pour les chiffres clefs (production, encours...) par la Direction planification et pilotage.

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

Responsabilité du contrôle permanent

Conformément aux exigences de l'article 7 1 du règlement 97 02, la Direction générale du Crédit Foncier a posé le principe, concernant les filiales du Crédit Foncier dotées du statut d'établissement de crédit, que c'est l'organe exécutif qui assume la responsabilité des contrôles permanent et périodique et de la Conformité.

Fonctionnement des instances de Direction

Locindus est une société à Conseil d'administration, avec un Président, un Directeur général et un Directeur général délégué.

Rôle de la hiérarchie dans le contrôle de l'activité

Le contrôle permanent (art 6a du CRBF 97 02) est assuré au sein des unités opérationnelles par les collaborateurs et leur hiérarchie. Ses modalités sont intégrées dans les manuels de procédures ou d'opérations, dont la constitution et la mise à jour sont de la responsabilité des responsables d'unités.

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

- à travers l'exploitation d'états de gestion et d'anomalies, de surveillance ou de reporting permettant le suivi des risques et le pilotage de l'activité de leur unité par les responsables,
- à travers le système des délégations de pouvoir, largement intégré dans les procédures informatiques (habilitations par nature d'opération ou par seuil, opérations soumises à visa) ou concrétisé par des visas manuels.

Système de délégation

Le système de délégation du Crédit Foncier et de ses filiales, dont Locindus, repose sur deux séries de dispositions :

- d'une part, un dispositif assurant que les décisions, en fonction de l'importance des engagements et/ou des risques qu'elles présentent, sont prises à un échelon approprié (systèmes de délégations internes ou intervention de comités décisionnels compétents),
- d'autre part, un dispositif assurant que les représentants du Crédit Foncier et de ses filiales justifient, à l'égard des tiers, des pouvoirs nécessaires pour engager la société.

Lignes de reporting

L'information de la Direction générale de Locindus est effectuée au moyen des tableaux de bord de gestion et états de reporting des risques établis par les services opérationnels et propres à leurs activités. Par ailleurs, la dimension de la société permet des échanges directs de la Direction générale avec les équipes opérationnelles, rendant par la même plus aisé un suivi rapproché des activités.

FONCTIONNEMENT DES CONTROLES PERMANENTS

Comité de Contrôle Interne et Comité de Conformité

- Le Comité de contrôle interne a pour mission de s'assurer de la bonne organisation et de la complétude des contrôles permanents, de l'efficacité des dispositifs de surveillance et de contrôle des risques et de coordonner les actions en vue d'assurer la maîtrise des risques des activités, la conformité des opérations, la qualité et la disponibilité des informations du système d'information : Locindus s'inscrit dans ce cadre de fonctionnement.
- Le Comité de conformité a pour objet d'assurer la centralisation, le traitement et la gestion des reportings de contrôle permanent de conformité, ainsi que de décider et suivre les actions correctives destinées à prévenir le renouvellement des incidents de conformité constatés. Le contrôle des activités de Locindus s'inscrit dans ce cadre.

Périmètre d'audit

Locindus fait partie intégrante du périmètre d'audit de la Direction de l'inspection générale du Groupe Crédit Foncier.

L'Inspection générale établit et tient à jour un plan pluriannuel d'audit. Il est fondé sur une analyse des risques, qui détermine des cycles d'audit couvrant le périmètre complet du Groupe Crédit Foncier. Les plans annuels d'audit s'inscrivent dans le cadre de ce plan pluriannuel, dont ils assurent la réalisation.

Il fournit par ailleurs, pour les exercices 2008 à 2011, une projection des missions nécessaires à la couverture du périmètre d'audit du Groupe Crédit Foncier, sur un cycle de quatre ans au maximum.

Le plan d'audit, pour son périmètre, a été établi selon les principes suivants :

- Il repose sur l'organisation des fonctions centrales, soit quatre pôles pour le siège. Ceux-ci regroupent plusieurs directions réparties elles-mêmes en unités auditables selon les services ou les filières qui les composent.
- Les structures commerciales sont vérifiées au niveau des Directions commerciales régionales, et maintenant des plates-formes commerciales.
- Les filiales du groupe ont également été répertoriées, qu'elles soient détenues directement ou indirectement, avec un recensement de leurs principales sous-filiales (directes pour certaines ou parfois holdings de sous-groupes pour d'autres).

Conformément à la charte d'audit du Groupe Caisse d'Epargne, le plan pluriannuel soumis au Comité d'audit a été arrêté en accord avec l'Inspection Générale de la CNCE et approuvé par la Direction générale du Crédit Foncier.

RAPPORT DU PRESIDENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION SUR LE FONCTIONNEMENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION ET SUR LE CONTROLE INTERNE

(articles 117 et 120 de la Loi de Sécurité Financière)

Mesdames, Messieurs les actionnaires,

En application des dispositions de l'article L. 225-37, alinéa 6, du Code de commerce, je vous rends compte aux termes du présent rapport validé par le Conseil d'administration du 19 mars 2009 :

- des conditions de préparation et d'organisation des travaux du Conseil d'administration au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2008 (partie 1),
- des procédures de contrôle interne mises en place par Locindus (partie 2),
- des procédures de contrôle interne relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière (partie 3).

Les Commissaires aux comptes présenteront, dans un rapport joint à leur rapport général, leurs observations sur les procédures de contrôle interne relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière (art. L. 225-235 du Code de commerce).

CONDITIONS DE PREPARATION ET D'ORGANISATION DES TRAVAUX DU CONSEIL

Composition du Conseil d'administration

Le Conseil d'administration est composé de trois membres au moins et de dix-huit membres au plus, sous réserve de la dérogation prévue par les textes applicables en cas de fusion.

En conséquence de la transformation de la société en société anonyme à Conseil d'administration le 26 novembre 2008, le Conseil de surveillance de Locindus a été supprimé.

Depuis le 26 novembre 2008, le Conseil d'administration est composé de 8 membres.

Monsieur François BLANCARD en assure la Présidence, et la Vice-présidence est assurée par **Monsieur François THOMAZEAU**.

Rôle et fonctionnement du Conseil d'administration

Missions et pouvoirs du Conseil

Conformément à la loi, le Conseil d'administration détermine les orientations de l'activité de la société et veille à leur mise en œuvre. A ce titre, les statuts précisent qu'il statue sur la définition des orientations stratégiques, le plan d'entreprise à cinq ans et le budget annuel, qui lui sont proposés par le Président.

Fonctionnement du Conseil

Le Conseil d'administration se réunit à l'initiative du Président, sur convocation écrite à laquelle sont joints l'ordre du jour et un dossier.

• Nombre des réunions – Thèmes principaux

Le Conseil de surveillance s'est réuni trois fois, et le Conseil d'administration s'est réuni une fois au cours de l'année 2008.

Suivi trimestriel de l'activité de la société

Conformément à la loi, le Conseil se réunit au moins une fois par trimestre. Au cours de chacune de ses réunions, il prend connaissance de l'activité de la Société et du Groupe, qui lui est présentée.

Le Conseil de surveillance a :

- examiné les comptes de l'exercice 2007 (réunion du 18 mars 2008),
- examiné les comptes du premier semestre (réunion du 22 juillet 2008),
- arrêté le budget 2009 de Locindus (réunion du 13 décembre 2008).

Projets stratégiques

Lors de ses réunions trimestrielles, ou à l'occasion de réunions exceptionnelles, le Conseil examine également tout projet dont l'importance stratégique ou financière le justifie.

Autorisation de conventions réglementées

Le Conseil n'a pas été appelé à autoriser aucune convention relevant du régime des conventions réglementées ; les conventions rappelées dans le rapport spécial des Commissaires aux comptes ont été conclues antérieurement et se sont poursuivies au cours de l'exercice.

• Taux de présence des membres

Le taux de participation global au Conseil, c'est-à-dire le nombre total des membres présents rapporté au total des membres en exercice, s'établit à 84,37 %.

• Evaluation des performances du Conseil

Il n'a pas été procédé à une évaluation des performances du Conseil.

Fonctionnement des comités institués par le Conseil

La composition et les règles de fonctionnement du Comité d'audit et du Comité des nominations et des rémunérations sont définies par un règlement intérieur.

Pour délibérer valablement, la moitié au moins des membres d'un comité doit être présente.

Chaque comité rend ses avis à la majorité des membres présents.

Le Comité d'audit s'est réuni 3 fois au cours de l'exercice 2008 avec un taux de présence de 75 %.

Le Comité d'audit est composé de 4 membres du Conseil choisis par le Conseil en son sein en raison de leur compétence.

Les membres du Comité d'audit sont :

- François THOMAZEAU, Président
- Christian MIGLIETTI
- Nicolas DARBO
- Djamel SEOUDI

Le Comité d'audit assiste le Conseil d'administration dans son rôle de vérification et de contrôle des comptes et sur la marche des affaires de la Société.

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

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

- il émet un avis sur la clarté des informations fournies et sur la pertinence des méthodes comptables adoptées pour l'établissement des comptes individuels et, le cas échéant consolidés,
- il émet un avis sur la qualité du contrôle interne, notamment la cohérence des systèmes de mesure, de surveillance et de maîtrise des risques et proposer, en tant que de besoin des actions complémentaires à ce titre,
- il émet un avis sur le projet de budgets et sur les projections pluriannuelles préparés par le Conseil d'administration,
- il examine, dans un délai suffisant, avant qu'il ne soit présenté au Conseil d'administration puis approuvé par l'Assemblée générale, le rapport annuel, qui comprend les états financiers annuels individuels, consolidés et le rapport de gestion,
- il examine également les états financiers semestriels individuels et consolidés de Locindus destinés aux Organes de direction et d'administration,
- il examine enfin les états financiers conformes au référentiel IFRS (annuels, semestriels et trimestriels) transmis dans les délais requis au Crédit Foncier de France,
- il émet un avis sur le choix ou le renouvellement des Commissaires aux comptes de la société et examine leur programme d'intervention, les résultats de leurs vérifications et leurs recommandations ainsi que les suites données à ces dernières,

- il porte une appréciation sur la qualité des travaux de la direction de la conformité,
- il émet un avis sur l'examen des activités et des résultats des contrôles de conformité sur la base des informations qui lui sont transmises par le Conseil d'administration et le Directeur ou le Responsable de la conformité,
- il porte une appréciation sur la qualité des dispositifs de contrôle périodique,
- il examine le programme annuel des missions de contrôle et les conclusions des audits réalisés sur la période,
- il s'assure périodiquement du suivi et de la mise en œuvre des recommandations des différentes entités de contrôle (Inspection interne, Inspection générale de la Caisse Nationale des Caisses d'Épargne, du Crédit Foncier de France, de la Commission Bancaire, de l'Autorité des Marchés Financiers,...),
- il examine et émet un avis à destination du Conseil d'administration sur les rapports annuels portant sur le fonctionnement du contrôle interne et sur la mesure et la surveillance des risques prévus aux articles 42 et 43 du règlement CRBF n°97-02 .

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

Le comité des nominations et des rémunérations s'est réuni une fois au cours de l'exercice 2008, avec un taux de présence de 100 %.

Le comité des nominations et des rémunérations prépare les décisions du Conseil d'administration de Locindus. Il a pour mission de formuler des propositions au Conseil d'administration concernant :

- le niveau et les modalités de rémunération des membres du Conseil d'administration de la Société désignée,
- l'agrément des membres du Conseil d'administration,
- la nomination des membres du Conseil d'administration,
- la répartition des jetons de présence à allouer aux membres du Conseil d'administration et le montant total soumis à la décision de l'Assemblée générale de la Société,
- l'actionnariat des salariés et plus généralement en matière d'épargne salariale.

Le code AFEP-MEDEF

La société applique pour une grande part le dispositif de gouvernance régi par le code de gouvernement d'entreprise AFEP-MEDEF, s'agissant notamment du fonctionnement du Conseil d'administration.

En revanche, certaines dispositions dudit code ne trouvent pas à s'appliquer en raison des relations existantes entre la Société et le Crédit Foncier (absence de rémunération des membres de la Direction générale).

LES PROCEDURES DE CONTROLE MISES EN PLACE PAR LOCINDUS

La société Locindus est gérée par le Crédit Foncier aux termes d'une convention de prestation de services. A ce titre, Locindus relève directement du dispositif de contrôle interne du groupe Crédit Foncier.

A- Principe de séparation des fonctions

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

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

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

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

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

B- Fonctionnement du dispositif de contrôle en 2008

Le dispositif de contrôle permanent de Locindus repose sur les contrôles opérationnels et hiérarchiques intégrés dans les procédures des directions opérationnelles et sur les travaux réalisés par l'unité de contrôle permanent compétente.

Le contrôle périodique de Locindus est assuré par les corps d'inspection et d'audit du Crédit Foncier et du Groupe Caisse d'Epargne : Inspection générale du groupe Crédit Foncier, Inspection générale de la CNCE.

C- Conformité

La fonction conformité est assurée par le Responsable du Contrôle permanent. L'organisation et les attributions de la fonction Conformité sont définies en application des normes du Crédit Foncier et du Groupe Caisse d'Epargne.

D- Informatique

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

L'ensemble des dispositifs de contrôle, incluant les différents Comités, l'organisation et les moyens sont décrits dans le rapport 97-02 article 42.

LES PROCEDURES DE CONTROLE INTERNE RELATIVE A L'ELABORATION ET AU TRAITEMENT DE L'INFORMATION COMPTABLE ET FINANCIERE

Les organes délibérants de Locindus sont tenus régulièrement informés, dans le cadre des réunions du Conseil de surveillance puis 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 directement rattaché à l'organe dirigeant est, depuis le 1^{er} janvier 2009, rattaché à la direction comptable du Crédit Foncier dans le cadre de la nouvelle organisation mise en place en application de la convention de gestion.

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

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

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

Les informations comptables et financières sont présentées périodiquement au Comité d'audit qui rapporte au Conseil de surveillance (puis au Conseil d'administration depuis le 26 novembre 2008) le rapport 43 du CRBF 97-02 présente aux organes délibérants par les organes dirigeants décrit les procédures de contrôle et marges affectés.

RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LE RAPPORT DU PRESIDENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

*Rapport établi en application de l'article L. 225-235 du code de commerce,
sur le rapport du Président du Conseil d'administration de la société Locindus s.a.
Exercice clos le 31 décembre 2008*

Mesdames, Messieurs,

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 2008.

Il appartient au Président d'établir et de soumettre à l'approbation du Conseil d'administration un rapport rendant compte des procédures de contrôle interne et de gestion de risques mises en place au sein de la Société et donnant les autres informations requises par les articles 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 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 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 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 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 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.

Fait à Neuilly-sur-Seine et La Défense, le 6 avril 2009
Les Commissaires aux comptes

PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDIT
Anik Chaumartin
Associée

KPMG Audit - Département de KPMG S.A.
Rémy Tabuteau
Associé

Mesure et surveillance des risques

ARCHITECTURE GENERALE DU DISPOSITIF DE MAITRISE DES RISQUES

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

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

Les équipes travaillant pour Locindus seront intégrées dans les structures du Crédit Foncier au 1^{er} janvier 2009.

Les sociétés disposent d'outils informatiques spécifiques adaptés à l'activité de crédit-bail immobilier.

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

Ainsi, l'année 2008 a été marquée en matière de maîtrise des risques par :

- la poursuite de l'intégration dans les procédures de la filière risques du Crédit Foncier des encours de Locindus,
- la mise en conformité réglementaire et la satisfaction aux exigences de Bâle II dans le groupe Crédit Foncier, qui se sont traduites, pour Locindus, notamment par la mise en place d'une méthode commune à Locindus et au Crédit Foncier de fixation de limites d'engagements par contrepartie et par la généralisation des notations au moyen d'outils communs au Groupe Caisse d'Épargne,
- l'élaboration et la validation du Dispositif de Maîtrise des Risques (DMR) du crédit-bail immobilier dont les processus sont applicables à Locindus.

Le groupe Locindus exerce une activité de financement d'immobilier professionnel en crédit-bail, et aussi sous forme de prêt, ainsi qu'une activité accessoire de location simple.

Les principaux risques associés à son activité sont les suivants :

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

ORGANISATION GENERALE ET EVOLUTION DU CONTROLE DES RISQUES

Les métiers opérationnels sont responsables en permanence des risques qu'ils génèrent à travers les opérations qu'ils réalisent. Ils sont donc en charge du suivi et du contrôle permanent opérationnel de ces risques.

La Direction entreprises & investisseurs du Crédit Foncier, à laquelle l'activité de Locindus est rattachée, constitue un premier niveau du dispositif du contrôle permanent.

Progressivement depuis 2007, les structures centrales du groupe Crédit Foncier ont concentré cette fonction et constituent le niveau principal du dispositif du contrôle permanent. Elles sont positionnées dans l'organisation de façon à assurer leur indépendance vis à vis de l'ensemble des unités opérationnelles.

S'agissant des **risques de contrepartie**, leur surveillance est assurée par la Direction des risques du groupe Crédit Foncier.

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

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

Depuis 2007, le groupe Locindus est intégré dans le dispositif de prévention du blanchiment du groupe Crédit Foncier, supervisé par la Direction de la déontologie / Service de Lutte Anti Blanchiment (SLAB), structure qui est directement rattachée à la Direction générale du Crédit Foncier. A ce titre, le Directeur de la déontologie / Service Lutte Anti Blanchiment, son adjoint et le Directeur de la Conformité du Crédit Foncier sont depuis fin 2007 les Correspondants TRACFIN du groupe Locindus.

La surveillance des risques informatiques est à la charge du RSSI du groupe Crédit Foncier rattaché au membre du Directoire en charge des Ressources. Il définit la politique de sécurité des systèmes d'information du groupe Crédit Foncier dans laquelle s'insère celle du groupe Locindus.

DIRECTION DES RISQUES

L'organisation de la Direction des risques a été définie à partir de deux grands domaines d'activités :

1. Le domaine de contrôle et de suivi des risques recouvrant :
 - les risques crédits,
 - les risques financiers,
 - les risques opérationnels.
2. Le domaine des référentiels risques.
 - Base d'information et de reporting.
 - Modélisation et paramétrage.
 - Maîtrise d'ouvrage.

La Direction des risques couvre l'ensemble des risques et son organisation répond :

- aux principes directeurs de la CNCE en matière de suivi et de contrôle des risques,
- aux exigences des textes réglementaires s'appliquant aux activités bancaires et financières (CRBF 97-02, Bâle II etc).

La Direction s'appuie sur une structure interne.

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

- du **Comité national des engagements**, présidé par un mandataire social qui décide des engagements de montant élevé,
- des **Comités d'engagements métier** (un par métier du Groupe) qui décide des engagements de sa compétence. La Direction des risques y dispose d'un droit d'appel pour les dossiers qu'elle juge inopportuns,
- du **Comité des engagements financiers**, créée en juillet 2005, présidé par un mandataire social ; il se réunit mensuellement pour contrôler le respect des procédures, faire le point des expositions, procéder aux revues des contreparties et traiter des questions de portée générale,
- le **Comité national des affaires sensibles** assure le suivi et statue sur les risques de montants significatifs,

- le **Comité contentieux des affaires sensibles** assure le suivi et statue sur les risques de montants moindres,
- le **Comité des risques** présente un reporting trimestriel de l'état des Risques aux membres du Directoire.

DIRECTION DE LA CONFORMITE

Rattachée hiérarchiquement au Directeur général, la Direction de la conformité et des contrôles permanents organise et coordonne les contrôles de premier et de second niveau. Elle est en charge également de la lutte contre le blanchiment des capitaux et le terrorisme, de la déontologie générale et financière, des relations avec le médiateur du Groupe Caisse d'Epargne et du contrôle de la Conformité des Services d'investissement.

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

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

ORGANISATION GENERALE DE LA GESTION FINANCIERE DE LOCINDUS : LA DIRECTION ALM

Aux termes de la convention de gestion passée entre le Crédit Foncier et Locindus, la direction ALM du Crédit Foncier est en charge de mesurer trimestriellement l'exposition au risque de taux et de liquidité de Locindus sur base sociale puis de les consolider au niveau dans les positions du groupe Crédit Foncier.

A ce titre, l'organisation à deux niveaux du contrôle interne (Contrôle Permanent Opérationnel/contrôle permanent de 1^{er} niveau) mise en place pour les activités de gestion de bilan du Crédit Foncier s'applique également à cette société.

RISQUES DE CREDIT ET DE CONTREPARTIE

Vue synthétique du portefeuille au 31 décembre 2008¹

(en K€)	Montage	Nombre de dossiers	Risque brut	Garanties	Risque net
Engagement	CBI	1	14 557	-	14 557
Engagement	Hypothécaire	17	101 930	-	101 930
Total Engagement		18	116 487	-	116 487
Encours	CBI	419	576 180	2 941	573 239
Encours	Hypothécaire	20	169 345	-	169 345
Total Encours		439	745 525	2 941	742 584
TOTAL		457	862 012	2 941	859 071

¹ Le risque brut correspond aux montants financés sur ressources propres. Le risque net correspond au risque brut - les garanties existantes.

A l'issue de l'exercice 2008, le portefeuille global de Locindus regroupe 457 dossiers représentant un montant, encours et engagements confondus, de 862 M€ (contre 504 dossiers pour 840 M€ en Décembre 2007). La part « engagements » du risque brut (116 M€) s'élevait au 31/12/08 à 14 % contre 18% du risque brut (144 M€) en décembre 2007.

Le portefeuille est peu contre-garanti puisque le risque net (859 M€) ressort à 99 % du risque total contre 818 M€ (95 % du risque total) en décembre 2007.

Les montages hypothécaires représentent quant à eux 31,5 % du risque net contre 17 % en décembre 2007.

Répartition par cotation Banque de France

La qualité du portefeuille de Locindus est en baisse au regard de la cotation Banque de France des crédits preneurs. En effet, le regroupement des cotations 3 et 4 qui expriment une confiance sans réserves majeures dans la capacité des entreprises à honorer leurs engagements financiers, représente 21,3 % du portefeuille net et exprime un niveau de risque acceptable contre 47 % du portefeuille net en Décembre 2007.

La cotation 4 (favorable) apparaît comme la 3ème plus représentée au sein du portefeuille : elle pèse 11,9 % des risques bruts et des risques nets contre 25 % en décembre 2007.

Les cotations 5 et 6, dédiées aux entreprises dont la capacité à honorer leurs engagements financiers apparaissent comme « très faibles » à « assez faible », représentent 22 % du risque brut et net contre 13% en décembre 2007.

La cotation 0 représente quant à elle 45,5 % des risques bruts contre 35 % en décembre 2007.

L'ensemble des cotations Banque de France a été regroupé en famille sans distinguer la taille de l'entreprise.

Répartition des plus grands risques

Les 25 premiers groupes financés par Locindus représentent 64 % du risque brut et 64 % du risque net. Parmi ceux-ci, les 5 plus importants pèsent 223 M€ du risque brut global (26 %).

Répartition des risques par famille d'activités

Les deux principaux secteurs financés par Locindus sont l'**immobilier** (25,5% du risque net, soit 219 M€) et le secteur des **holdings** (19,7% pour 169 M€).

Le secteur des **banques** et de la **grande distribution** sont également représentés avec respectivement 8,4 % et 8,2 % du risque net total.

Répartition des actifs selon leur usage

On observe une concentration des types d'actifs financés, en parfaite corrélation avec les secteurs d'activités cités ci-dessus ; les trois types d'actifs les plus fréquemment financés représentent en effet à eux seuls, plus de deux tiers du portefeuille net de Locindus (82,1%). Par ordre d'importance ce sont les commerces (39,4 % du risque net, soit 339 M€), les bureaux (25,9 % du risque net, soit 223 M€ contre 26,3 % en décembre 2007) et les entrepôts (16,8 % du risque net, soit 144 M€ contre 16,3 en 2007).

Répartition des risques selon la situation géographique d'implantation

L'**Ile-de-France** est la région la plus importante pour Locindus : elle représente 40,6 % du portefeuille net contre 37 % en décembre 2007.

Hors Ile-de-France, les régions les plus importantes pour Locindus sont :

- Rhône-Alpes (10,2 % du risque net, soit 88 M€)
- Pays de Loire (8,2 % du risque net, soit 70 M€)
- Lorraine (4,5 % du risque net, soit 39 M€)

Hors Ile-de-France, les régions les plus faibles pour Locindus sont :

- Poitou-Charentes (0,1 % du risque net, soit 1,1 M€)
- Picardie (0,5 % du risque net, soit 4,2 M€)

RISQUES FINANCIERS

RISQUES DE LA GESTION DE BILAN

Rappels sur la stratégie de couverture de Locindus

D'une façon générale, et pour protéger les marges de Locindus, toutes les opérations de crédit-bail significatives² et prêts hypothécaires sont strictement adossées (même montant, même profil d'amortissement, même indexation,...) auprès du Crédit Foncier, en taux et en liquidité grâce à un refinancement ad hoc. Les risques de refinancement induits par ces activités ne portent que sur des encours résiduels limités et sur le fonds de roulement de la société.

Risque de taux

Impasses de taux statiques

Rappels méthodologiques :

- inclusion des seuls encours bilantiels, à l'exclusion des encours non encore décaissés (pendant la durée de construction d'un chantier) et des autres engagements donnés,
- inclusion des seuls taux fixes (à l'exclusion de la partie préfixée des taux révisables),
- prise en compte de la branche à taux fixe des swaps de taux dans la détermination des impasses,
- sortie des locations simples en 2010 conformément au plan de cession.

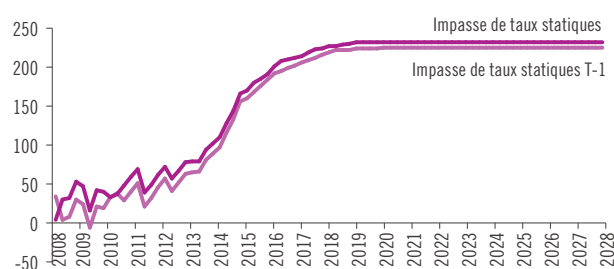
A court terme, la position observée est quasiment flat du fait de la politique d'adossement back to back des crédits-bails et de leurs refinancements.

Au-delà, la position observée est longue (excédentaire en ressources à taux fixe) en raison de l'inclusion du fonds de roulement (228 millions d'euros, conventionnellement imputé in fine sur la durée d'observation du gap).

L'impassé de taux de Locindus est restée relativement stable au cours de l'année 2008. Elle n'a donné lieu à aucune opération de macro-couverture globale.

Pour ces mêmes raisons, les swaps d'un montant total de 60 millions d'euros, tombés à échéance en 2008 n'ont pas été renouvelés.

Impasse de taux statiques Locindus (Passifs à TF – Actifs à TF) au 31/12/2008 (en M€)



Limites de sensibilité

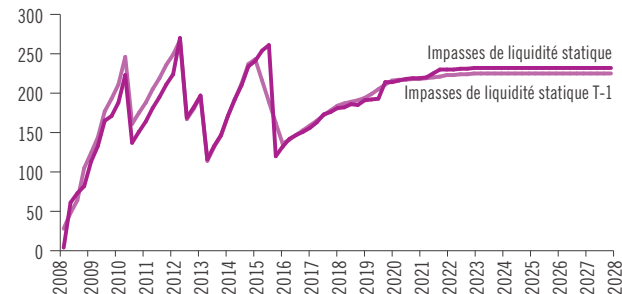
Le calcul des marges d'intérêt multi scénarii étant en cours de recette (cf. supra – projets d'informatisation) le risque de taux sur le RBE de la société est encore estimé en première approche à partir des seules assiettes en risque, pour une translation uniforme de 1 % de la courbe (1 % de l'assiette³). Dans l'attente de la finalisation du budget 2009, le RBE retenu est celui réestimé en novembre 2008, soit 24 millions d'euros.

	N+1 2009 moyenne	N+2 2010 moyenne	N+1 2011 moyenne
Gap de taux fixé (en M€)	40	33	53
Sensibilité à 100 bp	0,4	0,3	0,5
RBE = B2008	24	24	24
Sensibilité en % du RBE	1,7%	1,4%	2,2%
Limites de sensibilité	8%	12%	15%

La société respecte les limites de sensibilité Groupe à l'horizon des trois prochaines années.

Risque de liquidité

a) Impasses de liquidité statique au 31/12/2008 (en M€)



L'impassé de liquidité, largement excédentaire, est très proche de celle observée au trimestre précédent. Au-delà de 2020, l'excédent de ressources est là encore lié à la prise en compte, dans la mesure de l'impassé de liquidité, des capitaux propres et du Fonds de Roulement.

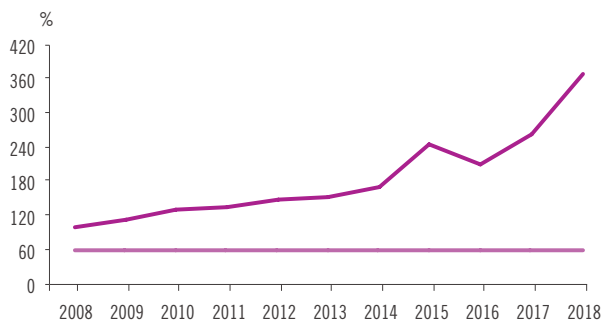
L'excédent de trésorerie court terme a été placé tout au long de l'année 2008 au niveau du Crédit Foncier dans le cadre des conventions Groupe.

² Seuil de matérialité de la « micro-couverture » de 1 million d'euros

³ La sensibilité n'inclut pas, par conséquent, la sensibilité de la marge des contrats pour lesquels le taux d'intérêt est « translaté » (IPA)

b) Evolution du ratio de couverture des emplois par des ressources

Conformément aux normes édictées par la CNCE, le groupe Crédit Foncier et ses filiales se doivent de respecter un ratio emplois/ressources supérieur à 60% sur les dix prochaines années.



Au 31/12/2008, Locindus respecte largement la limite Groupe de 60%.

Perspectives pour 2009

- Actualisation de la charte financière de Locindus ;
- Mise en production des travaux d'automatisation et d'urbanisation des traitements ALM issus du progiciel de gestion Cassiopae ; ces travaux comportent deux volets :
 - importation dans Cassiopae du fichier des taux et des index CNCE par scénarii (scénario central, ...) ce qui permettra de suivre les « vraies » sensibilités du RBE. La recette est en cours au Crédit Foncier pour une utilisation sur l'arrêté de fin d'année,
 - procédurage et optimisation de la séquence des traitements batch, structuration des données pour permettre :
 - > La prise en compte automatique d'événements de type « encours en phase de réalisation »
 - > L'intégration de ces résultats dans la Base de Données Multidimensionnelles ALM en cours de réalisation.

RISQUES DE MARCHÉ

Locindus n'exerce aucune activité financière de marché pour compte propre.

RISQUES DE REGLEMENT

Suite au rachat de la société par le Crédit Foncier de France, Locindus n'encourt pas de risque de règlement significatif (au sens de l'article 4 du CRBF 97-02) dans la mesure où la société ne réalise plus d'opérations de gré à gré avec des sociétés extérieures depuis le mois de novembre 2007.

Les quelques opérations de marché de gré à gré (swaps, caps...) sont réalisées directement sur le marché.

A noter que si l'on considère un risque de règlement au sens large (exemple : les flux de règlement dans le cadre des chantiers de construction des immobilisations de crédit-bail), ce risque est bien entendu analysé et suivi au titre des risques opérationnels de nature « administrative ».

Etats financiers

41

COMPTES CONSOLIDES

42

- 42 • **A. Bilan consolidé**
- 43 • **B. Compte de résultat consolidé**
- 44 • **C. Tableau des flux de trésorerie consolidés**
- 44 • **D. Tableau de variation des capitaux propres consolidés**
- 45 • **E. Notes aux états financiers consolidés**
 - 45 • 1. Informations générales
 - 45 • 2. Résumé des principales méthodes comptables
 - 51 • 3. Gestion du risque financier
 - 54 • 4. Base d'évaluation, jugement et utilisation d'estimations
 - 54 • 5. Information sectorielle
 - 57 • 6. Analyse de la juste valeur des actifs immobilisés
 - 58 • 7. Opérations de location financement
 - 58 • 8. Immeubles de placement – immobilisations corporelles et incorporelles – immeubles destinés à être cédés
 - 60 • 9. Créances douteuses
 - 60 • 10. Capital et Options d'achat d'actions
 - 60 • 11. Actifs Financiers
 - 61 • 12. Passifs Financiers
 - 62 • 13. Instruments financiers dérivés
 - 63 • 14. Impôts courants et impôts différés
 - 64 • 15. Comptes de régularisation, autres actifs et autres passifs
 - 65 • 16. Participations dans les entreprises associées
 - 65 • 17. Provisions
 - 66 • 18. Réserves consolidées
 - 66 • 19. Autres informations
 - 67 • 20. Engagement de financement
 - 67 • 21. Résultat par action
 - 67 • 22. Evénements postérieurs à la clôture
 - 68 • 23. Décomposition du Produit Net Bancaire
 - 68 • 24. Charges générales d'exploitation
 - 68 • 25. Coût du risque
 - 68 • 26. Impôts
 - 68 • 27. Parties liées
 - 69 • 28. Classes d'instruments financiers
 - 69 • 29. Composition du compte de résultat par catégories

RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES CONSOLIDES

70

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



COMPTES CONSOLIDES AU 31 DECEMBRE 2008

A. BILAN CONSOLIDE

ACTIF (en K€)	Notes	31/12/2008	31/12/2007
Caisse, Banques centrales, CCP	11	174	916
Actifs financiers à la juste valeur par résultat	11	14 325	2 986
Instruments dérivés de couverture	13	12 777	5 878
Actifs financiers disponibles à la vente		–	–
Prêts et créances sur les établissements de crédits	11	80 887	31 053
Prêts et créances sur la clientèle	11	157 663	106 443
Opérations de location financement et assimilées	2.3 et 7	575 096	665 868
Ecart de réévaluation des PTF couverts en taux	13	3 735	7 604
Actifs financiers détenus jusqu'à l'échéance		–	–
Actifs d'impôts courants	14	574	13
Actifs d'impôts différés	14	1 811	679
Comptes de régularisation et actifs divers	15	12 831	17 713
Actifs non courants destinés à être cédés	2.4.4 et 8	–	–
Participations dans les entreprises associées	16	97	40
Immeubles de placement	2.4.1 et 8	18 368	17 118
Immobilisations corporelles	2.4.2 et 8	14 548	26 598
Immobilisations incorporelles	2.4.3 et 8	192	493
TOTAL DE L'ACTIF		893 078	883 402
PASSIF (en K€)	Notes	31/12/2008	31/12/2007
Banques centrales, CCP		–	–
Passifs financiers à la juste valeur par résultat	11	14 325	1 961
Instruments dérivés de couverture	13	3 567	7 724
Dettes envers les établissements de crédit	12	107 078	40 585
Dettes envers la clientèle	12	5 184	5 170
Dettes représentées par un titre	12	498 759	546 697
Ecart de réévaluation des PTF couverts en taux	13	–	5 778
Passifs d'impôts courants	14	–	4 052
Passifs d'impôts différés	14	5 090	6 110
Comptes de régularisation et passifs divers	15	26 898	42 491
Dettes liées aux actifs non courants destinés à être cédés		–	–
Provisions pour risques et charges	2.9 et 17	652	503
Dettes subordonnées		–	–
Capitaux propres		231 525	222 331
<i>Capital</i>	10	46 837	46 837
<i>Prime de fusion</i>		4 200	4 200
<i>Réserves consolidées</i>	18	169 585	132 431
<i>Résultat de l'exercice</i>		10 903	38 863
TOTAL DU PASSIF		893 078	883 402

B. COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE

(en K€)	Notes	31/12/2008	31/12/2007
Intérêts et produits assimilés	23	49 847	50 520
Intérêts et charges assimilés	23	(32 856)	(37 892)
Commissions - produits		543	23
Commissions - charges		(261)	(319)
Gains ou pertes nets/ actifs financiers à la juste valeur par résultat		(117)	171
Gains ou pertes nets/ instruments financiers disponibles à la vente		-	(574)
Produits des autres activités	23	12 537	20 448
Charges des autres activités	23	(4 392)	(6 911)
PRODUIT NET BANCAIRE		25 301	25 466
Charges générales d'exploitation	24	(6 142)	(7 440)
Dotations aux amortissements et dépréciation sur immobilisations corporelles et incorporelles		(230)	(843)
RESULTAT BRUT D'EXPLOITATION		18 929	17 183
Coût du risque	25	(2 907)	(1 665)
RESULTAT D'EXPLOITATION		16 022	15 518
Gains ou pertes sur actifs immobilisés		(12)	36 984
RESULTAT AVANT IMPOT		16 010	52 502
Impôt sur les bénéfices	26	(5 107)	(13 639)
RESULTAT NET APRES IMPOT		10 903	38 863
Résultat par action		1,34	4,77
Résultat dilué par action		1,34	4,77

C. TABLEAU DES FLUX DE TRESORERIE CONSOLIDES

(en K€)	31/12/2008	31/12/2007
Résultat avant impôt	16 010	52 502
Eléments non monétaires inclus dans le résultat	3 225	4 452
Dotations nettes aux amortissements et dépréciations des immobilisations corporelles et incorporelles et immeubles de placement	1 158	4 028
Dotations nettes aux provisions des activités de Location Simple et Location Financement	3 094	595
Variations de juste valeur	1 125	(171)
Impôts Différés	(2 152)	-
Quote-part de résultat sur sociétés mises en équivalence	-	-
Diminution / Augmentation nette des actifs et passifs provenant des activités opérationnelles	31 396	(43 418)
Flux de trésorerie liés aux opérations avec les établissements de crédit	17 441	1 286
Flux de trésorerie liés aux opérations avec la clientèle	36 602	(59 338)
Flux de trésorerie sur actifs et passifs non financiers	(17 540)	28 273
Impôts versés	(5 107)	(13 639)
FLUX NETS DE TRESORERIE LIES À L'ACTIVITE OPERATIONNELLE	50 631	13 536
Flux de trésorerie sur cession d'entités consolidées	-	22 900
Flux de trésorerie liés aux immobilisations corporelles et incorporelles d'exploitation	12 121	(1 466)
FLUX NETS DE TRESORERIE LIES AUX OPERATIONS D'INVESTISSEMENT	12 121	21 434
Flux nets de trésorerie en provenance / à destination des actionnaires / dividendes versés	(1 709)	(1 466)
Autres variations de capitaux propres	-	(8 730)
Autres flux de trésorerie résultant des activités de refinancement (remboursement)	(61 003)	(254 201)
Autres variations de juste valeur	-	158
Autres flux de trésorerie liés aux opérations de remplacement	-	134 859
FLUX NETS DE TRESORERIE LIES AUX OPERATIONS DE FINANCEMENT	(62 712)	(129 380)
AUGMENTATION / DIMINUTION NETTE DE LA TRESORERIE	40	(94 410)
Solde des comptes de trésorerie et équivalents de trésorerie à l'ouverture de la période	30 349	124 759
Solde net des comptes de caisse, banques centrales et CCP	916	2 714
Solde net des prêts et emprunts à vue auprès des établissements de crédit	29 433	122 045
Solde des comptes de trésorerie et équivalents de trésorerie à la clôture de la période	30 389	30 349
Solde net des comptes de caisse, banques centrales et CCP	174	916
Solde net des prêts et emprunts à vue auprès des établissements de crédit	30 215	29 433
VARIATION DE LA TRESORERIE NETTE	40	(94 410)

D. TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES CONSOLIDES

(en K€)	Capital	Prime de fusion	Réserves consolidées	Résultat	Total intérêts minoritaires	Total
Capitaux propres au 31/12/2006	46 837	4 200	113 823	19 916	8 888	193 664
Variation de réserves			158			158
Affectation de résultat			18 450	(19 916)		(1 466)
Sortie part des minoritaires					(8 888)	(8 888)
Résultat de l'exercice				38 863		38 863
Capitaux propres au 31/12/2007	46 837	4 200	132 431	38 863	-	222 331
Affectation de résultat			37 153	(37 153)		-
Dividendes				(1 710)		(1 710)
Résultat de l'exercice				10 903		10 903
Capitaux propres au 31/12/2008	46 837	4 200	169 584	10 903	-	231 524

E. NOTES AUX ETATS FINANCIERS CONSOLIDES

1. Informations générales

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. Ces états financiers consolidés ont été arrêtés par le Conseil d'administration en date du 19 mars 2009. Ils sont exprimés en milliers d'euros, sauf indication contraire.

Ces états financiers sont soumis à l'approbation de l'assemblée générale des actionnaires.

Faits marquants de l'année 2008

L'année 2008 est marquée par l'aggravation de la crise financière née au cours de l'exercice 2007 de l'effet de la baisse de valeur des biens immobiliers aux Etats-Unis et de la hausse des taux d'intérêt.

Au cours du premier semestre 2008, la crise de l'immobilier résidentiel américain s'est accentuée, avec pour conséquence notable une détérioration de la situation financière des sociétés de rehaussement de crédit qui accordaient des garanties portant sur des actifs immobiliers titrisés.

Au cours du second semestre, la crise financière s'est intensifiée et de profonds bouleversements économiques et financiers ont marqué cette période : les faillites en septembre de Lehman Brothers et de Washington Mutual, la quasi-paralysie du marché interbancaire pendant plusieurs semaines ou le sauvetage de grands acteurs bancaires par fusions, rachats de crédits en défaillance ou interventions étatiques.

Progressivement, au cours du dernier trimestre 2008, la crise du crédit a succédé à la crise bancaire et la réduction des crédits accordés par les établissements bancaires à l'économie « réelle » est venue s'ajouter à une phase de ralentissement cyclique normal après le rebond des années précédentes.

Ce contexte de fortes turbulences a conduit les gouvernements de la plupart des pays industrialisés à prendre des mesures de grande ampleur pour restaurer la confiance et à mettre en œuvre des plans pour assurer le financement de l'économie.

Incités par les pouvoirs politiques (le Congrès américain ou les dirigeants européens réunis en G8), les régulateurs comptables internationaux (FASB et IASB) ont de leur côté tenté d'apporter des réponses au débat sur la juste valeur, élément souvent considéré comme un facteur aggravant de la crise financière. Dans ce contexte, des précisions ont été apportées sur la manière d'appliquer la juste valeur dans un environnement de crise et plus particulièrement sur les modalités d'appréciation du caractère inactif d'un marché, et l'IASB a supprimé les différences entre IAS 39 et les normes américaines sur les reclassements des instruments financiers.

Dans ce contexte, Locindus indique qu'il n'a pas d'exposition directe ou indirecte significative susceptible d'être détaillée.

2. Résumé des principales méthodes comptables

Les états financiers sont conformes aux normes comptables internationales publiées par IASB et adoptées dans l'Union Européenne. Les principales méthodes comptables appliquées lors de la préparation des états financiers consolidés sont exposées ci-après. Sauf indication contraire, ces méthodes ont été appliquées de façon permanente à tous les exercices présentés.

2.1 Bases de préparation et principales méthodes

Les états financiers consolidés au 31 décembre 2008 ont été préparés conformément à IAS 1.

Les méthodes comptables appliquées sont les mêmes que celles adoptées pour la préparation des états financiers consolidés pour l'exercice clos le 31 décembre 2007, telles qu'exposées dans les états financiers consolidés pour l'exercice clos le 31 décembre 2007.

Les nouvelles normes, amendements de normes existantes et interprétations suivantes sont d'application obligatoire ou volontaire pour l'exercice clos le 31 décembre 2008.

A. Textes applicables de manière obligatoire aux comptes consolidés au 31/12/2008 :

Les textes suivants sont applicables pour les exercices ouverts à compter du 01/01/2008 :

- IFRIC 11 (actions propres et transactions intragroupes)
- IAS 39 et IFRS 7 (reclassements d'instruments financiers)

L'application de ces textes n'a pas eu d'impact sur les comptes de Locindus en 2008.

B. Textes applicables de manière volontaire par anticipation dans les comptes consolidés au 31/12/08 :

Locindus n'a pas opté pour une application anticipée des normes, amendements et interprétations suivants :

- IFRS 8 « Segments opérationnels » :

La norme IFRS 8 « Segments opérationnels » relative à l'information sectorielle, adoptée par l'Union européenne le 22 novembre 2007 est applicable aux exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2009, date à laquelle le Groupe appliquera la norme IFRS 8. L'information sectorielle continue donc d'être définie par la norme IAS 14. En dehors des aspects de présentation, cette norme peut, dans certains cas, avoir des incidences sur la dépréciation des écarts d'acquisition qui seraient réalloués à de nouveaux secteurs. Il n'est pas attendu d'impact significatif de l'application de cette norme sur les comptes de Locindus en 2009.

- Amendements à IFRS 2, à IAS 23 et IFRIC 13 « Programme de fidélisation des clients » :

Il n'est pas attendu d'impact significatif de leur application sur les comptes du Groupe en 2009.

Les interprétations suivantes n'ont pas encore été adoptées au niveau européen :

- IFRIC 12 « Concessions » ;
- IFRIC 15 « Construction d'un bien immobilier » ;
- IFRIC 16 « Couvertures d'un investissement net dans une activité à l'étranger.

Aucun impact significatif sur les états financiers de Locindus n'est attendu de l'application de ces interprétations.

Enfin, certaines normes publiées par l'IASB au cours de l'exercice 2008 n'entreront en vigueur de manière obligatoire qu'à compter du 1^{er} janvier ou du 1^{er} juillet 2009 ou après leur adoption par l'Union européenne :

- IFRS 3 révisée et IAS 27 révisée ;
- Amendements à IAS 32 et IAS 1 ;
- Améliorations des IFRS 2008 ;
- Amendements à IFRS 1 et IAS 27.

Elles n'ont pas été appliquées par Locindus.

2.2 Méthodes de consolidation

• Appréciation du contrôle

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

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

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

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

• Périmètre et méthode de consolidation

Au 31 décembre 2008 le périmètre de consolidation est le suivant :

- OXIANE, (Société Anonyme ; créée le 1^{er} juillet 1992)
- SCRIBE BAIL, (S A R L créée le 31 octobre 1996)
- SCRIBE BAIL ACTIV, (S A S créée en février 2001)
- SCRIBE BAIL COM, (S A S créée en février 2001)
- SCRIBE BAIL LOGIS, (S A S créée en février 2001)
- SCRIBE BAIL HOTEL, (S A S créée en février 2001)
- SCRIBE BAIL TERTIAIRE, (S A S créée en février 2001)
- SCRIBERICA, (S A S créée en octobre 2002)
- SCRIBEURO, (S A S créée en juillet 2003)
- EUROSCRIBE, (S A S créée en juillet 2003)

• Les méthodes de consolidation retenues sont les suivantes :

Intégration globale dans les comptes de Locindus SA

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

Intégration proportionnelle dans les comptes de Locindus SA

- SCRIBERICA,
- EUROSCRIBE

détenues à 50 % par Locindus.

Les principales données chiffrées (100 %) de ces sociétés au 31 décembre 2008 sont les suivantes :

SCRIBERICA :

- Capital : 37 K€
- Résultat : perte de 6 K€
- Capitaux propres : 35 K€
- Total actif : 136 K€
- Chiffres d'affaires : 1249 K€

EUROSCRIBE :

- Capital : 37 K€
- Résultat : perte de 12 K€
- Capitaux propres : 249 K€
- Total actif : 767 K€
- Chiffres d'affaires : 2 782 K€

• Comptes réciproques

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

2.3 Opérations de location financement

• Enregistrement des contrats de location financement

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

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

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

• **Suivi de la valeur résiduelle non garantie**

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

• **Dépôts de garanties versés par les crédit-preneurs**

Ces dépôts sont comptabilisés dans les passifs divers.

Provision individuelle

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

Provision collective

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

La méthodologie mise en place se fonde sur une approche différenciée par segment de marché de l'immobilier et s'appuie sur des critères mettant en relation des événements de défauts et le ratio de rendement locatif normatif moyen par secteur.

La déclinaison de ce principe sur les domaines identifiés repose sur les avis des experts immobiliers de Foncier Expertise. Le paramétrage des modèles appliqués s'appuie sur leur prévisions à échéance de 1 à 2 ans, en termes d'évolution des prix de l'immobilier. Deux critères ont ainsi été mis en perspective par les experts :

- l'indicateur d'évolution de valeur pressentie de chaque secteur stressé,
- le ratio de rendement locatif normatif moyen de chaque segment immobilier.

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

La méthode retenue intègre par ailleurs des éléments de jugement du management.

2.4 Immobilisations

Au 31 décembre 2008, les immobilisations inscrites au bilan de Locindus comprennent :

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

2.4.1 Les immeubles de placement sont des biens immobiliers détenus pour en retirer des loyers et valoriser le capital investi. Après comptabilisation initiale, les immobilisations sont comptabilisées à leur coût, diminué du cumul des amortissements et des pertes éventuelles de valeur.

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

Les immobilisations sont amorties selon le mode linéaire sur la durée d'utilité attendue du bien par Locindus. Les dotations aux amortissements sont comptabilisées sous la rubrique « Dotations aux amortissements pour dépréciation des immobilisations corporelles et incorporelles » du compte de résultat.

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

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

Composants	Gros œuvre VRD		Clos couvert		Installation Technique		Second œuvre	
	Taux %	Durée	Taux %	Durée	Taux %	Durée	Taux %	Durée
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

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

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

Les immobilisations d'exploitation qui ne sont plus utilisées au 31 décembre 2008 ont été mises au rebut.

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

2.4.3 Les immobilisations incorporelles sont amorties sur les durées suivantes :

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

2.4.4 Les actifs non courants destinés à être cédés

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

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

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

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

L'ensemble des pertes et profits relatifs à ces opérations est présenté séparément au compte de résultat, sur la ligne « Résultat net d'impôt des activités arrêtées ou en cours de cession », qui inclut les résultats nets après impôt de l'activité, le résultat net après impôt lié à son évaluation à la valeur de marché minorée des coûts de vente, et le résultat net après impôt de la cession de l'activité.

Sur la base des critères retenus par Locindus au 31 décembre 2008, aucun immeuble n'a donné lieu à un reclassement en « immeubles destinés à la vente » conformément à IFRS 5.

2.5 Evaluation du patrimoine de location simple

2.5.1 Expertises du patrimoine

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

Les expertises ont été réalisées conformément aux règles de déontologie de la profession d'Expert Immobilier édictées par la FNAIM, en utilisant les méthodes d'évaluation de la valeur vénale

de chacun des actifs, conformément aux prescriptions de la Charte de l'expertise en évaluation immobilière de 2000 et du rapport du groupe de travail de la Commission des opérations de Bourse (« COB ») et du Conseil National de la Comptabilité (« CNC ») de 2000 sur l'expertise immobilière des actifs des sociétés faisant appel public à l'épargne.

Conformément au rapport COB/CNC de 2000, l'approche retenue pour déterminer la valeur vénale de chaque actif est principalement une méthode par capitalisation du revenu, consistant à apprécier le revenu locatif ou la valeur locative de l'actif et à lui appliquer un taux de rendement correspondant à celui pratiqué sur le marché pour un même type d'actif et, en tenant compte du niveau de loyer effectif par rapport au prix de marché.

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 2008, Locindus a confié à Foncier Expertise le soin de procéder aux actualisations d'expertises pour l'ensemble de son patrimoine de location simple.

2.5.2 Mode de comptabilisation des dépréciations

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

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

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

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

2.6 Avantages bénéficiant au personnel

Les avantages consentis au personnel de Locindus sont classés, conformément à IAS 19, en quatre catégories :

- Les avantages à court terme tels que salaires, congés annuels, intéressement, participation, abondement ;
- Les avantages postérieurs à l'emploi constitués notamment par un complément de retraite pour certains cadres ;
- Les avantages à long terme qui comprennent les congés liés à l'ancienneté, congés sabbatiques, jubilés ou autres avantages liés à l'ancienneté, indemnités d'incapacité de longue durée et, s'ils sont payables douze mois ou plus après la fin de l'exercice, l'intéressement, les primes et rémunérations différées ;
- Les indemnités de fin de contrat de travail.

• **Avantages à court terme**

Locindus comptabilise une charge lorsque sont utilisés les services rendus par les membres de son personnel en contrepartie des avantages qui leur ont été consentis.

• **Avantages postérieurs à l'emploi**

Conformément aux principes généralement admis, Locindus distingue les régimes à cotisations définies et les régimes à prestations définies.

Les régimes à cotisations définies sont ceux pour lesquels l'obligation de l'entreprise se limite uniquement au versement d'une cotisation, mais ne comportent aucun engagement de la société sur le niveau des prestations. Les cotisations constituent des charges de l'exercice.

Les régimes à prestations définies désignent les régimes pour lesquels Locindus s'engage formellement ou par obligation implicite sur un montant ou un niveau de prestation et supporte donc le risque à moyen ou long terme.

Une provision est enregistrée au passif du bilan en « provisions » pour couvrir l'intégralité de ces engagements de retraite. Elle est évaluée régulièrement par des actuaires indépendants selon la méthode des unités de crédit projetées. Cette méthode d'évaluation tient compte d'hypothèses démographiques, de départs anticipés, d'augmentation de salaires et de taux d'actualisation et d'inflation.

Lorsque ces régimes sont financés par des fonds externes répondant à la définition d'actifs du régime, la provision destinée à couvrir les engagements concernés est diminuée de la juste valeur de ces fonds.

La charge annuelle comptabilisée en « frais de personnel » au titre des régimes à prestations définies comprend :

- Les droits supplémentaires acquis par chaque salarié (coûts des services rendus) ;
- Le coût financier correspondant à l'effet de désactualisation ;
- Le produit attendu des placements dans les fonds de couverture (rendement brut) ;
- L'amortissement des écarts actuariels et des coûts des services passés ;
- L'effet des réductions et liquidation des régimes.

• **Avantages à long terme**

Les membres du personnel de Locindus ne disposent pas d'avantages à long terme.

• **Indemnités de fin de contrat de travail**

Les indemnités de fin de contrat de travail résultent de l'avantage accordé aux membres du personnel lors de la résiliation par le groupe du contrat de travail avant l'âge légal du départ en retraite ou de la décision de membres du personnel de partir volontairement en échange d'une indemnité. Locindus comptabilise cette indemnité lors de l'accord des parties.

2.7 Paiements à base d'actions

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

2.8 Impôts courants et impôts différés

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

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

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

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

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

2.9 Provisions

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

2.10 Actifs financiers hors instruments dérivés

Locindus classe ses actifs financiers selon les catégories suivantes : à la juste valeur en contrepartie du compte de résultat et en prêts et créances. La classification dépend de l'intention de gestion initiale et du type d'actif. La Direction comptable vérifie que la classification comptable est conforme aux dispositions IAS 1.

(a) Actifs financiers à la juste valeur par le résultat

Cette catégorie de titres comprend l'ensemble des Titres de Créances Négociables, ainsi que l'ensemble des instruments de trésorerie détenus par Locindus et les actifs disponibles du contrat de retraite à prestations définies.

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

(b) Prêts et créances sur la clientèle

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

Les prêts et créances sont évalués au coût amorti, la valeur recouvrable étant égale à la somme des flux de trésorerie attendus actualisés au taux d'intérêt effectif d'origine.

Provision individuelle

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

Au 31 décembre 2008 aucun prêt n'a fait l'objet d'une dépréciation individuelle.

Provision collective

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

2.11 Passifs financiers hors instruments dérivés

2.11.1 Dettes représentées par un titre

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

2.11.2 Emprunts et autres dettes

• Dettes envers les établissements de crédit

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

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

2.12 Instruments financiers dérivés et comptabilité de couverture

Tous les instruments dérivés sont comptabilisés au bilan en date de négociation pour leur prix de transaction. En date d'arrêté, ils sont réévalués à leur valeur de marché.

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

- Les instruments dérivés ne pouvant faire l'objet d'une relation de couverture ;
- Les instruments dérivés pouvant faire l'objet d'une relation de couverture de type « fair value hedge ».

• Dérivés sans relation de couverture

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

• Dérivés ayant une relation de couverture

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

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

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

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

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

Couverture individuelle

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

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

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

Couverture globale

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

Dans ce cadre :

- Le risque désigné comme étant couvert est le risque de taux associé à la composante de taux interbancaire inclus dans les opérations de location financement ;
- Les instruments réputés couverts correspondent, pour chaque bande de maturité, à une fraction de la position constitutive des impasses associées aux sous-jacents couverts ;

- Les instruments de couverture sont des swaps de taux vanille ;
- L'efficacité des couvertures est assurée prospectivement par le fait que tous les dérivés en date de leur mise en place doivent avoir pour effet de réduire le risque de taux du portefeuille de sous-jacents couverts.

• Détermination de la juste valeur

Les actifs et passifs financiers de la catégorie « juste valeur par résultat » sont évalués et comptabilisés à leur juste valeur.

La juste valeur est généralement définie comme étant le montant pour lequel un actif peut être échangé ou un passif éteint, entre parties bien informées, consentantes et agissant dans des conditions de concurrence normales.

Lors de sa comptabilisation initiale, la juste valeur d'un instrument financier est normalement le prix de négociation autrement dit la valeur de la contrepartie versée ou reçue.

• Dérivés incorporés

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

2.13 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.

Depuis l'adossement de Locindus au Crédit Foncier de France, la politique de gestion du capital s'effectue directement par le Groupe.

2.14 Revenus

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

• Activités foncières

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

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

étalés sur la durée ferme des baux conformément à IAS17. Les charges locatives refacturées aux locataires sont portées en diminution des comptes de charges correspondants.

• Activités de location financement

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

• Activités de prêts hypothécaires

Les revenus correspondent aux intérêts et commissions diverses perçus sur les prêts.

2.15 Information sectorielle

En application de IAS14 la société présente une information sectorielle sous les deux formes les plus pertinentes par rapport à l'activité de l'entreprise, le premier niveau nécessitant la ventilation des produits ou charges qui peuvent être affectés, le deuxième présentant a minima les valeurs des actifs et les revenus.

Actuellement Locindus est organisé comme suit :

Un premier niveau de secteur lié à ses activités qui sont :

- Une activité de location financement
- Une activité de location simple
- Une activité de prêt

Un second niveau lié au secteur géographique :

- Paris
- Région parisienne
- Province

2.16 Distribution de dividendes

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

3. Gestion du risque financier

Gestion des risques

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

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

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

• Risque de crédit / contrepartie

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

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

Analyse des opérations

Tous les dossiers de crédit, quels qu'en soient les montants, font l'objet d'une contre-analyse réalisée par la Direction des risques. Cette analyse est conduite indépendamment de l'étude approfondie des risques réalisée par les Directeurs de clientèle (portant sur le crédit preneur ou l'emprunteur comme sur le sous-jacent immobilier financé) et fait l'objet d'une note spécifique mise à disposition des membres du Comité Locindus.

Les dossiers soumis au Comité national des engagements sont présentés aussi avec cette contre-analyse au Comité des engagements.

Il est systématiquement pris en compte la notion de groupe client, conformément à la réglementation (les données sur les principaux groupes clients sont gérées sous un progiciel). Des travaux sont en cours pour consolider les données de groupes clients de crédit-bail immobilier dans le système d'information central du Crédit Foncier.

Notations

Depuis 2007, chaque nouvelle opération de crédit-bail immobilier et de crédit est notée à partir des systèmes de notation Bâle II développés par la CNCE. Le stock est en cours de renotation.

Contrôles et reporting des risques

Le suivi des impayés fait l'objet d'une information hebdomadaire, d'une réunion mensuelle d'analyse. En 2009 une revue trimestrielle des encours (analyse et suivi de ces dégradations de cotations, des incidents de paiement significatifs), sera effectuée par la filière Risques du Crédit Foncier en relation avec un représentant de Locindus.

Dans le cadre de l'intégration du groupe Locindus au sein du Crédit Foncier, un représentant de Locindus assistera à la Commission des impayés de la Direction entreprises et investisseurs. Lors de cette Commission sont présentés tous les dossiers du Groupe ayant des impayés de 3 mois ou plus. La Commission prend acte des réunions de suivi des impayés et notamment du transfert des Contentieux / Renégociations crédit-bail immobilier.

Rentabilité des opérations de crédit

Chaque nouvelle opération de financement fait l'objet d'une analyse formalisée de sa rentabilité envisagée.

Les notes de présentation des opérations en Comité des engagements doivent inclure cette analyse de la marge prévisionnelle. Un contrôle de la rentabilité prévisionnelle est effectué au moment de la mise en place du refinancement par le pôle Finances/Risques du Crédit Foncier et une alerte systématique est activée au cas où au global la marge comité ne serait pas atteinte.

Systèmes de notation interne des contreparties et de l'immobilier

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

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

- PME/PMI ;

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

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

Maîtrise des limites

La politique de risques de crédit est décidée par le Conseil d'administration du groupe Locindus et s'inscrit dans le cadre prudentiel défini par le Crédit Foncier et la Caisse Nationale des Caisses d'Épargne.

Il n'existe pas de délégation individuelle en matière d'octroi de financement pour Locindus. Tous les engagements sont décidés dans un comité, lequel fixe également les garanties à prendre. La prise des garanties est de la compétence du service juridique de Locindus composée de juristes d'affaires spécialisés.

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

Tous les dossiers dont l'encours consolidé au niveau du groupe Crédit Foncier atteint 25 M€ ou est susceptible d'atteindre ce montant à court terme doivent faire l'objet d'une fixation de limites. La limite pour chaque contrepartie est calculée essentiellement sur la base d'un coefficient appliqué au rapport entre l'endettement bancaire total du client et le montant de ses fonds propres.

• Risque de taux d'intérêt global

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

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

Le risque de taux d'intérêt global (au sens de l'article 4 du CRBF 97-02) découle donc fondamentalement de la politique menée en matière d'adossement en taux des emplois aux ressources. Ce risque est suivi dans le cadre de la gestion Actif-Passif.

Concernant le risque de taux global, un comité Financier et de Trésorerie procède essentiellement à :

- La définition de la stratégie de gestion Actif-Passif, notamment la politique éventuelle de transformation ;
- L'analyse des états de pilotage de gestion Actif-Passif (gaps de taux, sensibilités aux variations de taux) ;
- La détermination des limites et le suivi de leur respect.

• **Risque de liquidité et politique de refinancement**

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

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

Les quelques actifs de la location simple n'accroissent pas réellement ce risque car ils sont en cours de cessions.

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

Les facteurs de variations de la liquidité à court terme sont essentiellement :

- Les encaissements des loyers de crédit-bail immobilier et des échéances de prêts ;
- Les remboursements de tombées d'emprunts (des refinancements des opérations de crédit-bail et de prêts) ;
- Les décaissements sur chantiers (construction des immobilisations de crédit-bail) ou sur prêts ;
- Les décaissements plus particulièrement liés à la politique financière (dividendes).

Le risque de liquidité à court terme est suivi dans le cadre de la gestion des refinancements à court terme.

Il est assuré par le Trésorier sous la supervision du Comité de taux et de liquidité. Ce service centralise la gestion des besoins de refinancement court terme et long terme de Locindus, ainsi que le remplacement quotidien de la trésorerie du Groupe.

Etat des lieux des procédures et des méthodes

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

En 2007, le Comité financier du Crédit Foncier a accordé l'ouverture d'une ligne de crédit confirmée à Locindus de 80 M€ en fonction de ses besoins de financement et pour des tirages d'une durée maximale de 30 ans. Ce même Comité financier a fixé les conditions attribuées à ce refinancement.

Au 31 décembre 2008, il n'y a plus d'autorisation de tirage sur cette ligne, l'encours de 62 M€ continuant de s'amortir conformément au rythme fixé lors de chaque financement. En remplacement, une nouvelle ligne de 100 M€ a été octroyée par le Crédit Foncier avec effet au 1^{er} janvier 2008. Le montant des tirages sur cette nouvelle ligne se monte à 36 M€ au 31/12/2008.

Le Crédit Foncier a également accordé à Locindus une autorisation de découvert de 5M€ ainsi qu'une ligne de financement court terme de 15 M€ en vue du suivi du ratio de liquidité.

Définition et respect des limites

Le suivi du respect des limites est essentiellement assuré par la DECF ainsi que par le Comité de taux et de liquidité.

A compter du 1^{er} Janvier 2008, le gap est présenté à un horizon moyen et long terme. Des limites de liquidité sont en cours de détermination.

Les modes de refinancements de Locindus sont détaillés page 11 du rapport de gestion.

• **Assurances**

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

1. l'intervention de Locindus en qualité de maître d'ouvrage dans certaines opérations de construction, de rénovation lourde, inhérentes au montage crédit-bail immobilier, location longue durée ou de travaux sur les immeubles du patrimoine relevant de l'assurance construction. A ce titre, sont souscrites :
 - une police dommages-ouvrage couvrant pendant dix ans les dommages de nature décennale atteignant l'immeuble, assortie d'une police constructeur non réalisateur couvrant la responsabilité décennale de vendeur, dans le cas où Locindus devrait vendre l'immeuble dans les dix ans de la réception des travaux,
 - pour les chantiers d'une certaine importance, une police tous risques chantier couvrant les sinistres pouvant affecter l'immeuble pendant la phase construction (du démarrage du chantier à la réception des travaux).

2. la propriété des immeubles en distinguant le secteur crédit-bail immobilier et l'activité patrimoniale. Concernant le crédit-bail immobilier, l'immeuble est assuré soit par Locindus (montant des primes annuelles payées par la Société de l'ordre de 1 M€, principalement refacturés aux preneurs), soit par le crédit-preneur pour compte de Locindus (après contrôle préalable des conditions d'assurance, puis annuel). Les risques couverts sont ceux relatifs à un incendie, aux dégâts des eaux, aux explosions, aux catastrophes naturelles, aux tempêtes, avec extension notamment pertes de loyers, recours des voisins... Concernant l'activité patrimoniale, l'immeuble est toujours assuré par Locindus pour couvrir les mêmes types de risques que ceux ci-dessus.

Locindus a mis également en place une police dite « parapluie » (prime annuelle de l'ordre de 138 378 €) relative à l'ensemble des immeubles dont elle est propriétaire et qui a pour objet de palier les défauts, insuffisances, voire l'absence totale d'assurances devant être souscrite par Locindus ou le Preneur pour le compte de celle-ci.

3. l'activité de Locindus, pour laquelle ont été mises en place :
 - une police responsabilité civile couvrant l'exploitation et une police responsabilité professionnelle pour les dommages causés au titre de celles-ci,
 - une police multirisque bureaux afférente aux bureaux dont Locindus est locataire, couvrant les risques locatifs, vol, bris de glace, recours des voisins...,
 - une police tous risques informatiques couvrant les dommages matériels directs subis par l'ensemble des matériels informatiques et bureautiques et notamment la perte d'exploitation.

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

4. Base d'évaluation, jugement et utilisation d'estimations

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

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

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

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

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

5. Information sectorielle

L'analyse sectorielle chez Locindus se présente comme suit :

Premier niveau d'information sectorielle : secteurs d'activité
Second niveau d'information sectorielle : zone géographique

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

(en K€)	Activité Location Financement		Activité Location Simple		Prêts		Non affecté		Total Groupe	
	Déc-08	Déc-07	Déc-08	Déc-07	Déc-08	Déc-07	Déc-08	Déc-07	Déc-08	Déc-07
Loyers et revenus	36 132	40 325	1 104	2 091	7 243	1 457	-	61	44 479	43 934
Charges et produits non récurrents	4 297	2 056	2 729	7 959	-	-	180	44	7 206	10 059
Charges financières*	(18 397)	(25 779)	-	-	(4 680)	(571)	(3 308)	(2 177)	(26 384)	(28 527)
Produit Net Bancaire	22 032	16 602	3 833	10 050	2 563	886	(3 128)	(2 072)	25 301	25 466
Charges générales d'exploitation	-	-	-	-	-	-	(6 142)	(7 440)	(6 142)	(7 440)
Dotations aux immobilisations corporelles et incorporelles	-	-	-	-	-	-	(230)	(843)	(230)	(843)
Résultat brut d'exploitation	22 032	16 602	3 833	10 050	2 563	886	(9 500)	(10 355)	18 929	17 183
Coût du risque	224	(1 665)			(3 131)		-	-	(2 907)	(1 665)
Résultat d'exploitation	22 256	14 937	3 833	10 050	(568)	886	(9 500)	(10 355)	16 022	15 518
Gain ou pertes sur actifs immobilisés	-	-	(12)	36 996	-	-	-	(12)	(12)	36 984
Résultat avant impôt	22 256	14 937	3 821	47 046	(568)	886	(9 500)	(10 367)	16 010	52 502
Impôt sur les bénéfices				(7 651)			(5 107)	(5 988)	(5 107)	(13 639)
Résultat net	22 256	14 937	3 821	39 395	(568)	886	(14 607)	(16 355)	10 903	38 863

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

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

ACTIF (en K€)	31/12/2008					31/12/2007				
	Total	Location finan- cement	Location simple	Prêts	Non affecté	Total	Location finan- cement	Location simple	Prêts	Non affecté
Caisse, Banques centrales, CCP	174				174	916				916
Actifs financiers à la juste valeur par résultat	14 325	14 325			-	2 986	2 028			958
Instruments dérivés de couverture	12 777	12 777			-	5 878	5 878			-
Actifs financiers disponibles à la vente	-				-	-				-
Prêts et créances sur les établissements de crédits	80 887	34			80 853	31 053	34			31 019
Prêts et créances sur la clientèle	157 663		340	157 323	-	106 443		374	106 069	-
Opérations de location financement et assimilées	575 096	575 096			-	665 868	665 868			-
Ecart de réévaluation des PTF couverts en taux	3 735	3 735			-	7 604	7 604			-
Actifs financiers détenus jusqu'à l'échéance	-				-	-				-
Actifs d'impôts courants	574				574	13				13
Actifs d'impôts différés	1 811	500	6	1 078	227	679				679
Comptes de régularisation et actifs divers	12 831	1 696			11 135	17 713	1 910	220		15 583
Actifs non courants destinés à être cédés	-				-	-				-
Participations dans les entreprises associées	97				97	40				40
Immeubles de placement	18 368		18 368		-	17 118		17 118		-
Immobilisations corporelles	14 548	14 548			-	26 598	26 598			-
Immobilisations incorporelles	192				192	493				493
TOTAL DE L'ACTIF	893 078	622 711	18 714	158 401	93 252	883 402	709 920	17 712	106 069	49 701

PASSIF (en K€)	31/12/2008					31/12/2007				
	Total	Location finan- cement	Location simple	Prêts	Non affecté	Total	Location finan- cement	Location simple	Prêts	Non affecté
Banques centrales, CCP	-				-	-				-
Passifs financiers à la juste valeur par résultat	14 325	14 325			-	1 961	1 961			-
Instruments dérivés de couverture	3 567	3 567			-	7 724	7 724			-
Dettes envers les établissements de crédit	107 078	63 971		43 107	-	40 585	40 585			-
Dettes envers la clientèle	5 184	5 184			-	5 170	5 170			-
Dettes représentées par un titre	498 759	498 759			-	546 697	506 175	8 167		32 355
Ecart de réévaluation des PTF couverts en taux	-	-			-	5 778	5 778			-
Passifs d'impôts courants	-				-	4 052				4 052
Passifs d'impôts différés	5 090	5 033			57	6 110	5 641			469
Comptes de régularisation et passifs divers	26 898	16 650	1 110	1 578	7 560	42 491	29 407	1 378		11 706
Dettes liées aux actifs non courants destinés à être cédés	-				-	-				-
Provisions pour risques et charges	652				652	503				503
Dettes subordonnées	-				-	-				-
Capitaux propres	231 525	22 256	3 821	(568)	206 015	222 331	14 937	39 395	886	167 113
dont résultat net	10 903	22 256	3 821	(568)	(14 607)	38 863	14 937	39 395	886	(16 355)
TOTAL DU PASSIF	893 078	629 745	4 931	44 118	214 284	883 402	617 378	48 940	886	216 198

Suite à un changement de mode de refinancement (i.e. signature d'une ligne de refinancement confirmé de 100 M€ pour l'année 2008), la dette affectée à l'activité de prêts hypothécaires est constituée au 31 décembre 2008 de l'adossement back to back des dossiers de prêts mis en force.

Le résultat consolidé de Locindus par zones géographiques est le suivant :

	Paris		Région Ile-de-France		Autres régions		Non affecté		TOTAL	
	Déc. 2008	Déc. 2007	Déc. 2008	Déc. 2007	Déc. 2008	Déc. 2007	Déc. 2008	Déc. 2007	Déc. 2008	Déc. 2007
Revenus nets de charges directes	9 520	6 353	11 124	10 917	23 835	25 471		61	44 479	42 802
Charges et produits non récurrents	1 542	520	1 802	2 417	3 862	6 680		117	7 206	9 734
Charges financières	(5 647)	(218)	(6 598)	(4)	(14 139)	(71)		(26 777)	(26 384)	(27 070)
Produit net bancaire	5 415	6 655	6 328	13 330	13 558	32 080		(26 599)	25 301	25 466
Charges générales d'exploitation	-	-	-	-	-	-		(6 142)	(7 440)	(6 142)
Dotations aux amortissements	-	-	-	-	-	-		(230)	(843)	(230)
Résultat brut d'exploitation	5 415	6 655	6 328	13 330	13 558	32 080		(6 372)	(34 882)	18 929
Coût du risque	(1 446)	(269)	(735)	(399)	(726)	(997)		-	(2 907)	(1 665)
Résultat d'exploitation	3 969	6 386	5 592	12 931	12 832	31 083		(6 372)	(34 882)	16 022
Gains ou pertes sur actifs immobilisés	-	-	-	-	-	-		(12)	36 984	(12)
Résultat avant impôt	3 969	6 386	5 592	12 931	12 832	31 083		(6 384)	2 102	16 010
Impôt sur les bénéfices	-	-	-	-	-	-		(5 107)	(13 639)	(5 107)
Résultat net	3 969	6 386	5 592	12 931	12 832	31 083		(11 491)	(11 537)	10 903

La répartition par zone géographique des contrats de location financement, des immeubles de placement et des prêts et créances sur la clientèle est la suivante :

	Paris		Région Ile-de-France		Autres régions		Non affecté		TOTAL	
	Déc. 2008	Déc. 2007	Déc. 2008	Déc. 2007	Déc. 2008	Déc. 2007	Déc. 2008	Déc. 2007	Déc. 2008	Déc. 2007
Contrats de location financement	78 425	100 397	131 457	150 685	354 691	385 456	-	-	564 573	636 538
Immeubles de placement	416	524	13 445	14 245	2 788	1 797	-	-	16 650	16 566
Immeubles destinés à la vente		-		-		-		-	0	-
Prêts et créances sur la clientèle	79 971	25 107	40 670	30 001	40 153	50 961	-	374	160 794	106 443

6. Analyse de la juste valeur des actifs immobilisés

• Immeubles de placement

La juste valeur des immeubles de placement détenus par Locindus au 31 décembre 2008 est estimée à 32,5 M€, hors droits et hors frais et en l'état. Au 31 décembre 2007 la juste valeur totale du patrimoine s'élevait à 36,7 M€.

A périmètre identique la juste valeur des actifs détenus au 31 décembre 2007 s'élevait à 33,4 M€ contre 29,2 M€ au 31 décembre 2008 (en excluant les entrées et les sorties de 2008).

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

• Contrats de Location-Financement

La juste valeur des contrats de Location-Financement détenus par Locindus au 31 décembre 2008 est estimée à 608 M€.

(en K€)	31/12/2008	31/12/2007
à Taux fixe	487 617	529 408
à Taux variable	120 865	133 143
Total	608 482	662 551

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 2008, Locindus a utilisé une courbe zéro coupon à laquelle a été appliquée la marge d'intérêt moyenne (+ 100 pb) pour l'ensemble du portefeuille de location financement, que ce soient des dossiers à taux fixes ou variables. Précisons que cette actualisation ne prend pas en compte d'hypothèses de remboursement anticipé.

7. Opérations de location financement

Les opérations de location financement se décomposent comme suit :

(en K€)	31/12/2008	31/12/2007
Opérations de location financement et assimilées	575 096	665 868
Encours de location financement	564 573	636 538
Produits à recevoir	6 415	7 488
Créances rattachées	5 455	20 201
Créances douteuses	122	3 342
Provision collective	(1 469)	(1 701)

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

(en K€)	0 – 1 ans	1 – 5 ans	+ 5 ans	Total
Encours de location financement	82 774	257 287	224 512	564 573

Les intérêts non acquis au 31 décembre 2008 s'élèvent à 137 554 K€.

Tableau de variation des contrats de location financement

(en K€)	31/12/2007	Mise en exploitation	Amortissement et remboursement anticipé	31/12/2008
Encours de location financement	636 538	30 877	102 842	564 573

(en K€)	2008
LOCATION FINANCEMENT	2008
Investissement brut dans les contrats de location financement, à recevoir par maturité	
Inférieur à 1 an	102 435
Entre 1 et 5 ans	318 398
A plus de 5 ans	281 295
Paiements minimaux actualisés	
Inférieurs à 1 an	82 774
Entre 1 et 5 ans	257 287
A plus de 5 ans	224 513
Produits financiers non acquis	137 554

L'ensemble des valeurs résiduelles non garanties revenant au bailleur s'élève à 168 829 K€ au 31 décembre 2008.

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

Au 31/12/2008, il existe trois dépréciations d'encours de Location financement pour un montant de 459 K€.

8. Immeubles de placement – immobilisations corporelles et incorporelles – immeubles destinés à être cédés

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

(en K€)	31/12/2008	31/12/2007
Immeubles de placement	18 368	17 118
Immeuble de placement en exploitation	16 650	16 566
Créances rattachées	1 685	542
Créances douteuses	33	10

(en K€)	31/12/2008	31/12/2007
Immobilisations corporelles	14 548	26 598
Location Financement en cours	14 548	26 595
Crédit-bail mobilier	–	3

(en K€)	31/12/2008	31/12/2007
Immobilisations incorporelles	192	493

(en K€)	31/12/2008	31/12/2007
Actifs non courants destinés à être cédés	–	–

Tableau des variations d'immobilisations (valeurs brutes)

(en K€)	Solde au 01/01/2007	Acquisitions Transferts	Cessions Transferts	Solde au 01/01/2008	Acquisitions Transferts	Cessions Transferts	Solde au 31/12/2008
Immeubles de placement							
Location simple en exploitation	83 844	20 447	(71 996)	32 295	3 440	(1 413)	34 322
Total	83 844	20 447	(71 996)	32 295	3 440	(1 413)	34 322
Immobilisations corporelles							
Location simple en cours	13 138		(13 138)	–			–
Crédit-bail en cours	4 120	39 168	(17 231)	26 058	15 419	(26 929)	14 548
Location longue durée en cours	1 571	5 520	(6 553)	538	44	(582)	–
Crédit-bail mobilier	229			229	–	(229)	–
Immeubles siège	6 512		(6 512)				
Divers mobiliers	553			553		(553)	–
Divers agencements	553		(108)	445		(445)	–
Total	26 676	44 688	(43 542)	27 823	15 463	(28 738)	14 548
Immobilisations incorporelles	1 648	5		1 653		(69)	1 584

Variation des amortissements et dépréciations

(en K€)	Solde au 01/01/2007	Dotations Transferts	Reprises Transferts	Solde au 01/01/2008	Dotations Transferts	Reprises Transferts	Solde au 31/12/2008
Immeubles de placement							
Amortissements	34 257	1 628	(21 624)	14 261	2 787	(794)	16 254
Dépréciation d'actifs	1 250	796	(578)	1 468		(50)	1 418
Total	35 507	2 424	(22 202)	15 729	2 787	(844)	17 673
Immobilisations corporelles							
Crédit-bail mobilier	211	15		226	–	(226)	–
Immeuble siège	224	42	(266)	–			–
Divers mobiliers	445	25	(94)	376	–	(376)	–
Divers agencements	83	207		290	–	(290)	–
Dépréciation		332		332		(332)	–
Total hors crédit-bail mobilier	752	606	(360)	998	–	(998)	–
Immobilisations incorporelles	911	249		1 160	231		1 391

Au 31/12/2008, il existe une seule dépréciation d'immeuble de placement pour un montant de 1 418 K €.

9. Créances douteuses

Les créances clients se décomposent comme suit :

(en K€)	31/12/2008			31/12/2007		
	Location Financement	Prêt	Location simple	Location Financement	Prêt	Location simple
Créances douteuses	9		176			55
– sur loyers	9		176			55
– sur indemnités résiliation						
Créances douteuses compromises	441		80	13 556		5
– sur loyers	441		80	669		5
– sur indemnités résiliation				12 887		–
Total valeur brute	450	–	256	13 556	–	60
Dépréciations créances douteuses	(8)		(155)			
– sur loyers	(8)		(155)			
– sur indemnités résiliation						
Dépréciations créances compromises	(320)		(67)			
– sur loyers	(320)		(67)	(500)		(50)
– sur indemnités résiliation				(9 714)		–
Total Dépréciations	(328)	–	(222)	(10 214)	–	(50)
Valeur nette créances douteuses	122	–	34	3 342	–	10

Au 31/12/2008, il n'existe aucune créance impayée non dépréciée sur les activités de location financement et de location simple.

10. Capital et Options d'achat d'actions

Le capital s'élève à 46 837 269 € divisé en 8 145 612 actions de 5,75 € de nominal.

Les plans des stocks options consentis en 2000 par la Société Locindus ont été intégralement clos en 2007.

11. Actifs Financiers

Les actifs financiers se décomposent en trois catégories :

- La caisse, banques et CCP ;
- Les actifs financiers évalués à la juste valeur par le résultat ;
- Les prêts et créances.

Caisse, Banques et CCP

(en K€)	31/12/2008	31/12/2007
Caisse / Banque centrale	174	916
Caisse	1	1
Banque centrale	173	915
Créances rattachées	–	–

Actifs financiers à la juste valeur par résultat

(en K€)	31/12/2008	31/12/2007
Actifs financiers à la juste valeur par résultat	14 325	2 986
Juste valeur positive du dérivé incorporé au BMTN structuré	14 325	
Juste valeur positive du swap adossé au BMTN structuré et du cap		2 028
Fonds collectif de retraite	–	958

Prêts et créances sur les établissements de crédit

(en K€)	31/12/2008	31/12/2007
Prêts et créances sur les établissements de crédit	80 887	31 053
A vue	30 720	31 053
Comptes courants bancaires	30 308	30 771
Partenaires	34	34
Créances rattachées sur c/ct	378	248
A terme	50 167	-
Prêts à terme	50 000	-
Créances rattachées sur prêt	167	-

Prêts et créances sur la clientèle

(en K€)	31/12/2008	31/12/2007
Prêts et créances sur la clientèle	157 663	106 443
Autres concours à la clientèle	157 323	106 069
Crédits de trésorerie	2	4
Crédits à l'équipement, promoteur	12 855	650
Créances rattachées		1
Crédits investisseurs	120	138
Autres crédits à la clientèle	145 256	104 348
Créances rattachées crédit à la clientèle	2 221	928
Provision collective	(3 131)	
Comptes ordinaires débiteurs	340	374

Etat des échéances des prêts et créances sur la clientèle au 31 décembre 2008

(en K€)	Montant	- 3 mois	3 mois < 1 an	1 < 5 ans	+ 5 ans
Autres concours à la clientèle					
Crédits de trésorerie	3	1	1	1	0
Crédits promoteurs	12 975	4	9	12 908	54
Crédits hypothécaires et autres crédits à la clientèle	145 596	1 335	2 407	46 740	95 114
Créances rattachées	2 221	2 221			
Total des autres concours à la clientèle	160 795	3 561	2 417	59 649	95 168
Comptes courants débiteurs	340	340			

12. Passifs Financiers

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

(en K€)	31/12/2008	31/12/2007
Dettes envers les établissements de crédit	107 078	40 585
A vue	505	1 620
Autres sommes dûes (Partenaires)	505	1 620
Dettes rattachées	0	0
A terme	106 573	38 965
Emprunts	106 068	38 898
Dettes rattachées	505	67

(en K€)	31/12/2008	31/12/2007
Dettes envers la clientèle	5 184	5 170
Autres dettes	5 184	5 170
A vue	204	201
Clients créditeurs et c/c	204	201
A terme	4 980	4 969
C/c divers clients	4 946	4 943
Dettes rattachées	34	26

Les dettes représentées par un titre se répartissent comme suit :

(en K€)	31/12/2008	31/12/2007
Dettes représentées par un titre	498 759	546 697
Titres de créances négociables	124 690	178 663
Dettes rattachées	85	7 104
	124 775	185 767
Emprunts obligataires	350 000	350 000
Impact de la mise au coût amorti des emprunts obligataires	(12)	
Réévaluation de la composante taux des obligations	13 065	
Dettes rattachées	10 931	10 930
	373 984	360 930

Etat des dettes par maturité au 31 décembre 2008

(en K€)	Montant	- 3 mois	3 mois < 1 an	1 < 5 ans	+ 5 ans
BSF et BMTN	124 690	10 000	-	114 690	-
Dettes rattachées	85	-	85	-	-
Sous total	124 775	10 000	85	114 690	-
Emprunts obligataires	350 000	-	-	100 000	250 000
Réévaluation composante taux-obligation	13 065	13 065	-	-	-
Mise au coût amorti des emprunts	(12)	(12)	-	-	-
Dettes rattachées	10 931	4 917	6 014	-	-
Sous total	363 984	17 970	6 014	100 000	250 000
Total dettes représentées par un titre	498 759	27 970	6 099	214 690	250 000

13. Instruments financiers dérivés

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

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

Instruments dérivés de couverture (en K€)	31/12/2008	31/12/2007	Variation de juste valeur de l'exercice
Juste valeur des swaps de couverture adossés aux emprunts obligataires	12 777	(7 724)	20 501
Réévaluation de la composante taux couverte des emprunts obligataires	(13 065)	7 604	(20 669)
Juste valeur des swaps de couverture adossés aux actifs de location financement	(3 568)	5 878	(9 446)
Réévaluation de la composante taux couverte des actifs de location financement	3 735	(5 778)	9 513
Total			(101)

La part d'inefficacité liée aux couvertures fair-value hedge et macro hedge représente un montant de (101) K€ au 31/12/2008.

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

(en K€)	31/12/2008	31/12/2007
Passifs financiers à la juste valeur par résultat	14 325	1 961
Juste valeur négative du dérivé incorporé au BMTN structuré		1 961
Juste valeur négative du swap adossé au BMTN structuré	14 325	

• Evolution des instruments dérivés

Détail des swaps

(en K€)	Situation au 31 décembre 2008			Situation au 31 décembre 2007		
	Emprunteur Taux fixe	Emprunteur Taux variable	Juste valeur	Emprunteur Taux fixe	Emprunteur Taux variable	Juste Valeur
Portefeuille de swaps classé en Fair Value Hedge adossé aux emprunts obligataires	-	350 000	12 777	-	350 000	(7 724)
Swap adossé au BMTN structuré	-	114 690	(14 325)	-	114 690	1 961
Portefeuille de swaps classé en Macro Hedge adossé au portefeuille de contrats de location financement	270 000	-	(3 568)	316 500	-	5 878

Le portefeuille de swaps à la juste valeur est constitué de l'ensemble des swaps contractés par Locindus qui n'ont pas pu faire l'objet d'un adossement au sens d'IAS 39 et sont donc enregistrés à la juste valeur par résultat au 31 décembre 2008, seul le swap adossé au BMTN est concerné (mais présenté à part). Ce swap est receveur d'un taux structuré indexé sur 7 indices boursiers et payeur de taux variable. Il n'y a pas eu de mouvement sur le notionnel. Les variations de juste valeur sont liées principalement aux évolutions des taux variables et aux performances des indices.

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

Le portefeuille de swaps classé en macro hedge adossé au portefeuille de contrats de location financement est payeur de taux fixe et receveur de taux variable. La baisse de la juste valeur est liée à l'évolution défavorable des taux variables court terme (< 5 ans) ainsi qu'au facteur temps.

Détail des options de taux (caps)

Détail des options (en K€)	31/12/2008		31/12/2007	
	Notionnel	Valeur de marché	Notionnel	Valeur de marché
Options de taux	-	-	15 000	67

• Analyse de la sensibilité du risque de taux

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

Pour 2008, le risque de taux sur le RBE de la société a été estimé en première approche par une translation uniforme de 100 bp (1 % de la courbe) du gap moyen observé pour les trois prochaines années. Le chiffre retenu pour le RBE est celui réestimé en novembre 2008, soit 24 M€.

Sensibilité du RBE

bp = points de base	N+1	N+2	N+1
	2009	2010	2011
	moyenne	moyenne	moyenne
Gap de taux fixé (M€)	40	33	53
Sensibilité à 100 bp	0,4	0,3	0,5
RBE = B2008	24	24	24
Sensibilité en % du RBE	1,7%	1,4%	2,2%
Limites de sensibilité	8 %	12 %	15 %

14. Impôts courants et impôts différés

(en K€)	31/12/2008	31/12/2007
Actifs d'impôts courants	574	13
(en K€)	31/12/2008	31/12/2007
Passifs d'impôts courants	-	4 052

(en K€)	31/12/2008			31/12/2007		
	Base	Taux	Total	Base	Taux	Total
Impôts différés actif						
Location financement	1 452	34,43	500	1514	34,43	521
Prêts	3 131	34,43	1 078	–	–	–
Immeubles de placement	17	34,43	6	68	34,43	23
Engagements sociaux	137	34,43	47	153	34,43	53
Instruments dérivés	308	34,43	106	18	34,43	6
Autres	215	34,43	74	220	34,43	76
Total			1 811			679

(en K€)	31/12/2008			31/12/2007		
	Base	Taux	Total	Base	Taux	Total
Impôts différés passif						
Location financement	14 618	34,43	5 033	16 605	34,43	5 716
Engagements sociaux	0	34,43		958	34,43	330
Autres	165	34,43	57	185	34,43	64
Total			5 090			6 110

(en K€)	31/12/2008
Résultat avant impôt	16 010
Impôts	(5 107)
Taux d'impôt effectif moyen	31,90 %
Taux d'impôt de droit commun	34,43 %
Economie d'impôt	2,53 %
Taux d'impôt effectif moyen	31,90 %

15. Comptes de régularisation, autres actifs et autres passifs

(en K€)	31/12/2008	31/12/2007
Comptes de régularisation et actifs divers	12 831	17 713
Autres actifs	2 316	2 504
Etat TVA et droit de bail	352	190
Dépôts de garantie versés (dont établissement stable)	238	505
Autres débiteurs divers	30	63
Subventions à recevoir	1 696	1 695
Opérations sur titres	–	51
Comptes de régularisation	10 515	15 209
Frais à régulariser, compte intermédiaire	66	199
Charges diverses constatées d'avance	696	743
Charges/swap/cap constatées d'avance	–	–
Produits divers à recevoir	913	340
Produits/swap/cap à recevoir	8 840	13 927

(en K€)	31/12/2008	31/12/2007
Comptes de régularisation et passifs divers	26 898	42 491
Autres passifs	23 780	29 043
Dépôts location simple reçus et LLD	3 665	3 726
Dépôts reçus sur prêts	1 578	0
Dépôts crédit-bail reçus	20	93
Dépôts crédit-bail nantis reçus	5 238	5 527
Dépôt établissement stable	0	128
Organismes sociaux et personnel	280	593
TVA et droit de bail (dont établissement stable)	4 169	5 413
Etat divers à payer dont TVA/créances douteuses	295	3 758
Factures fournisseurs immobilisations à recevoir	8 069	9 681
Créditeurs divers	227	54
Fournisseurs	220	48
Dettes rattachées/dépôts garantie	1	3
Versements à effectuer sur participation	18	19
Comptes de régularisation	3 118	13 448
Produits divers constatés d'avance	317	11 531
Charges/swaps et cap/floor à payer	692	338
Charges diverses à payer	1 603	1 013
Charges à payer	389	485
Comptes d'attente	56	20
Fonds publics affectés	61	61

16. Participations dans les entreprises associées

(en K€)	31/12/2008	31/12/2007
Participations dans les entreprises associées	97	40

(en K€)	Nombre de titres	Prix de revient unitaire €	Valeur brute K€
Titres non cotés ⁽¹⁾			40
Autres	3 700	10	37
Sofaris	195	15	3
Certificats d'association – FGD ⁽²⁾			57

(1) cf note 1 « périmètre et méthode de consolidation ».

(2) reclassement d'immobilisations incorporelles.

17. Provisions

(en K€)	31/12/2008	31/12/2007
Provisions	652	503
Sur engagements de retraite	138	153
Sur charges de personnel	243	350
Sur risque fiscal	271	–

18. Réserves consolidées

Réserves consolidées

(en K€)	31/12/2008	31/12/2007
Réserves consolidées	169 585	132 431
Report à nouveau	68 326	31 445
Réserves diverses	101 259	100 986
Réserve légale	4 684	4 701
Réserve facultative	66 457	66 490
Réserve pour éventualités diverses	14 731	12 348
Autres réserves	15 387	17 447

19. Autres informations

Effectif moyen : 18

Composition du Conseil d'administration au 31 décembre 2008

- M. François BLANCARD, Président du Conseil d'administration
- M. François THOMAZEAU, Vice-président du Conseil d'administration
- M. Nicolas DARBO
- M. Philippe DRUART
- M. Antoine FAYET
- M. Christian MIGLIETTI
- CREDIT FONCIER, représentée par M. Djamel SEOUDI
- M. Jean-Pierre WALBAUM
- M. Philippe DUPIN
- Mme Sylvie LACOURT

Rémunérations allouées aux Organes de direction et d'administration

- aux membres du Conseil de surveillance (jetons de présence) 100 867 €
- au Président et au Vice-Président du Conseil de surveillance 20 000 €
- aux membres du Directoire et de la Direction Générale au titre de leur mandat social 0 €
- aux membres du Directoire de la Direction Générale au titre de leur contrat de travail..... 141 411€

Rémunération des commissaires aux comptes

(en K€ HT)	KPMG Audit	Pricewaterhouse-Coopers Audit
Audit sur Locindus	110 000	110 000

(en K€ HT)	KPMG Audit	Deloitte	Pricewaterhouse-Coopers Audit
Audit sur les filiales	20 800	5 300	3 800

20. Engagements

(en K€)	31/12/2008	31/12/2007
Engagements donnés de l'activité bancaire		
Engagements de financement		
Engagements en faveur de la clientèle	55 645	77 447
Engagements de garantie		
Engagements d'ordre d'établissements de crédit		
Engagements d'ordre de la clientèle	16 784	23
Engagements reçus de l'activité bancaire		
Engagements de financement		
Engagements reçus d'établissements de crédit	85 621	109 146
Engagements de garantie		
Engagements reçus d'établissements de crédit	57 751	63 466
Engagements sur instruments financiers à terme		
Contrats d'échange de taux d'intérêts	734 690	781 190
Opérations de caps et floors		15 000

Engagements de financement donnés

Donnés en faveur de la clientèle : il s'agit d'ouvertures de crédits confirmés sur des opérations de prêts pour une valeur de 55,6 M€ au 31 décembre 2008 (77,4 M€ au 31 décembre 2007).

Engagements de financement reçus

Reçus des établissements de crédit : ils correspondent à des lignes de refinancement interbancaires pour 85 621 K€ non utilisées au 31 décembre 2008 (109 146 K€ au 31 décembre 2007).

Engagements de garantie reçus

Cautions reçues d'établissements de crédit pour 57 751 K€ au 31 décembre 2008 (63 466 K€ au 31 décembre 2007) afin de garantir tout ou partie d'opérations de location financement ou de location simple.

Engagements de garantie donnés

• Garantie donnée par Locindus à SIICInvest

Locindus s'est engagée à indemniser SIICInvest de tout préjudice que celle-ci viendrait à subir résultant d'une inexactitude ou d'une insuffisance de l'une quelconque des déclarations données aux termes des traités d'apports-scissions (i) dans le cadre de l'Apport-Scission SCI et (ii) dans le cadre de l'Apport-Scission Complémentaire et l'Apport-Scission Redistribution.

Ces déclarations portent notamment sur la consistance et la propriété des actifs transférés, sur le respect des lois et règlements relatifs à la construction et à l'exploitation des actifs transférés, sur l'absence de servitudes, hypothèques ou droits de tiers sur les actifs transférés, sur l'exhaustivité des baux, sur l'absence de litiges relatifs aux actifs transférés, sur les assurances, sur le paiement des impôts, droits et taxes relatifs aux actifs transférés ainsi que sur l'absence de passif pris en charge.

Cette garantie a été consentie pour une durée de 3 ans (sans préjudice de la durée des garanties légales) pour ce qui concerne l'Apport-Scission SCI, et l'Apport-Scission Complémentaire et l'Apport-Scission Redistribution à compter du 30 juin 2006.

21. Résultat par action

Résultat de base

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

	31/12/2008	31/12/2007
Bénéfice revenant aux actionnaires de la Société en K€	10 903	38 863
Nombre moyen pondéré d'actions ordinaires en circulation en milliers	8 145 612	8 145 612
Résultat de base par action (€ par action)	1,34	4,77

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

22. Evénements postérieurs à la clôture

Aucun événement post-clôture n'est intervenu.

23. Décomposition du Produit Net Bancaire (PNB)

(en K€)	31/12/2008	31/12/2007
Intérêts et produits assimilés	49 847	50 520
Intérêts sur contrat de location financement	36 134	38 939
Intérêts sur les swaps	3 575	6 131
Intérêts sur titres de placement	-	3 159
Prêts	7 243	1 457
Autres intérêts	2 895	834

(en K€)	31/12/2008	31/12/2007
Intérêts et charges assimilés	(32 856)	(37 892)
Intérêts sur obligations et autres titres à revenu fixe	(23 011)	(34 955)
Intérêts sur les swaps	(4 702)	(762)
Intérêts sur opérations avec les établissements de crédit	(4 580)	(1 570)
Autres intérêts	(563)	(605)

(en K€)	31/12/2008	31/12/2007
Produits des autres activités	12 537	20 448
Sur location financement	5 643	5 029
- dont résultat de cession	752	639
- dont dépréciation	(65)	-
- dont loyer terrain	1 298	1 355
- dont subvention	1 807	1 770
- indemnités reçues	1 819	1 058
- autres	32	207
Sur location simple	6 868	15 159
- dont loyers	2 955	5 524
- dont refacturation de charges	1 183	1 888
- dont reprise de provision	50	(595)
- dont plus value de cession	2 856	8 352
- pertes ou gains sur créances douteuses	(176)	(10)
Sur autres activités	26	260

(en K€)	31/12/2008	31/12/2007
Charges des autres activités	(4 392)	(6 911)
Sur location financement	(1 347)	(1 578)
- loyers terrain	(1 299)	(1 433)
- charges propres	(13)	(136)
- charges refacturées	(35)	(9)
Sur location simple	(3 034)	(5 321)
- dotation aux amortissements	(928)	(1 484)
- loyer terrain	-	(120)
- charges refacturables	(1 269)	(2 041)
- charges non refacturables	(837)	(1 676)
Sur autres activités	(11)	(12)

24. Charges générales d'exploitation

(en K€)	31/12/2008	31/12/2007
Charges générales d'exploitation	(6 142)	(7 440)
Frais de personnel	(2 193)	(2 835)
- salaires	(1 312)	(2 114)
- charges salariales	(779)	(1 053)
- provision	175	(350)
- participation	(100)	-
- fonds collectif de retraite	(147)	(787)
- impôt et taxes sur les salaires	(30)	(105)
Autres frais administratifs	(3 885)	(4 676)
- dont impôts et taxes	(815)	(833)
- dont services extérieurs	(315)	(590)
- dont autres services extérieurs	(2 755)	(3 253)
- honoraires	(564)	(1 323)
- prestations Groupe	(1 707)	(1 125)
- publicité légale	(55)	(154)
- assurances siège	(191)	(218)
- autres	(238)	(433)
Autres charges d'exploitation non bancaires	(170)	(163)
Autres produits d'exploitation non bancaires	106	234

25. Coût du risque

(en K€)	31/12/2008	31/12/2007
Provision collective	(2 899)	(1 701)
Reprise ou dotation des provisions sur créances douteuses	(8)	36
	(2 907)	(1 665)

26. Impôts

(en K€)	31/12/2008	31/12/2007
Impôts Locindus et ses filiales	(7 259)	(5 398)
Impôts différés	2 152	(467)
Impôts / Siic Invest	-	(7 774)
	(5 107)	(13 639)

27. Parties liées

• Conventions conclues avec SCRIBE BAIL SARL

Une convention approuvée au cours d'exercices antérieurs s'est poursuivie. Il s'agit de la rémunération de SCRIBE BAIL SARL pour sa gestion des opérations de location longue durée. Cette rémunération s'est élevée à 120 479 € HT au cours de l'exercice 2008.

La convention conclue entre Locindus et Scribe Bail en cas de levée d'option de contrat de crédit-bail se poursuit sur l'exercice 2008.

• **Conventions conclues sur l'exercice avec le Crédit Foncier de France**

Convention de gestion

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

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

Les modalités de facturation sont les suivantes :

- Rémunération de la gestion courante

Basée sur le montant des encours HT de l'année N-1 des opérations de crédit-bail et Location longue durée en chantier et en service, des opérations de prêts et sur les valeurs nettes comptables des immobilisations temporairement non louées et immeubles de placement, le taux de rémunération applicable à partir du 1^{er} août 2007 est fixé à 0,12 %.

A ce titre, Locindus a comptabilisé une charge de 985 020 € sur l'exercice.

Lorsque l'ensemble de ces prestations seront assurées en pleine exécution par le prestataire, le taux sera de 0,46 %.

- Rémunération de la gestion événementielle

Basée sur les cessions d'immobilisations dans le cadre ou non de levée d'option d'achat et de recommercialisation d'immobi-

lisations en crédit-bail ou en location simple, le taux de rémunération appliqué au prix des cessions ou à l'assiette du crédit-bail recommercialisé est égal à 1 % HT.

A ce titre, Locindus a comptabilisé une charge de 241 666 € sur l'exercice.

Conventions de détachement

Les conventions de détachement de personnel (dirigeants et commerciaux) signées en juillet 2007 entre le Crédit Foncier et Locindus se sont poursuivies.

Une charge de 479 746 € a été constatée sur l'exercice 2008.

Une mission a été confiée à Foncier Expertise pour l'expertise du patrimoine de location simple.

Les honoraires relatifs à cette mission s'élèvent à 24 000 € HT.

Lignes de refinancement conclues avec le Crédit Foncier

Le contrat de refinancement d'un montant de 80 M€ conclu le 21 décembre 2007 n'a pas été renouvelé au 31 mars 2008. Au 31 décembre 2008, il n'y a plus donc plus d'autorisation de tirage sur cette ligne, l'encours de 62 M€ continuant de s'amortir conformément au rythme fixé lors de chaque financement. En remplacement, une nouvelle ligne de 100 M€ a été octroyée par le Crédit Foncier avec effet au 1^{er} janvier 2008. Le montant des tirages sur cette nouvelle ligne se monte à 36,14 M€ au 31/12/2008.

Les conditions de cette ligne sont les suivantes :

- Echéance 31 décembre 2008 ;
- Tirage au moins égal à 100 000 € ;
- Taux fixe ou variable ;
- La charge de l'année relative à ces lignes de refinancement s'élève à 917 624 €.

28. Classes d'instruments financiers

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

	Catégorie d'IAS 39	Valeur comptable	Impacts CP et P&L	Montant de dépréciation	Juste Valeur des Instruments
Actif Financier autre que dérivé	Note 2.10 et 11	Note 11	Note 11 et 23	Note 9	Note 6 et 11
Passif Financier autre que dérivé	Note 2.11 et 12	Note 12	Note 12 et 23	NA	Note 12 : NA
Instruments Dérivés	Note 2.12 et 13	Note 13	Note 13 et 23	NA	Note 13

29. Composition du compte de résultat par catégories

(en K€)	Location financement	Swaps / dérivés	Emprunts obligataires	Location simple	Prêts
Intérêts Financiers	Note 23	Note 23	Note 23	Néant	Note 23
Impact du Coût amorti	NA	NA	NA	NA	NA
Dividendes reçus	NA	NA	NA	NA	NA
Variation de JV des éléments enregistrés en JV par P&L	NA	Note 11 & 13	NA	NA	NA
Impacts liés aux actifs disponibles à la vente	Néant	NA	NA	NA	NA
Conversion en devises	Néant	Néant	Néant	Néant	Néant
Dépréciation	Note 9,25	NA	NA	Note 9,25	Note 9,25

RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES CONSOLIDÉS

Exercice clos le 31 décembre 2008

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 2008, 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.

I - Opinion sur les comptes consolidés

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

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

II - Justification des appréciations

Les estimations comptables concourant à la présentation des états financiers ont été réalisées dans un contexte de marché incertain en raison des conditions économiques prévalant à la clôture des comptes de l'exercice et d'une difficulté certaine à appréhender les perspectives économiques. C'est dans ce contexte que, conformément aux dispositions de l'article L.823-9 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance nos propres estimations.

Estimations comptables

- Comme indiqué dans la note 2.4.1 aux états financiers consolidés, les immeubles de placement sont comptabilisés à leur coût,

diminué des pertes éventuelles de valeur. Nos travaux ont consisté à vérifier la valeur recouvrable de ces actifs en examinant les données et les hypothèses retenues par la Direction, notamment sur la base des rapports des experts indépendants, tels que mentionnés dans les notes 2.5.1 et 6 de l'annexe.

- Comme indiqué dans la note 2.3 aux états financiers, votre Société comptabilise des provisions individuelles et collectives 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 par des provisions pour dépréciation déterminées sur base individuelle et sur base de portefeuille. Ces provisions intègrent des éléments de jugement du management.
- Votre Société a recours à des instruments financiers comptabilisés selon les principes décrits dans les notes 2.10 et 2.12 aux états financiers. Pour déterminer la juste valeur de ces instruments financiers, votre Société utilise des techniques d'évaluation basées sur des paramètres de marché. Nous avons apprécié les données et les hypothèses sur lesquelles se fondent ces estimations, et revu les calculs effectués par votre Société.

Principes comptables

- Comme indiqué dans la note 2.3 aux états financiers, votre Société comptabilise certains contrats de location comme des opérations de location financement. Nous nous sommes assurés, au regard des principes comptables appliqués par votre Société, 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.

III - Vérification spécifique

Nous avons également procédé 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.

Fait à Neuilly-sur-Seine et La Défense, le 6 avril 2009
Les commissaires aux comptes

PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDIT
Anik Chaumartin
Associée

KPMG Audit - Département de KPMG S.A.
Rémy Tabuteau
Associé

Etats financiers

71

COMPTES INDIVIDUELS

72

72	• A. Bilan, Hors-bilan
74	• B. Compte de résultat
74	• C. Tableau de variation des capitaux propres
75	• D. Notes aux états financiers sociaux
75	• 1. Informations générales
75	• 2. Principes et méthodes comptables
79	• 3. Détail des comptes
79	• Note 0 – Caisse, banques centrales, CCP
79	• Note 1 – Créances sur les établissements de crédit
79	• Note 2 – Opérations avec la clientèle
79	• Note 3 – Parts dans les entreprises liées
80	• Note 4 – Crédit-bail et location avec option d'achat
81	• Note 5 – Location simple
81	• Note 6 – Créances douteuses compromises
82	• Note 7 – Tableau de variation des immobilisations
83	• Note 8 – Tableau de variation des amortissements et dépréciations
83	• Note 9 – Autres actifs
84	• Note 10 – Comptes de régularisation
84	• Note 11 – Dettes envers les établissements de crédit
84	• Note 12 – Opérations avec la clientèle
84	• Note 13 – Dettes représentées par un titre
85	• Note 14 – Autres passifs
85	• Note 15 – Comptes de régularisation
85	• Note 16 – Provisions
86	• Note 17 – Capitaux propres
86	• Note 18 – Proposition d'affectation du résultat 2008
86	• Note 19 – Hors-bilan
87	• Note 20 – Intérêts et produits assimilés
87	• Note 21 – Intérêts et charges assimilées
88	• Note 22 – Produits sur opérations de crédit-bail et assimilées
89	• Note 23 – Charges sur opérations de crédit-bail et assimilées
89	• Note 24 – Produits sur opérations de location simple
90	• Note 25 – Charges sur opérations de location simple
90	• Note 26 – Autres produits et charges d'exploitation bancaire
90	• Note 27 – Charges générales d'exploitation
91	• Note 28 – Dotations aux amortissements sur immobilisations
91	• Note 29 – Coût du risque
91	• Note 30 – Gain ou pertes sur actifs immobilisés
91	• Note 31 – Résultat exceptionnel
91	• Note 32 – Impôts sur les sociétés
91	• 4. Autres informations
92	• 5. Evénements postérieurs à la clôture

TABLEAUX FINANCIERS

93

RAPPORT GENERAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

94

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

95



COMPTES INDIVIDUELS AU 31 DECEMBRE 2008

A. BILAN (EN K€)

ACTIF	Notes	31/12/2008	31/12/2007
Caisse, Banques centrales, CCP	0	174	916
Créances sur les établissements de crédit	1	80 514	30 709
Operations avec la clientèle	2 – 6	160 794	106 443
Obligations et autres titres a revenu fixe		–	–
Actions et autres titres à revenu variable		–	–
Participations et autres titres détenus a long terme		60	3
Parts dans les entreprises liées	3	347	347
Crédit-bail et location avec option d'achat	4 – 6 – 7 – 8	600 552	701 687
Location simple	5 – 6 – 7 – 8	18 368	17 118
Immobilisations incorporelles	7 – 8	193	493
Immobilisations corporelles	7 – 8	–	–
Actions propres		–	–
Autres actifs	9	2 772	2 362
Comptes de régularisation	10	12 697	17 636
TOTAL DE L'ACTIF		876 470	877 714
PASSIF	Notes	31/12/2008	31/12/2007
Banques centrales, CCP		–	–
Dettes envers les établissements de crédit	11	107 078	40 585
Operations avec la clientèle	12	10 568	10 448
Dettes représentées par un titre	13	485 705	546 698
Autres passifs	14	23 904	34 735
Comptes de régularisation	15	28 425	39 567
Provisions	16	5 114	2 051
Dettes subordonnées		–	–
Fonds pour risques bancaires généraux		–	–
Capitaux propres	17 – C	215 676	203 630
<i>Capital souscrit</i>		46 837	46 837
<i>Primes d'émission</i>		4 200	4 200
<i>Réserves</i>		83 490	83 490
<i>Report à nouveau</i>		67 392	53 001
<i>Résultat de l'exercice</i>		13 757	16 102
TOTAL DU PASSIF		876 470	877 714

HORS-BILAN (EN K€)

HORS-BILAN	Notes	31/12/2008	31/12/2007
ENGAGEMENTS DONNES			
ENGAGEMENTS DE FINANCEMENT			
Engagements en faveur d'établissements de crédit			
Engagements en faveur de la clientèle	19	55 649	77 447
ENGAGEMENTS DE GARANTIE			
Engagements d'ordre d'établissements de crédit			
Engagements d'ordre de la clientèle	19	16 784	23
ENGAGEMENTS REÇUS			
ENGAGEMENTS DE FINANCEMENT			
Engagements reçus d'établissements de crédit	19	85 621	109 146
ENGAGEMENTS DE GARANTIE			
Engagements reçus d'établissements de crédit	19	52 841	57 508
ENGAGEMENTS SUR INSTRUMENT FINANCIERS A TERME			
Contrats d'échange de taux d'intérêts	19	734 690	781 190
Opérations de caps et floors	19	–	15 000

B. COMPTE DE RESULTAT (EN K€)

COMPTE DE RESULTAT	Notes	31/12/2008	31/12/2007
Intérêts et produits assimilés	20	13 646	11 871
Intérêts et charges assimilées	21	(32 871)	(38 140)
Produits sur opérations de crédit-bail et assimilées	22	127 094	127 004
Charges sur opérations de crédit-bail et assimilées	23	(83 516)	(82 912)
Produits sur opérations de location simple	24	7 056	14 006
Charges sur opérations de location simple	25	(3 034)	(4 997)
Revenu des titres à revenu variable		–	–
Commissions – produits		543	23
Commissions – charges		(190)	(319)
Gains ou pertes sur opérations des ptf de négociation		–	(635)
Gains ou pertes sur opérations des ptf de placement et assimilés		–	60
Autres produits d'exploitation bancaire	26	249	406
Autres charges d'exploitation bancaire	26	(12)	(12)
PRODUIT NET BANCAIRE		28 965	26 355
Charges générales d'exploitation	27	(5 071)	(7 774)
Dotations aux amortissements et aux dépréciations des immobilisations incorporelles et corporelles	28	(230)	(813)
RESULTAT BRUT D'EXPLOITATION		23 664	17 768
Coût du risque	29	(2 899)	(1 665)
RESULTAT D'EXPLOITATION		20 765	16 103
Gains ou pertes sur actifs immobilisés	30	(12)	7 789
RESULTAT COURANT AVANT IMPOT		20 753	23 892
Résultat exceptionnel	31	–	–
Impôt sur les bénéfices	32	(6 996)	(7 790)
Dotations /reprise de FRBG et provisions réglementées			
RESULTAT NET		13 757	16 102

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

	Nombre d'actions	Capital social	Primes, réserves	Résultat	Total des capitaux propres
Solde au 31 décembre 2007	8 145 612	46 837	140 691	16 102	203 630
Affectation du résultat 2007			14 391	(14 391)	–
Dividendes 2007 distribués				(1 711)	(1 711)
Résultat 2008				13 757	13 757
Solde au 31 décembre 2008	8 145 612	46 837	155 082	13 757	215 676

D. NOTES AUX ETATS FINANCIERS SOCIAUX

1. Informations générales

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. Ces états financiers consolidés ont été arrêtés par le Conseil d'administration en date du 19 mars 2009. Ils sont exprimés en milliers d'euros, sauf indication contraire.

Ces états financiers sont soumis à l'approbation de l'assemblée générale des actionnaires.

Faits marquants de l'année 2008

L'année 2008 est marquée par l'aggravation de la crise financière née au cours de l'exercice 2007 de l'effet de la baisse de valeur des biens immobiliers aux Etats-Unis et de la hausse des taux d'intérêt.

Au cours du premier semestre 2008, la crise de l'immobilier résidentiel américain s'est accentuée, avec pour conséquence notable une détérioration de la situation financière des sociétés de rehaussement de crédit qui accordaient des garanties portant sur des actifs immobiliers titrisés.

Au cours du second semestre, la crise financière s'est intensifiée et de profonds bouleversements économiques et financiers ont marqué cette période : les faillites en septembre de Lehman Brothers et de Washington Mutual, la quasi-paralysie du marché interbancaire pendant plusieurs semaines ou le sauvetage de grands acteurs bancaires par fusions, rachats de crédits en défaillance ou interventions étatiques.

Progressivement, au cours du dernier trimestre 2008, la crise du crédit a succédé à la crise bancaire et la réduction des crédits accordés par les établissements bancaires à l'économie « réelle » est venue s'ajouter à une phase de ralentissement cyclique normal après le rebond des années précédentes.

Ce contexte de fortes turbulences a conduit les gouvernements de la plupart des pays industrialisés à prendre des mesures de grande ampleur pour restaurer la confiance et à mettre en œuvre des plans pour assurer le financement de l'économie.

Dans ce contexte, Locindus indique qu'il n'a pas d'exposition directe ou indirecte significative susceptible d'être détaillée.

2. Principes et méthodes comptables

Locindus SA, établissement financier, est soumis aux normes comptables du Comité de la réglementation comptable (CRC). Les comptes de l'exercice 2008 ont été établis conformément aux dispositions du règlement CRC 2000-03C et de l'arrêté du 3 septembre 2001 relatif à l'établissement et à la publication des comptes individuels annuels des établissements de crédit. Les principes suivants ont été respectés :

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

Créances sur les établissements de crédit

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

Opérations avec la clientèle

Ces opérations comprennent les concours distribués aux agents économiques autres que les établissements de crédit. Elles sont ventilées en créances commerciales, autres concours à la clientèle, comptes ordinaires débiteurs et sont inscrites à leur valeur nominale augmentée des intérêts courus et non échus.

Titres

Ce terme recouvre les titres du marché interbancaire, les créances négociables, les obligations et autres valeurs à revenu fixe (rendement non aléatoire à taux fixe ou taux variable) et les actions et autres titres à revenu variable, au sens de l'article 1 du règlement CRB n° 90-01 du 23/02/1990.

Selon les dispositions du règlement CRC n° 00-02 les titres sont classés dans les catégories suivantes :

Titres de transaction

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

Titres de placement

Les titres acquis avec l'intention de les détenir durant une période supérieure à six mois, et les titres à revenu fixe acquis sans couverture spécifique que la société a l'intention de conserver jusqu'à leur date d'échéance, sont comptabilisés à leur date d'acquisition pour leur prix d'acquisition frais exclus, et 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 de les détenir durablement en principe jusqu'à leur date d'échéance. Les titres de cette catégorie font l'objet d'un financement adossé ou d'une couverture en taux d'intérêt sur leur durée de vie résiduelle.

L'écart éventuel entre le prix d'acquisition et le prix de remboursement fait l'objet d'une imputation *pro rata temporis* sur la durée de vie résiduelle des titres. Au bilan la valeur comptable est ainsi progressivement ajustée à la valeur de remboursement.

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

Participations et autres titres détenus à long terme

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

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

Parts dans les entreprises liées

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

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

Crédit-bail et Location avec option d'achat

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

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

Les immeubles ayant fait l'objet d'une résiliation du contrat de crédit-bail sont transférés en « immobilisations temporairement non louées » (I T N L). Aucun immeuble n'est inscrit à ce poste au 31 décembre 2008.

Amortissements

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

- Amortissements comptables comprenant la provision dite de l'article 64 (Loi de finance de 1970), égaux ou supérieurs aux amortissements financiers de chaque contrat (régime sicomi).
- Sur-amortissements comptabilisés dans les comptes consolidés, constitutifs de la réserve latente qui peut décroître en cas de reprise des sur-amortissements effectués précédemment.

Durée des amortissements des immeubles en crédit-bail et assimilés

- Les contrats intervenus avant le 1^{er} 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 1^{er} 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 1^{er} janvier 1996 au 31 décembre 1999 : même durée d'amortissement avec la possibilité de constituer une provision déductible « art 39 quinquies I du C G I » et les amortissements sont linéaires.
- Pour les contrats conclus depuis le 1^{er} 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 1^{er} janvier 2000) pour les contrats intervenus depuis le 1^{er} janvier 1996.

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

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

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

Frais d'acquisition des immeubles

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

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

Immobilisations en cours CBI (Crédit-bail immobilier)

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

Dépréciation d'actifs en crédit-bail

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

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

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 ⁽¹⁾, 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

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'impôt différé.

Au 31 décembre 2008, l'encours financier en normes françaises s'élève à 596 777 K€.

La réserve latente nette d'impôt différé s'élève à 11 809 K€ soit :

- Une valeur brute de 16 959 K€
- Moins l'impôt différé (5 151) K€

Au 31 décembre 2007, elle s'élevait à 15 387 K€ ce qui correspond à une variation de (3 578) K€.

d'immeuble). Chacune de ces grilles d'actif a une répartition entre composant et des durées d'utilité des composants adaptées.

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

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

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

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

Dépréciation des immeubles de location simple

Le patrimoine est évalué sur la base d'expertises indépendantes diligentées à la demande de la Direction de Locindus. Une dépréciation est constituée lorsque la valeur vénale hors droit est inférieure à la valeur nette comptable de l'immobilisation.

Les expertises ont été réalisées conformément aux règles de déontologie de la profession d'Expert Immobilier édictées par la FNAIM ⁽²⁾, en utilisant les méthodes d'évaluation de la valeur vénale de chacun des actifs, conformément aux prescriptions de la Charte de l'expertise en évaluation immobilière de 2000 et du rapport du groupe de travail de la Commission des Opérations de Bourse (« COB ») et du Conseil National de la Comptabilité (« CNC ») de 2000 sur l'expertise immobilière des actifs des sociétés faisant appel public à l'épargne.

Conformément au rapport COB/CNC de 2000, l'approche retenue pour déterminer la valeur vénale de chaque actif est principalement une méthode par capitalisation du revenu, consistant à apprécier le revenu locatif ou la valeur locative de l'actif et à lui appliquer un taux de rendement correspondant à celui pratiqué sur le marché pour un même type d'actif et, en tenant compte du niveau de loyer effectif par rapport au prix de marché.

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 2008, une actualisation des expertises a été menée sur l'ensemble de son patrimoine d'immeubles de placement.

Immobilisations corporelles et incorporelles

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

Ces immobilisations sont amorties sur les durées suivantes :

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

(1) VRD : Voirie et réseaux divers.

(2) FNAIM : Fédération Nationale des Agents Immobiliers.

Créances douteuses sur Immobilisations crédit-bail et location simple et prêts

Selon la réglementation bancaire, les créances de crédit-bail immobilier, de location longue durée et de location simple impayées depuis plus de six mois sont inscrites en créances douteuses et dépréciées.

Les créances sur la clientèle, présentant un risque de non-recouvrement déterminé en intégrant des éléments de jugement du management, sont comptabilisées en créances douteuses pour leurs montants toutes taxes et sont dépréciées à hauteur de 100 % de leur montant hors taxes.

Elles sont constituées de créances douteuses sur les loyers et d'indemnités de résiliation ou résolution. Celle-ci correspond au cumul des loyers calculés jusqu'à l'expiration du contrat de crédit-bail. Cette indemnité et la dépréciation correspondante sont inscrites au compte de résultat.

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

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

En application du règlement CRC n° 2002-03 du 12 décembre 2002, les encours douteux, porteurs d'un risque de crédit avéré, sont classés en deux catégories :

- encours douteux,
- encours douteux compromis, pour lesquels aucun reclassement en encours sain n'est prévisible.

Les encours sains doivent, s'il y a lieu, comporter une sous-catégorie d'encours restructurés à des conditions hors marché.

Autres actifs et Autres passifs

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

Comptes de régularisation actif et Comptes de régularisation passif

Ces postes comprennent la contrepartie des produits (actif) ou des charges (passif) constatés au compte de résultat relatifs à des opérations de hors-bilan sur des instruments financiers, des charges à répartir ou payées d'avance et des produits à répartir ou perçus d'avance.

Locindus a reclassé depuis 2005 le poste des 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 (FEDER) finançant en partie les contrats de crédit-bail.

Elles sont amorties sur la durée des contrats. Les amortissements correspondants sont repris au compte de résultat sur la ligne « Produits sur opérations de crédit-bail ».

Dettes envers les établissements de crédit

Ce poste correspond principalement aux dettes envers d'autres établissements de crédit et aux comptes courants bancaires. Elles sont ventilées en dettes à vue et à terme.

Opérations avec la clientèle (passif)

Ces opérations recouvrent les dettes à l'égard des agents économiques autres que les établissements de crédit. Elles se subdivisent en comptes d'épargne à régime spécial et autres dettes avec le caractère à vue et à terme.

Dettes représentées par un titre

Figurent à ce poste les titres du marché interbancaire et les titres de créances négociables, les emprunts obligataires et les autres dettes représentées par un titre émises par Locindus.

Les primes d'émission, obligations émises au-dessous de la valeur nominale, sont amorties linéairement sur la durée de l'emprunt et sont constatées à l'actif du bilan en « Comptes de régularisation d'actif ». L'amortissement correspondant figure au compte de résultat en « Intérêts et charges assimilés, sur obligations et autres titres à revenu fixe ».

Les frais d'émission des emprunts peuvent être amortis totalement l'année de leur émission, (emprunts émis jusqu'en 1993 et 1999) ou répartis sur la durée des emprunts (emprunts émis en 1994, 1999, 2001, 2003). Dans ce dernier cas, ils sont comptabilisés pour leur quote-part restant à courir en « Comptes de régularisation d'actif », l'amortissement correspondant figurant au compte de résultat en « intérêts et charges assimilées sur obligations et autres titres à revenu fixe ».

Provisions

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

La méthodologie mise en place se fonde sur une approche différenciée par segment de marché de l'immobilier et s'appuie sur des critères mettant en relation des événements de défauts et le ratio de rendement locatif normatif moyen par secteur.

La déclinaison de ce principe sur les domaines identifiés repose sur les avis des experts immobiliers de Foncier Expertise. Le paramétrage des modèles appliqués s'appuie sur leur prévision à échéance de 1 à 2 ans, en termes d'évolution des prix de l'immobilier.

Deux critères ont ainsi été mis en perspective par les experts :

- l'indicateur de perte valorielle pressentie de chaque secteur stressé,
- le ratio de rendement locatif normatif moyen de chaque segment immobilier.

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

La méthode retenue intègre par ailleurs des éléments de jugement du management.

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.

3. Détail des comptes

BILAN

Note 0 – Caisse, banques centrales, CCP : 174 K€

Il s'agit principalement d'un compte courant ouvert à la banque de France (174 K€).

Note 1 – Créances sur les établissements de crédit : 80 514 K€

	31/12/2008	31/12/2007
Créances sur les établissements de crédit	80 514	30 709
A vue	30 514	30 709
A terme	50 000	–

Note 2 – Opérations avec la clientèle : 160 794 K€

ETAT DES ECHEANCES (31/12/2008)	Montant	– 3 mois	3 mois < 1 an	1 < 5 ans	+ 5 ans
Crédits de trésorerie	3	1	1	1	–
Crédit à l'équipement	–				
Crédits promoteurs	12 975	4	9	12 908	54
Autres crédits à la clientèle	145 596	1 335	2 407	46 740	95 114
Clients et comptes rattachés	2 221	2 221			
Total	160 794	3 560	2 417	59 649	95 168

ETAT DES ECHEANCES (31/12/2007)	Montant	– 3 mois	3 mois < 1 an	1 < 5 ans	+ 5 ans
Crédits de trésorerie	4	–	1	3	–
Crédits promoteurs	650	–	650	–	–
Crédits investisseurs	138	4	14	31	89
Autres crédits à la clientèle	104 348	742	2 352	8 674	92 580
Créances rattachées	929	929	–	–	–
Total des autres concours à la clientèle	106 069	1 675	3 017	8 708	92 669
Comptes courants débiteurs	374				

Note 3 – Parts dans les entreprises liées : 347 K€

	31/12/2008	31/12/2007
Parts dans les entreprises liées	347	347
SAS SCRIBERICA	19	19
SA OXIANE	38	38
SARL SCRIBE BAIL	8	8
SAS SB ACTIV	38	38
SAS SB COM	38	38
SAS SB HOTEL	38	38
SAS SB LOGIS	38	38
SAS SB TERTIAIRE	38	38
SAS EUROSCRIBE	19	19
SASSCRIBEURO	37	37
SAS SM INVEST	37	37

Note 4 – Crédit-bail et location avec option d'achat : 600 552 K€

	31/12/2008	31/12/2007
Crédit-bail	600 552	701 687
a) Crédit-bail mobilier	–	3
– Construction	–	229
– Amortissements	–	(226)
b) Crédit-bail immobilier	376 298	428 558
En exploitation	361 750	402 501
– Terrains	154 033	166 840
– Constructions	659 276	696 111
– Frais d'acquisition CBI	11 321	7 783
– Amortissements frais acquisition	(6 929)	(7 783)
– Amortissements	(328 290)	(322 298)
– Provisions spéciales	(2 514)	(2 624)
– Provisions A 64, A39	(124 688)	(135 311)
– Dépréciation d'actif	(459)	(217)
En cours	14 548	26 057
– Terrains	1 434	–
– Constructions	13 098	25 889
– Frais d'acquisitions	16	168
c) Location longue durée	217 749	248 628
En exploitation	217 749	248 090
– Terrains	54 263	58 180
– Constructions	251 901	274 952
– Frais d'acquisition nouveau régime	2 909	2 977
– Amortissements	(91 324)	(87 843)
– Dépréciation actif	–	(176)
En cours	–	538
– Constructions	–	532
– Frais d'acquisition	–	6
d) Créances rattachées	6 382	21 156
– Clients, Locindus chef de file	5 147	18 684
– Clients, quote-part partenaire	330	1 514
– Clients loyers à terme échu	906	958
e) Créances douteuses	122	3 342
– Valeurs brutes	450	13 556
– Clients factures impayées à + 6 mois	–	–
– Dépréciations	(328)	(10 214)
– Créances douteuses nettes	122	3 342

Note 5 – Location simple : 18 368 K€

	31/12/2008	31/12/2007
Location simple	18 368	17 118
En exploitation	16 650	16 566
– Terrains	3 227	3 146
– Constructions	31 091	29 149
– Amortissements	(16 249)	(14 261)
– Dépréciation actif	(1 419)	(1 468)
– Frais d'acquisition	5	
– Amortissements	(5)	
En cours	–	–
– Aménagements	–	–
Créances rattachées	1 685	542
– Clients, Locindus chef de file	1 685	542
Créances douteuses	34	10
– Valeurs brutes	256	60
– Dont clients factures impayées à + 6 mois	179	55
– Dépréciations	(222)	(50)

Note 6 – Créances douteuses compromises

(en K€)	31/12/2008			31/12/2007		
	CBI et LLD	Prêt	Location simple	CBI et LLD	Prêt	Location simple
Créances douteuses compromises						
Clients (non réglés à + 6 mois) douteux			176			
Clients (non réglés à + 6 mois) compromis			3			55
Autres créances douteuses	9					
– sur loyers	9					
– sur indemnités de résiliation						
Autres créances compromises	441		77	13 556		5
– sur loyers	441		77	669		5
– sur indemnités de résiliation				12 887		–
Total valeur brute	450	–	256	13 556	–	60
Dépréciations créances douteuses	(8)		(8)			
– sur loyers	(8)		(155)			
– sur indemnités résiliation						
Dépréciations créances compromises	(320)		(320)			
– sur loyers	(320)		(67)	(500)		(50)
– sur indemnités de résiliation				(9 714)		–
Total dépréciations	(328)	–	(222)	(10 214)	–	(50)
Valeur nette	122	–	34	3 342	–	10

Note 7 – Tableau de variation des immobilisations

	Solde au 01/01/2008	Acquisitions transferts	Cessions transferts	Solde au 31/12/2008
CREDIT-BAIL IMMOBILIER				
En exploitation	875 577	54 470	(105 327)	824 720
Terrains	166 840	6 306	(19 113)	154 033
Constructions	696 111	47 796	(84 541)	659 366
Frais d'acquisition	7 783	5 211	(1 673)	11 321
ITNL	-	-	-	-
En cours	26 057	15 419	(26 928)	14 548
Total valeurs brutes	901 634	69 889	(132 255)	839 268
LOCATION LONGUE DUREE				
En exploitation	336 108	1 512	(28 548)	309 073
Terrains	58 180	414	(4 331)	54 263
Constructions	277 929	1 098	(24 217)	254 810
Frais d'acquisition	-	-	-	-
En cours	538	44	(582)	-
Total valeurs brutes	336 647	1 557	(29 130)	309 073
CREDIT-BAIL MOBILIER	229	-	(229)	-
LOCATION SIMPLE				
En exploitation	32 295	3 440	(1 413)	34 322
Terrains	3 146	294	(213)	3 227
Constructions	29 149	3 146	(1 200)	31 095
En cours	-	-	-	-
Total valeurs brutes	32 295	3 440	(1 413)	34 322
IMMOBILISATIONS CORPORELLES				
Agencements installations	553	-	(553)	-
Matériel de bureau	445	-	(445)	-
Total valeurs brutes	998	-	(998)	-
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	1 653	-	(69)	1 584

Note 8 – Tableau de variation des amortissements et dépréciations

	Solde au 01/01/2008	Dotations transferts	Transferts cessions	Solde au 31/12/2008
CREDIT-BAIL IMMOBILIER	468 233	113 280	(118 634)	462 879
Amortissements des immeubles en exploitation	322 298	62 312	(56 320)	328 290
Amortissements des immeubles en ITNL	–	–	–	–
Amortissements des frais d'acquisition ancien régime	7 783	706	(1 632)	6 929
Provisions art 64/ art 39 q I	137 935	49 977	(60 710)	127 202
Dépréciations d'actif sur immeubles loués	217	286	(44)	459
Dépréciations d'actif sur ITNL	–	–	–	–
CREDIT-BAIL MOBILIER	226	–	(226)	–
Amortissements				
LOCATION LONGUE DUREE	88 019	17 529	(14 224)	91 324
Amortissements	87 843	17 524	(14 048)	91 319
Amortissements des frais d'acquisition	–	5	–	5
Provisions art 39q I	–	–	–	–
Dépréciation d'actif sur immeubles loués	176	–	(176)	–
LOCATION SIMPLE	15 729	2 787	(844)	17 672
Amortissements	14 261	2 787	(794)	16 254
Dépréciation d'actif	1 468	–	(50)	1 418
IMMOBILISATIONS CORPORELLES				
Amortissements	666	–	(666)	–
Agencements installations	290	–	(290)	–
Matériel de bureau	376	–	(376)	–
Dépréciation	332	–	(332)	–
Agencements installations	263	–	(263)	–
Matériel de bureau	69	–	(69)	–
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				
Amortissements	1 160	231	–	1 391

Note 9 – Autres actifs : 2 772 K€

	31/12/2008	31/12/2007
Autres actifs	2 772	2 362
Etat créances TVA	182	44
Etat acompte I/S et contribution loyer	563	2
Dépôts de garantie versés	167	507
Subventions à recevoir	1 695	1 695
Compte d'opérations sur titres	–	51
Autres débiteurs divers	165	63

Note 10 – Comptes de régularisation : 12 697 K€

	31/12/2008	31/12/2007
Comptes de régularisation	12 697	17 636
Primes d'émission emprunts 1999/2001/2003	1 022	1 118
Frais d'emprunts restant à répartir	1 179	1 274
Charges constatées d'avance	696	617
Charges d'avance /cap	–	52
Produits divers à recevoir	945	449
Compte d'attente	14	199
Produits/swap et cap à recevoir	8 840	13 927

Note 11 – Dettes envers les établissements de crédit : 107 078 K€

ETAT DES ECHEANCES	Montant	– 3 mois	3 mois < 1 an	1 < 5 ans	+ 5 ans
A vue	505	505			
A terme	106 068	982	11 134	31 925	62 027
Dettes rattachées	505	505			
Total	107 078	1 992	11 134	31 925	62 027

Note 12 – Opérations avec la clientèle : 10 568 K€

ETAT DES ECHEANCES	Montant	– 3 mois	3 mois < 1 an	1 < 5 ans	+ 5 ans
A vue	5 588	5 588			
A terme	4 946	2	343	2 775	1 826
Dettes rattachées	35	35			
Total	10 568	5 625	343	2 775	1 826

Note 13 – Dettes représentées par un titre : 485 705 K€

ETAT DES ECHEANCES	Montant	– 3 mois	3 mois < 1 an	1 < 5 ans	+ 5 ans
Titres de créances négociables	124 690	10 000		114 690	–
Dettes rattachées	85		85		
Sous total	124 775	–	10 085	114 690	–
Emprunts obligataires	350 000	–	–	100 000	250 000
Dettes rattachées	10 930	4 916	6 014	–	–
Sous total	360 930	4 916	6 014	100 000	250 000
Total dettes représentées par un titre	485 705	4 916	16 099	214 690	250 000

Note 14 – Autres passifs : 23 904 K€

	31/12/2008	31/12/2007
Autres passifs	23 904	34 735
Dépôts reçus location simple	1 019	1 038
Dépôts reçus crédit-bail et LLD et prêts	7 396	6 138
Dépôts reçus établissement stable	–	128
Dettes rattachées sur dépôts	–	1
Organismes sociaux et comptes du personnel	280	593
TVA et contribution des loyers	3 952	5 412
Etat impôt société	–	3 888
Etat impôt société établissement stable	–	26
Etat taxes diverses à payer	241	376
Etat tva sur créances douteuses	139	3 325
Dettes sur immobilisations	8 069	9 680
Clients à refacturer CBI	115	–
Créditeurs divers et fournisseurs	495	125
Subventions d'investissements	15 244	15 284
Subventions inscrites en résultat	(13 107)	(11 340)
Subventions nettes	2 137	3 944
Fonds publics affectés	61	61

Note 15 – Comptes de régularisation : 28 425 K€

	31/12/2008	31/12/2007
Comptes de régularisation	28 425	39 567
Produits divers constatés d'avance	25 594	37 568
Compte d'attente	–	20
Charges diverses à payer siège	1 749	1 157
Charges à payer sur prime de fusion	390	485
Charges à payer/swaps et cap floor	692	337

Note 16 – Provisions : 5 114 K€

	31/12/2008	31/12/2007
Provisions	5 114	2 051
Sur risques potentiels sur les encours sains	4 600	1 701
Sur charges du personnel	243	350
Sur risque fiscal	271	–

Note 17 – Capitaux propres : 215 676 K€

Le capital s'élève à 46 837 269 euros divisé en 8 145 612 actions de 5,75 euros de nominal.

Capitaux propres	Situation nette au 01/01/2008	Situation nette au 31/12/2008
Capital	46 837	46 837
Réserve légale	4 684	4 684
Réserves facultatives	66 458	66 458
Réserves pour éventualités diverses	12 348	12 348
Prime de fusion	4 200	4 200
Report à nouveau	53 001	67 392
Résultat de l'exercice	16 102	13 757
Total	203 630	215 676

Le tableau de variation des capitaux propres figure au paragraphe C.

Note 18 – Proposition d'affectation du résultat 2008

Le Conseil d'administration a décidé de proposer à l'Assemblée générale des actionnaires le versement d'un dividende 0,46 euro, soit un dividende total de 3 746 981,52 euros correspondant à 85 % du résultat fiscal exonéré.

Détermination du résultat soumis à obligation de distribution

Résultat fiscal	24 749
Résultat net comptable	13 757
Réintégrations fiscales	11 550
Déductions fiscales	(558)
Opérations soumises à l'impôt société	(20 367)
Détermination du résultat distribuable	4 382
Le dividende proposé s'élève à 0,46 euro par action	
Soit 85 % du résultat fiscal exonéré	

Note 19 – Hors-bilan

Engagements donnés

- Engagements de financement en faveur de la clientèle : 55 649 K€.
- Engagements de garantie en faveur de la clientèle : 16 784 K€.

Il s'agit d'une garantie de paiement à première demande octroyé par Locindus sur les opérations Criqueboeuf et Montargis.

- Engagements donnés par Locindus à SIICINVEST :
Locindus s'est engagée à indemniser SIICINVEST de tout préjudice que celle-ci viendrait à subir résultant d'une inexactitude ou d'une insuffisance de l'une quelconque des déclarations données aux termes des traités d'apports-scissions (i) dans le cadre de l'Apport-Scission SCI et (ii) dans le cadre de l'Apport-Scission Complémentaire et l'Apport-Scission Redistribution. Ces déclarations portent notamment sur la consistance et la propriété des actifs transférés, sur le respect des lois et règlements relatifs à la construction et à l'exploitation des actifs transférés, sur l'absence de servitudes, hypothèques ou droits de tiers sur les actifs transférés, sur l'exhaustivité des baux, sur l'absence de litiges relatifs aux actifs transférés, sur les assurances, sur le paiement des impôts, droits et taxes relatifs aux actifs transférés ainsi que sur l'absence de passif pris en charge.

Cette garantie a été consentie pour une durée de 3 ans (sans préjudice de la durée des garanties légales) pour ce qui concerne l'Apport-Scission SCI, et l'Apport-Scission Complémentaire et l'Apport-Scission Redistribution à compter du 30 juin 2006.

Engagements reçus

- Engagements reçus d'établissements de crédit : 85 621 K€.
Accords de refinancement non encore utilisés par la Société.
- Engagements de garantie reçus d'établissements de crédit : 52 841 K€.
Cautions reçues de différents établissements de crédit, dans le cadre d'opérations de crédit-bail ou de location simple et de prêts.
Ces garanties sont généralement reçues pour la durée des contrats.

Engagements sur instruments financiers à terme

- Contrats d'échange de taux d'intérêts (Swaps) : 734 690 K€.

Ces swaps sont réalisés avec des contreparties françaises de premier plan sur le marché de gré à gré. Ces opérations correspondent à des opérations de micro couverture pour 464 690 K€ et à des opérations de macro couverture pour 270 000 K€.

Sur l'exercice 2008, aucune opération spéculative n'a été réalisée.

	Total	< 1an	1 an < 5 ans	> 5 ans
Swaps	734 690	75 000	399 690	260 000

La juste valeur du portefeuille de swaps est estimée à (5 116) K€ au 31 décembre 2008.

Le solde de ce portefeuille se décompose en swaps de micro couverture pour (1 548) K€ et en swaps de macro couverture pour (3 568) K€.

COMPTE DE RESULTAT

Note 20 – Intérêts et produits assimilés : 13 646 K€

	31/12/2008	31/12/2007
Intérêts et produits bancaires assimilés	13 646	11 871
Sur opérations avec la banque centrale	21	91
Sur opérations avec les établissements de crédit	2 899	743
Sur opérations avec la clientèle	7 243	1 715
Sur obligations et autres titres à revenu fixe	321	4 355
Autres intérêts et produits assimilés	3 161	4 967

Note 21 – Intérêts et charges assimilées : (32 871) K€

	31/12/2008	31/12/2007
Intérêts et charges bancaires assimilées	(32 871)	(38 140)
Sur opérations avec les établissements de crédit	(4 578)	(1 570)
Sur opérations avec la clientèle	(502)	(546)
Sur opérations crédit-bail	(265)	(291)
Sur obligations et autres titres à revenu fixe	(27 443)	(34 970)
Autres intérêts et charges assimilées	(83)	(762)

Note 22 – Produits sur opérations de crédit-bail et assimilées : 127 094 K€

	31/12/2008	31/12/2007	
Produits sur opérations de crédit-bail et assimilées	127 094	127 004	
PRODUITS SUR OPERATIONS DE CREDIT-BAIL	94 736	92 676	
Pré-loyers	959	944	
Loyers	87 673	87 824	
Loyers terrains (baux à construction)	1 385	1 355	
Frais de dossiers CBI et honoraires	117	60	
Commissions d'engagement	5	32	
	90 139	90 215	
Indemnités de résiliation	424	–	
Charges refacturées (nettes des remboursements)	(1)	2	
Produits/ exercices antérieurs divers	–	2	
Quote-part subventions	1 807	1 770	
Plus value de cession sur immeubles CBI	2 298	526	
Moins values de cession sur immeuble CBI	(27 256)	(8 285)	
Reprise provision article 64	27 271	8 403	
	2 313	644	
Dotations liées aux dépréciations d'actif	–	(5)	
Reprise sur dépréciation d'actif	62	33	
Pertes sur créances irrécouvrables couvertes par provision	(9 894)	(950)	
Dotation liée aux dépréciations sur créances douteuses	(8)	–	
Reprises liées aux dépréciations sur créances douteuses	9 894	965	
	54	43	
PRODUITS SUR OPERATIONS DE LONGUE DUREE	32 358	34 328	
Pré-loyers	5	108	
Loyers	32 025	33 909	
Loyers terrains (baux à construction)	–	78	
Frais dossier LLD/Honoraires	–	2	
Commissions Scribe Bail LLD	300	200	
	32 330	34 297	
Charges refacturées (nettes des remboursements)	6	1	
Dotations/reprises liées aux dépréciations d'actif	18	35	
Moins value de cession	4	(5)	
Ventilation des pré-loyers et loyers par zones géographiques	Paris	Banlieue parisienne	Province
Crédit-bail	19,92 %	20,46 %	59,62 %
Location longue durée	3,87 %	26,10 %	70,02 %

Note 23 – Charges sur opérations de crédit-bail et assimilées : (83 516) K€

	31/12/2008	31/12/2007
Charges sur opérations de crédit-bail et assimilées	(83 516)	(82 912)
CHARGES SUR OPERATIONS DE CREDIT-BAIL	(64 511)	(63 682)
Dotations aux amortissements sur CB mobilier	–	(15)
Dotations aux amortissements sur constructions CBI	(46 786)	(44 842)
	(46 786)	(44 857)
Dotations aux provisions art 64	(18 290)	(18 947)
Reprise provision art 64 sur provisions spéciales	1 969	1 573
Loyers terrains/baux à construction	(1 385)	(1 355)
Autres services extérieurs	(19)	(89)
Charges refacturées (nettes des remboursements)	–	(1)
CHARGES SUR OPERATIONS DE LONGUE DUREE	(19 005)	(19 230)
Dotations aux amortissements	(18 522)	(18 791)
Dotations aux provisions art 39q1	(362)	(141)
Loyers terrains/baux à construction	–	(78)
Commissions Scribe Bail	(120)	(173)
Autres services extérieurs dont honoraires	(1)	(47)
Charges refacturées (nettes des remboursements)	–	–

Note 24 – Produits sur opérations de location simple : 7 056 K€

	31/12/2008	31/12/2007
Produits sur opérations de location simple	7 056	14 006
Loyers	2 894	3 854
Loyers terrains (baux à construction)	–	24
Indemnité payée	–	96
Sous-total	2 894	3 974
Reprise pour dépréciation d'actif	50	200
Plus values de cession	2 856	8 352
Dotations liées aux dépréciations sur créances douteuses	(188)	(46)
Pertes sur créances irrécouvrables couvertes par dépréciations	(4)	(4)
Pertes sur créances irrécouvrables non couvertes par dépréciations	–	–
Reprises sur dépréciations liées aux créances douteuses	15	40
Sous-total	(177)	(10)
Charges refacturées	881	1 443
Autres produits de LS	552	46
Sous-total	1 433	1 490

Ventilation des pré-loyers et loyers par zones géographiques	Paris	Banlieue parisienne	Province
Loyers de location simple	12,28 %	58,84 %	28,87 %

Note 25 – Charges sur opérations de location simple : (3 034) K€

	31/12/2008	31/12/2007
Charges sur opérations de location simple	(3 034)	(4 997)
Dotations aux amortissements sur constructions	(928)	(1 091)
Dépréciation d'actif	–	(796)
Loyers terrain sur baux à construction	–	(120)
Moins values de cession	–	–
Charges non récupérables	(836)	(1 388)
Charges refacturables	(1 269)	(1 602)

Note 26 – Autres produits et charges d'exploitation bancaire

	31/12/2008	31/12/2007
Autres produits d'exploitation bancaire	249	406
Autres produits	–	3
Honoraires <i>property management</i> SIICINVEST	3	314
Autres produits accessoires	1	18
Produits divers / ex antérieurs siège	245	25
Produits accessoires / rbt d'assurance	–	46
Autres charges d'exploitation bancaire	(12)	(12)
Cotisation Fonds de garantie	(1)	(2)
Commission/honoraires sur établissement stable	(10)	(10)

Note 27 – Charges générales d'exploitation : (5 071) K€

	31/12/2008	31/12/2007
Charges générales d'exploitation	(5 071)	(7 774)
FRAIS DE PERSONNEL	(1 318)	(3 622)
Salaires et traitements (dont avantages en nature)	(1 312)	(2 114)
Dotation / reprise de provision sur frais de personnel	107	(350)
Plan gestion	(40)	(55)
Intéressement des salariés	(99)	–
Charges sociales	(773)	(998)
Restitution du fonds de retraite chapeau	830	–
Impôts et taxes sur rémunérations	(30)	(105)
AUTRES FRAIS ADMINISTRATIFS	(3 837)	(4 295)
Impôts et taxes	(546)	(520)
Services extérieurs	(3 020)	(3 775)
Dotations aux provisions pour risque fiscal	(271)	–
PRODUITS D'EXPLOITATION	254	303
Transfert de charges	15	69
Charges refacturées aux sociétés du groupe	239	234
AUTRES CHARGES D'EXPLOITATION NON BANCAIRE	(170)	(160)
Jetons de présence et rémunération du conseil	(100)	(160)
Autres	(70)	–

Note 28 – Dotations aux amortissements sur immobilisations : (230) K€

	31/12/2008	31/12/2007
Dotations aux amortissements	(230)	(813)
Immobilisations incorporelles	(231)	(249)
immobilisations corporelles	(331)	(232)
Dépréciation des immobilisations siège	332	(332)

Note 29 – Coût du risque : (2 899) K€

Il s'agit principalement de la provision sur encours sains qui se répartit en :

- dotation sur encours de prêt (3 131) K€
- reprise sur encours de CBI 232 K€

Note 30 – Gain ou pertes sur actifs immobilisés : (12) K€

Il s'agit principalement d'une moins value sur cession des immobilisations corporelles de (12) K€

Note 31 – Résultat exceptionnel : 0 K€

Aucun résultat exceptionnel n'a été enregistré au cours de l'exercice 2008.

Note 32 – Impôts sur les Sociétés : (6 996) K€

	31/12/2008	31/12/2007
Impôts sur les sociétés	6 996	7 790
Impôt sur les sociétés	6 788	7 566
Contributions additionnelles	199	224
	6 987	7 790
Pénalités amendes Fiscales	9	–

L'activité des sociétés de crédit-bail est sur le plan fiscal depuis 1996, répartie en deux secteurs :

- secteur exonéré applicable aux contrats de crédit-bail signés par la société avant le 1^{er} juillet 1992, et signés par Locindus Crédit-Bail (absorbée avec effet rétroactif au 1^{er} janvier 2000) jusqu'au 31 décembre 1995,
- secteur soumis à l'impôt sur les sociétés et correspondant :
 - aux nouveaux contrats de crédit-bail,
 - aux contrats de location longue durée,
 - aux contrats de location simple,
 - aux prêts à la clientèle.

Pour Locindus SA, les contrats de crédit-bail font partie du secteur exonéré s'ils ont été signés avant le 1^{er} juillet 1992, date à laquelle la Société a renoncé au régime sicomi, lui-même repris à cette date par sa filiale, Locindus Crédit-bail.

Les résultats de Locindus SA, pour les contrats antérieurs au 1^{er} 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 2008 à 20 367 K€ ce qui entraîne un montant d'impôt sur les sociétés de 6 996 K€ dont 199 K€ de contributions de 3,3 % et 9 K€ de pénalité fiscale.

4. Autres informations

Rémunérations allouées

- aux membres du Conseil de surveillance (jetons de présence) 100 867 €
- au Président et au Vice-président du Conseil de surveillance 20 000 €
- aux membres du Directoire au titre de leur mandat social 0 €
- aux membres du Directoire au titre de leur contrat de travail 141 411 €

Effectif moyen : 18

Droit individuel à la formation

Le volume d'heures de formation cumulé correspondant aux droits acquis au titre du Droit individuel à la formation par les salariés, et figurant sur les attestations annuelles ayant été adressées aux salariés, est de 1035 heures cumulées.

Il n'y a pas eu de demandes, ni d'utilisation du Droit individuel à la formation au cours de l'exercice 2008.

Engagement de retraite

L'engagement a été calculé avec la méthode des unités de crédit projetées, méthode requise suite à la recommandation du CNC d'avril 2003.

Les hypothèses suivantes ont été retenues :

	Indemnité de départ à la retraite	Retraite à prestations définies
Date d'évaluation	31/12/2008	31/12/2008
Taux d'actualisation	5,25 %	4,50 %
Taux de rendement attendu des actifs du régime	4,50 %	4,5 %
Taux de frais sur rentes	3,00 %	3,00 %
Table de mortalité	INSEE 2003	TPG 93

Hypothèses démographiques

Age de départ à la retraite

– Cadres	62 ans
– Non cadres	60 ans

Taux de croissance des salaires

– Cadres	2,00 %
– Non cadres	2,00 %

Taux de charges sociales	53,00 %
---------------------------------	---------

Initiative du départ à la retraite	Salarié
---	---------

Taux de rotation du personnel

Avant 25 ans	10,0 %
de 25 à 29 ans	8,0 %
de 30 à 34 ans	6,5 %
de 35 à 39 ans	5,0 %
de 40 à 44 ans	3,5 %
de 45 à 49 ans	2,0 %
de 50 à 54 ans	0,5 %
après 55 ans	0,0 %

Définition des Droits

IDR

Les droits des indemnités de départ à la retraite des salariés de Locindus sont définis par la convention collective des sociétés financières et par un accord d'entreprise. Les droits dépendent de l'ancienneté du salarié au sein de l'entreprise lors du départ à la retraite de ce dernier et sont exprimés en mois (où un mois de salaire représente un douzième de la rémunération annuelle brute).

Les droits accordés aux salariés sont:

- de 10 ans à 14 ans : 2/3 de mois
- de 15 ans à 19 ans : 1 mois 1/4
- de 20 ans à 29 ans : 2 mois
- 30 ans et plus : 2 mois ½

Retraite à prestation définie

Au 31 décembre 2008 aucun salarié de Locindus ne bénéficiant du contrat de retraite à prestation définie. Locindus a dénoncé le contrat, les sommes non utilisées vont être restituées à Locindus, la créance comptabilisée sur l'exercice s'élève à 830 K€.

Au 31 décembre 2008 les engagements en faveur du personnel sont les suivants :

- au titre des indemnités de départ en retraite : 138 K€
- au titre de la retraite à prestation définie : néant

Consolidation

Locindus fait partie du périmètre de consolidation groupe Crédit Foncier de France.

5. Evénements postérieurs a la clôture

Néant.

TABLEAUX FINANCIERS

RESULTATS FINANCIERS DE LOCINDUS AU COURS DES CINQ DERNIERS EXERCICES

(en euros)	2004	2005	2006	2007	2008
SITUATION FINANCIERE EN FIN D'EXERCICE					
a) Capital social	46 837 269	46 837 269	46 837 269	46 837 269	46 837 269
b) Nombre d'actions émises	8 145 612	8 145 612	8 145 612	8 145 612	8 145 612
c) Nombre d'obligations convertibles en actions	-	-	-	-	-
RESULTAT GLOBAL DES OPERATIONS EFFECTIVES					
a) Chiffre d'affaires hors taxes	160 879 075	146 550 115	145 060 392	138 612 715	135 439 584
b) Bénéfice avant impôts, amortissements, provisions & dépréciations	117 243 181	106 161 894	134 355 871	106 062 278	108 674 152
c) Impôts sur les bénéfices	9 576 203	8 511 258	11 875 113	7 790 544	6 996 433
d) Bénéfice après impôts, amortissements, provisions & dépréciations	25 162 334	21 899 987	46 262 246	16 101 942	13 756 813
e) Montant des bénéfices distribués	21 993 152	16 291 224	1 466 210	1 710 579	3 746 982
RESULTAT DES OPERATIONS REDUIT A UNE ACTION					
a) Bénéfice après impôts mais avant amortissements, provisions & dépréciations	13,22	11,99	15,04	12,06	12,48
b) Bénéfice après impôts, amortissements, provisions & dépréciations	3,09	2,69	5,68	1,98	1,69
c) Dividende versé pour chaque action	2,70	2,00	0,18	0,21	0,46
PERSONNEL					
a) Effectif moyen des salariés employés pendant l'exercice	32	31	31	24	18
b) Montant de la masse salariale	2 904 778	3 529 338	3 012 700	2 044 929	1 337 372
c) Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux (Sécurité Sociale, Œuvres sociales)	1 503 368	1 682 478	1 570 726	1 052 903	723 714

RENSEIGNEMENTS CONCERNANT LES FILIALES ET PARTICIPATIONS

(en euros)	Nombre de titres x valeur nominale	Capital	Réserves Report à nouveau	Quote- part Capital	Résultats 2008	Valeur des titres détenus		Prêts et avances accordés	Chiffre d'affaires	Cautions données	Dividendes encaissés
						Brute	Nette				
1) FILIALES DETENUES À + 50 %											
OXIANE SA	2500 X16	40 000	706 567	100,00 %	13 972	38 112	38 112	719 536	-	-	-
SCRIBE BAIL* SARL	500 X16	8 000	1 263 779	99,95 %	493 035	7 546	7 546	2 276 752	12 468 242	-	-
SCRIBE BAIL ACTIV SAS	2500 X 15,25	38 125	(13 273)	100,00 %	(2 672)	38 125	38 125	224 525	1 541 045	-	-
SCRIBE BAIL COM SAS	2500 X 15,25	38 125	235 882	100,00 %	21 820	38 125	38 125	1 397 160	6 888 075	-	-
SCRIBE BAIL LOGIS SAS	2500 X 15,25	38 125	61 474	100,00 %	(4 096)	38 125	38 125	320 371	5 260 376	-	-
SCRIBE BAIL HOTEL SAS	2500 X 15,25	38 125	(3 415)	100,00 %	(3 245)	38 125	38 125	31 483	-	-	-
SCRIBE BAIL TERTIAIRE SAS	2500 X 15,25	38 125	(14 371)	100,00 %	(4 599)	38 125	38 125	18 188	304 374	-	-
SCRIBEURO SAS	3700 X 10	37 000	29 188	100,00 %	471	37 000	37 000	267 499	5 591 667	-	-
AUTRE	3700 X 10	37 000	63 676	100,00 %	(2 554)	37 000	37 000	58 472	-	-	-
2) PARTICIPATIONS DETENUES ENTRE 10 % & 50 %											
SCRIBERICA SAS	3700 X 10	37 000	4 690	50,00 %	(6 537)	18 500	18 500	38 516	1 248 523	-	-
EUROSCRIBE SAS	3700 X 10	37 000	224 650	50,00 %	(12 269)	18 500	18 500	217 691	2 781 715	-	-

RAPPORT GENERAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

Exercice clos le 31 décembre 2008

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 2008, 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.

I - 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.

II - Justification des appréciations

Les estimations comptables concourant à la présentation des états financiers ont été réalisées dans un contexte de marché incertain en raison des conditions économiques prévalant à la clôture des comptes de l'exercice et d'une difficulté certaine à appréhender les perspectives économiques. C'est dans ce contexte que, conformément aux dispositions de l'article L.823-9 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance nos propres estimations :

- Comme indiqué dans le paragraphe « location simple » de la

note 2 de l'annexe, les immeubles de location simple sont comptabilisés à leur coût historique. Une dépréciation est constituée lorsque la valeur vénale hors droit est inférieure à la valeur nette comptable. Nos travaux ont consisté à apprécier la valeur vénale de ces actifs en examinant les données et les hypothèses retenues par la direction, notamment sur la base des rapports des experts indépendants, tels que mentionnés dans le paragraphe « location simple » de l'annexe.

- Comme indiqué dans les paragraphes « créances douteuses sur immobilisations crédit-bail et location simple et prêts » et « provision » de la note 2 de l'annexe, votre Société comptabilise des dépréciations de créances douteuses et des 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 calculées sur base de portefeuille. Ces appréciations intègrent des éléments de jugement du management.

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.

III - Vérifications et informations spécifiques

Nous avons également procédé 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,
- la sincérité des informations données dans le rapport de gestion relatives aux rémunérations et avantages versés aux mandataires sociaux concernés ainsi qu'aux engagements consentis en leur faveur à l'occasion de la prise, de la cessation ou du changement de fonctions ou postérieurement à celles-ci.

Les Commissaires aux comptes
Paris La Défense et Neuilly-sur-Seine, le 6 avril 2009

KPMG Audit - Département de KPMG S.A.
Rémy Tabuteau
Associé

PricewaterhouseCoopers Audit
Anik Chaumartin
Associé

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

Exercice clos le 31 décembre 2008

Mesdames, Messieurs,

En notre qualité de Commissaires aux comptes de votre Société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions et engagements réglementés.

Il ne nous appartient pas de rechercher l'existence de conventions et d'engagements, mais de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles de ceux dont nous avons été avisés, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé. 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 ou engagements en vue de leur approbation.

Absence d'avis de convention et d'engagement

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention ni d'aucun engagement conclu au cours de l'exercice et soumis aux dispositions de l'article L.225 38 du Code de commerce.

Conventions et engagements approuvés au cours d'exercices antérieurs dont l'exécution s'est poursuivie durant l'exercice

Par ailleurs, en application du Code de commerce, nous avons été informés que l'exécution des conventions et engagements suivants, approuvés au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours du dernier exercice.

Convention de gestion avec le Crédit Foncier de France S.A.

• Nature et objet

Les prestations de services objet de la convention portent :

- Dans une première phase, sur une assistance limitée aux domaines du contrôle interne, du risk management et des ressources informatiques.
- Dans une seconde phase, par extension aux prestations d'assistance juridique et technique dans le cadre de la recherche et de la mise en place de prestations comptable et administrative et aux prestations de marketing et communication. Cette extension sera valable pour autant que les prestations mentionnées ci-avant ne soient plus effectuées en interne par Locindus S.A.. La date d'entrée en vigueur de cette seconde phase devra être fixée par avenant.
- A l'issue de cette période, et sauf dénonciation par les parties, la convention se poursuivra par tacite reconduction par période de cinq ans.

• Modalités

La rémunération du Crédit Foncier de France S.A. est la suivante :

- Au titre de la première phase, le Crédit Foncier perçoit une rémunération de :
 - 0,12 % H.T. des encours financiers de crédit-bail, de location longue durée, de prêt, et des valeurs nettes comptables des immobilisations temporairement non louées et des immeubles de placement pris au 31 décembre de l'année n-1 ;
 - 1 % H.T. au titre de la gestion événementielle basée sur le prix de cession des immobilisations cédées et l'encours de crédit-bail recommercialisé.
 - Au titre de la seconde phase, la rémunération perçue au titre de la gestion courante sera portée à 0,46 % des mêmes bases H.T. prises au 31 décembre de l'année n-1. La rémunération au titre de la gestion événementielle sera inchangée.
- Sur l'exercice clos le 31 décembre 2008, la première phase de cette convention s'est appliquée et Locindus S.A. a comptabilisé une charge de 1 226 686 euros H.T. à ce titre.

Conventions de détachement de Jean-Michel Brunet et Etienne Procureur auprès de Locindus S.A.

• Nature et objet

Ces conventions prévoient le détachement partiel de Jean-Michel Brunet et Etienne Procureur auprès de Locindus S.A. pour y exercer respectivement les fonctions de Président du Directoire et de membre du Directoire, tout en conservant leur fonction respective de Directeur et Directeur adjoint en charge des financements immobiliers et structurés au Crédit Foncier de France S.A..

• Modalités

Les conventions prévoient la refacturation à l'euro à Locindus S.A. de 40 % des rémunérations brutes versées à Jean-Michel Brunet et Etienne Procureur par le Crédit Foncier de France S.A. augmentées des charges patronales.

Ces conventions ont pris fin le 26 novembre 2008.

Sur l'exercice 2008, Locindus S.A. a comptabilisé une charge de 141 411 euros au titre de ces conventions : 77 230 euros pour la rémunération de Jean-Michel Brunet et 64 181 euros pour la rémunération d'Etienne Procureur.

Convention de rémunération de Scribe Bail S.A.R.L.

Pour sa gestion des contrats de location longue durée, Locindus verse une rémunération de 0,30 % H.T. du montant des encours de crédit bail restant dus par Scribe Bail S.A.R.L..

Pour l'exercice clos le 31 décembre 2008, Locindus a comptabilisé une charge de 120 479 euros H.T. au titre de cette convention.

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.

Les Commissaires aux comptes
Paris La Défense et Neuilly-sur-Seine, le 6 avril 2009

KPMG Audit - Département de KPMG S.A.
Rémy Tabuteau
Associé

PricewaterhouseCoopers Audit
Anik Chaumartin
Associée

Informations complémentaires

97

98

- Assemblée générale ordinaire du 28 avril 2009

100

- Responsable du document



ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE DU 28 AVRIL 2009

RAPPORT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION SUR LE PROJET DE RESOLUTIONS

Mesdames, Messieurs les actionnaires,

Nous vous avons réunis en Assemblée générale ordinaire, conformément aux dispositions légales, réglementaires et statutaires pour vous rendre compte de l'activité et des résultats de notre Société au cours de l'exercice 2008 et, pour soumettre à votre approbation les comptes de cet exercice.

Lors de l'Assemblée, vous entendrez également la lecture des rapports des commissaires aux comptes.

Approbation des comptes sociaux (1^{er} résolution)

Conformément à la loi, nous vous proposons de bien vouloir approuver les comptes individuels de l'exercice clos le 31 décembre 2008 tels qu'ils vous sont présentés et qui font apparaître un bénéfice net de 13 756 812 862 euros.

Approbation des comptes consolidés (2^e résolution)

Conformément à la loi, nous vous proposons de bien vouloir approuver les comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2008 tels qu'ils vous sont présentés et qui font apparaître un bénéfice net de 10 902 634, 84 euros.

Affectation du résultat et fixation du montant du dividende (3^e résolution)

Nous vous proposons également d'affecter le bénéfice de l'exercice clos le 31 décembre 2008 qui s'élève à 13 756 812,62 euros et d'approuver l'affectation du résultat telle qu'elle est proposée par le Conseil d'administration de la manière suivante :

- Dividende de 0,46 euro aux 8 145 612 actions composant le capital social,
- Dotation au report à nouveau de 10 009 831,10 euros.

Nous vous rappelons que le montant du dividende versé aux actionnaires s'élève à un montant de 3 746 981,52 euros, soit 0,46 euro par action.

Autorisation de rachat par Locindus de ses propres actions (4^e résolution)

Nous vous proposons de renouveler l'autorisation accordée au Conseil d'administration par l'Assemblée générale mixte du 21 mai 2007, qui vient à expiration à l'issue de la présente Assemblée, de faire racheter par la Société ses propres actions, dans la limite de 10 % du capital social, dans le cadre de l'article L.225-209 du Code de Commerce. La présente autorisation est donnée pour durée maximum de 18 mois.

Le Conseil d'administration informera chaque année l'Assemblée générale ordinaire des opérations réalisées dans le cadre de la présente résolution.

Approbation des conventions visées à l'article L. 225-38 du Code de commerce

Nous vous informons que des conventions réglementées au sens de l'article L 225-38 du Code de commerce conclues lors d'exercices antérieurs ont été poursuivies.

Ces conventions vous sont présentées dans le rapport spécial des commissaires aux comptes et sont soumises à votre approbation.

Le Conseil d'administration

PROJET DE RESOLUTIONS

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 annuels de Locindus de l'exercice clos au 31 décembre 2008, approuve les comptes annuels se soldant par un bénéfice net de 13 756 812,62 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 2008, approuve les comptes consolidés se soldant par un bénéfice net de 10 902 634,84 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 2008 s'élève à 13 756 812,62 euros, approuve l'affectation du résultat telle qu'elle est proposée par le Conseil d'administration :

- Dividende de 0,46 euro aux 8 145 612 actions composant le capital social,
- Dotation au report à nouveau de 10 009 831,10 euros.

Le montant du dividende versé aux actionnaires s'élève à un montant de 3 746 981,52 euros, soit 0,46 euros par action.

Conformément à l'article 243 bis du Code Général des Impôts, il est précisé que la totalité du dividende proposé est éligible à l'abattement de 40 % bénéficiant aux personnes physiques fiscalement domiciliées en France, prévu à l'article 158-3-2 du Code Général des Impôts.

L'Assemblée générale donne tous pouvoirs au Conseil d'administration, avec faculté de subdélégation, à l'effet de fixer la date de mise en paiement du dividende, de déterminer, en considération du nombre d'actions détenues par la Société à la date de mise en paiement du dividende, le montant global du dividende et en conséquence le montant du solde du bénéfice distribuable qui sera affecté au compte « report à nouveau » et plus généralement, de prendre les dispositions nécessaires au versement du dividende.

Conformément à la loi, il est rappelé que les dividendes mis en paiement au titre des trois exercices précédents ont été les suivants :

Exercice	Nombre d'actions	Distribution	Dividende par action en euros
2005	8 145 612	16 291 224,00	2,00 ⁽²⁾
2006	8 145 612	1 466 210,16	0,18 ⁽³⁾
2007	8 145 612	1 710 578,52	0,21 ⁽³⁾

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

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

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

Quatrième résolution

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 814 561 actions de 5,75 euros nominal, dans les conditions suivantes :

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

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

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

- de consentir des options d'achat d'actions aux membres du Conseil d'administration et aux salariés de la Société, directement ou par l'intermédiaire d'un plan d'épargne d'entreprise ;
- de mettre en œuvre les pratiques de marché admises par l'Autorité des marchés financiers telles que l'achat d'actions de la Société pour conservation et remise ultérieure à l'échange ou en paiement dans le cadre d'opérations éventuelles de croissance externe, étant précisé que le nombre d'actions acquises en vue de leur remise ultérieure dans le cadre d'une opération de fusion, de scission ou d'apport ne peut excéder 5 % de son capital ou les opérations d'achat ou de vente dans le cadre d'un contrat de liquidité conclu avec un prestataire de services d'investissement et conforme à la charte de déontologie reconnue par l'Autorité des marchés financiers, ainsi que toute pratique de marché qui serait ultérieurement admise par l'Autorité des marchés financiers ou par la loi ;

- de mettre en place et d'honorer des obligations liées à des titres de créance convertibles en titres de propriété donnant droit à des actions et notamment de remettre des actions à l'occasion de l'exercice de droits attachés à des valeurs mobilières donnant accès par tous moyens, immédiatement ou à terme, à des actions de la Société, ainsi que réaliser toutes opérations de couverture à raison des obligations de la Société (ou de l'une de ses filiales) liées à ces valeurs mobilières, dans les conditions prévues par les autorités de marché et aux époques que le Conseil d'administration ou la personne agissant sur la délégation du Conseil d'administration appréciera ;
- d'annuler éventuellement par voie de réduction du capital les actions rachetées en vue d'optimiser le résultat par action ;
- plus généralement, d'opérer dans tout but autorisé par la loi ou l'Autorité des marchés financiers.
- Les actions pourront être acquises, conservées, cédées, transférées, à tout moment, selon la décision du Conseil d'administration, dans le respect de la réglementation en vigueur, par tout moyen notamment en intervenant sur le marché ou hors marché, de gré à gré, en une ou plusieurs fois en recourant à des instruments financiers dérivés négociés sur le marché réglementé ou de gré à gré. L'acquisition ou la cession de blocs de titres pourra concerner la totalité du programme de rachat d'actions autorisé.

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

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

Le Conseil d'administration informera chaque année l'Assemblée générale ordinaire des opérations réalisées dans le cadre de la présente résolution, qui annule et remplace l'autorisation donnée par l'Assemblée générale mixte du 30 avril 2008.

Cinquième résolution

(Approbation des conventions visées 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 réglementés visés à l'article L. 225-38 du Code de commerce, approuve chacune des conventions qui y sont mentionnées.

Sixième résolution

(Pouvoirs)

Tous pouvoirs sont donnés au porteur d'un extrait ou d'une copie des présentes pour effectuer les formalités légales de publicité.

RESPONSABLE DU DOCUMENT

M. Philippe Dupin Directeur général de Locindus

ATTESTATION DU RESPONSABLE

“J'atteste, après avoir pris toute mesure raisonnable à cet effet, que les informations contenues dans le présent rapport financier annuel sont, à ma connaissance, conformes à la réalité et ne comportent pas d'omission de nature à en altérer la portée.

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 les informations qui relèvent du rapport

de gestion présentent 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 Directeur général,

Philippe Dupin



LOCINDUS SA à Conseil d'administration au capital de 46 837 269 euros
SIRET 642 041 768 00036 – APE 652A – RCS Paris B 642 041 768
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 – Fax : 01 57 44 84 44