



RAPPORT ANNUEL 2009

INCLUANT LE RAPPORT FINANCIER ANNUEL



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

RAPPORT ANNUEL 2009

INCLUANT LE RAPPORT FINANCIER ANNUEL



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

SOMMAIRE

PRESENTATION DE LOCINDUS	
❖ Profil	4
❖ Message du Président	5
❖ Chiffres clés	6
RAPPORT DE GESTION	9
❖ Locindus en 2009	10
❖ Actionnariat	18
❖ Gouvernement d'entreprise	25
❖ Mesure et surveillance des risques	45
ÉTATS FINANCIERS	53
❖ Comptes consolidés	54
❖ Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes consolidés	100
❖ Comptes individuels	102
❖ Tableaux financiers	131
❖ Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes annuels	132
❖ Rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions et engagements réglementés	134
INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES	137
❖ Assemblée générale ordinaire du 28 avril 2010	138
❖ Responsable du document	144

PROFIL

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

LES CLIENTS

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

► Investisseurs

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

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

► 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.

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 ...

MESSAGE DU PRESIDENT

Dans un environnement économique dégradé, l'année 2009 aura été marquée par les effets des crises financières et immobilières.

Le volume des transactions et des financements a poursuivi sa baisse sur les six premiers mois de l'année, alors que l'immobilier d'entreprise a enregistré un recul des valeurs.

Par ailleurs, les Pouvoirs Publics sont intervenus pour soutenir la croissance économique et la liquidité des entreprises.

Dans ce contexte, votre Société a finalisé son intégration au sein des structures du Crédit Foncier.

Cet adossement lui a permis de rester très présente sur le marché des financements spécialisés et d'augmenter le volume de sa production.

Avec 100 millions d'euros contre 69 millions d'euros en 2008, votre Société a développé ses activités de financement en Crédit-Bail Immobilier et en Crédit Long Terme Hypothécaire, en sécurisant ses engagements.

Pour 2010, votre Société poursuivra sa stratégie en continuant à veiller à la rentabilité et en mettant notamment l'accent sur l'offre auprès des investisseurs.

Dans ces conditions, et sur un marché immobilier qui pourrait retrouver un certain dynamisme au deuxième semestre, la production de l'année 2010 devrait pouvoir être maintenue autour d'une centaine de millions d'euros.

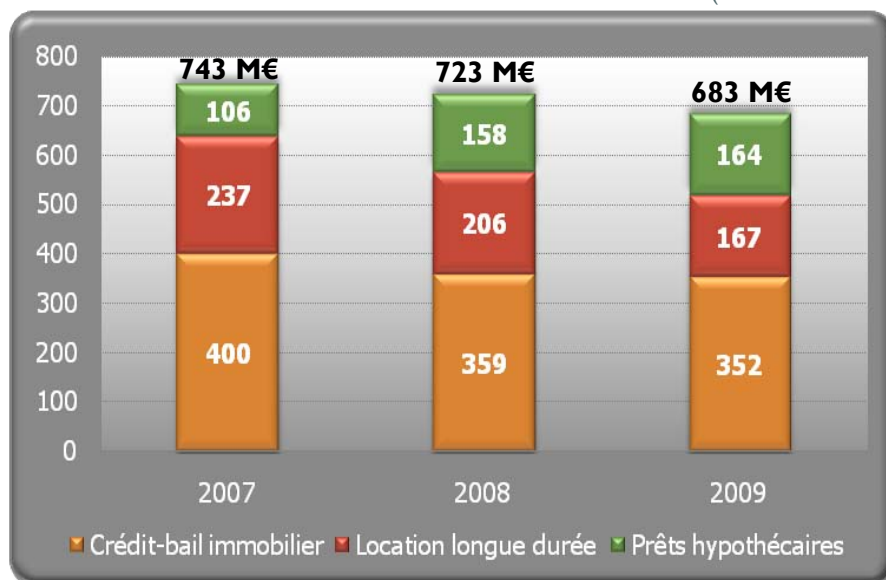
François Blancard

Président du Conseil d'administration

CHIFFRES CLES

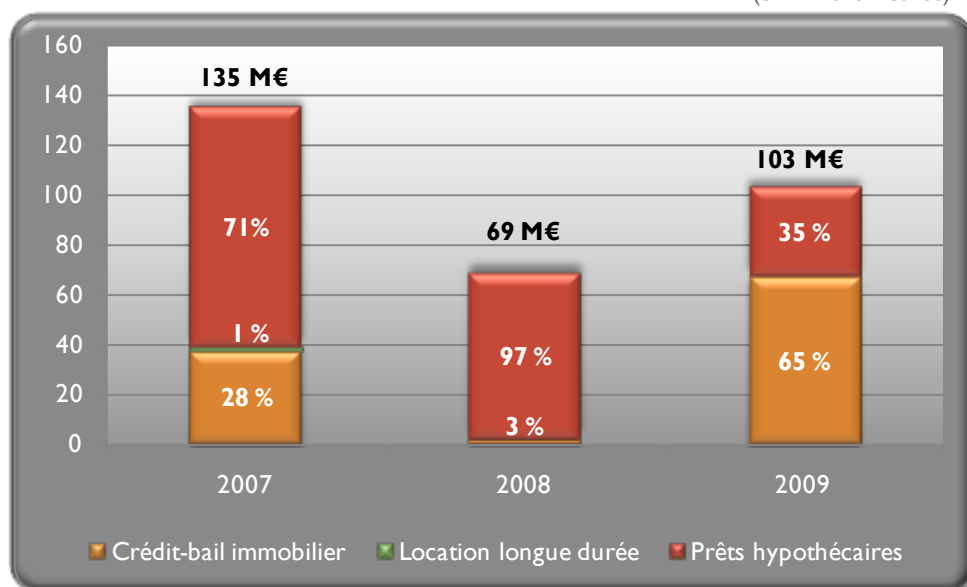
Encours (au 31/12)

(en millions d'euros)



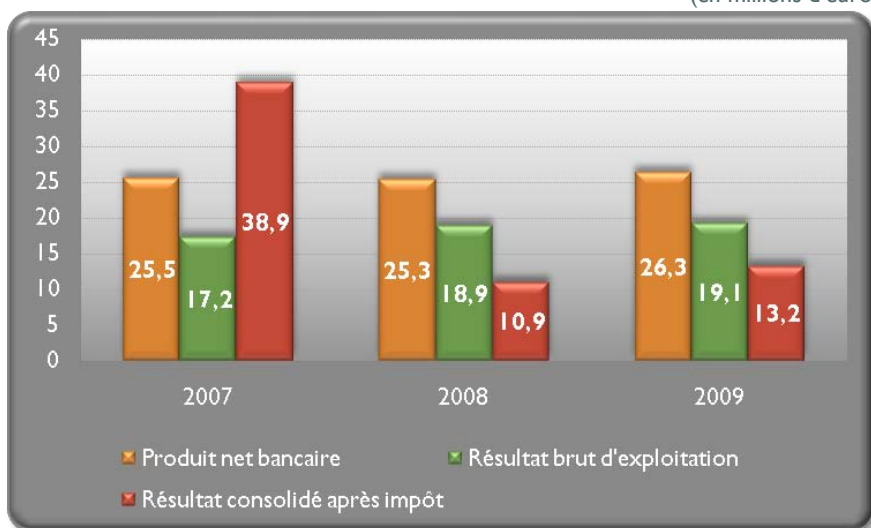
Production commerciale

(en millions d'euros)



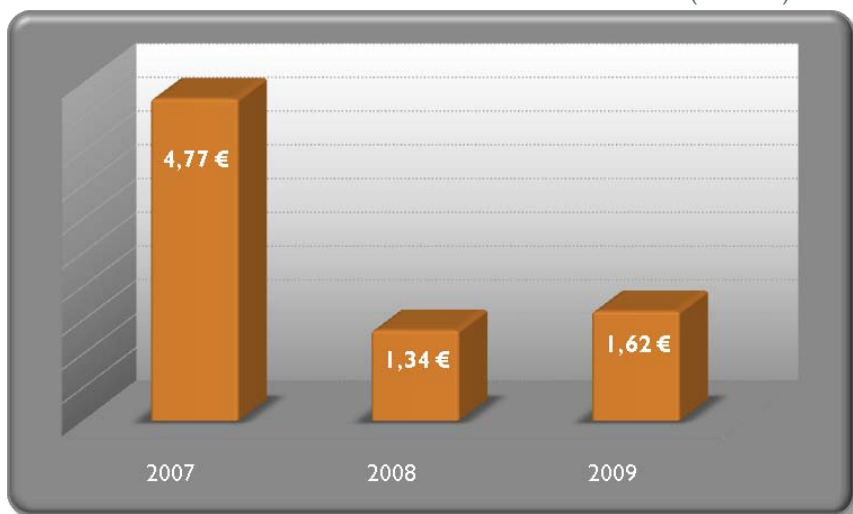
Résultats (Soldes intermédiaires de gestion)

(en millions d'euros)



Bénéfice net par action

(en euros)



Notation

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

RAPPORT DE GESTION

LOCINDUS EN 2009	10
❖ Faits marquants	10
❖ Le Marché	10
❖ Analyse de l'activité	11
❖ Finance et Trésorerie	14
❖ Analyse des résultats	16
❖ Evènements post-clôture	17
❖ Perspectives 2010	17
ACTIONNARIAT	18
❖ Tableau de bord de l'actionnaire	18
❖ Agenda de l'actionnaire	18
❖ Renseignements de caractère général	19
❖ Capital social	19
❖ Action Locindus	22
GOVERNEMENT D'ENTREPRISE	25
❖ Organes de gouvernance	25
❖ Rémunérations	34
❖ Rapport du Président du Conseil d'administration sur le fonctionnement du Conseil et sur le contrôle interne	38
❖ Rapport des Commissaires aux comptes sur le rapport du Président du Conseil d'administration	43
MESURE ET SURVEILLANCE DES RISQUES	45
❖ Organisation générale et évolution du contrôle des risques	46
❖ Risques de crédit et de contrepartie	47
❖ Risques financiers	49

LOCINDUS EN 2009

FAITS MARQUANTS

- L'année 2009 aura été la première année de l'intégration de la société au sein des structures de sa maison mère, le Crédit Foncier.
- Suite à la conclusion du contrôle fiscal démarré en 2008, la société a provisionné 1 million d'euros.
- Production de crédit
Avec une production de 67,3 millions d'euros en crédit-bail et 35,8 millions d'euros en crédit hypothécaire, la société a recentré son activité vers le crédit-bail immobilier en travaillant son portefeuille client.
- Location simple
Poursuite du plan de cession des actifs détenus en patrimoine.
- Situation de trésorerie excédentaire liée à la réalisation malgré la baisse du marché immobilier du plan de cession des actifs de location simple et à la sortie anticipée des contrats de CBI.

LE MARCHE

Le marché du crédit-bail immobilier pour la deuxième année consécutive est resté stable en 2009 dans un contexte de baisse marquée du crédit à l'immobilier d'entreprise.

- Les filiales des banques à réseau représentent l'essentiel du marché.
- Les mesures fiscales en faveur des opérations de lease-back de trésorerie ont porté le marché en 2009 pour les PME.
- Les marges qui avaient sensiblement augmenté en 2008 et début 2009 ont tendance à retrouver des niveaux équivalents aux années d'avant-crise.

ANALYSE DE L'ACTIVITE

► PRODUCTION SIGNEE EN 2009

en millions d'euros

	2008	2009
Crédit-bail immobilier (CBI)	1,9	67,3
Prêts hypothécaires	67,6	35,8
Total	69,5	103,1

La production 2009 enregistre une progression de 48 % par rapport à l'année 2008.

Il convient de noter qu'une opération de crédit de 40 millions d'euros a été transformée en crédit-bail (Saint-Nazaire 48 millions d'euros).

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

- Six crédit-baux immobiliers pour un montant total de 67,3 millions d'euros se décomposant en :
 - un entrepôt à Saint-Luce en Loire-Atlantique,
 - des locaux commerciaux situés à Saint-Nazaire en Loire-Atlantique,
 - des locaux d'activités à Boulogne dans les Hauts-de-Seine et à Mondeville dans le Calvados et à Paris,
 - des travaux d'aménagement et de réhabilitation à Suresnes dans les Hauts-de-Seine.
- Quatre crédits hypothécaires pour un montant total de 35,8 millions d'euros portant sur le financement :
 - d'immeubles de bureaux situés en Ile-de-France,
 - d'une surface commerciale à Sarcelles dans le Val-d'Oise.

Implantation géographique	Nature surface	Nature financement	Surface (m ²)	Montant (M€)	Durée	Fixe ou variable
Sainte-Luce-sur-Loire (44)	Entrepôt	CBI	4 907	4,3	5 ans	Fixe
Saint-Nazaire (44)	Surface commerciale	CBI	19 300	48,6	12 ans	Variable
Boulogne (92)	Locaux d'activité	CBI	/	6,7	5 ans	Mixte
Mondeville (14)	Locaux d'activité	CBI	7 549	3,2	12 ans	Variable
Paris (75)	Locaux d'activité	CBI	326	1,5	16 ans	Fixe
Paris (75)	Locaux d'activité	CBI	/	3,0	2 ans et 6 mois	Fixe
Suresnes (92)	Bureaux	Hypothécaire	3 155	5,8	6 ans	Variable
Malakoff (92)	Bureaux	Hypothécaire	/	10,0	7 ans	Variable
Tremblay-en-France (93)	Bureaux	Hypothécaire	49 366	10,0	5 ans et 6 mois	Variable
Sarcelles (95)	Surface commerciale	Hypothécaire	10 000	10,0	17 ans	Variable
Total				103,1		

► MISES EN LOYERS CBI ET ENTREES EN AMORTISSEMENT

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

Crédit-bail immobilier

en millions d'euros

Prise d'effet	Lieu	Quote-part Locindus
01/04/2009	Lyon (69)	14,8
28/07/2009	Saint-Nazaire (44)	47,5
09/09/2009	Sainte-Luce-sur-Loire (69)	4,3
09/12/2009	Mondeville (92)	3,2
22/12/2009	Paris (75)	1,5
Total		71,3

Prêts hypothécaires

en millions d'euros

Prise d'effet	Lieu	Quote-part Locindus
29/09/2008	Hattigny (57)	9,8
23/01/2009	Brignais (69)	1,1
31/01/2009	Niort (51)	0,4
31/01/2009	Cormontreuil (51)	0,6
31/01/2009	Cormontreuil (51)	2,5
30/04/2009	Cormontreuil (51)	2,7
24/07/2009	France	7,9
04/11/2009	Suresnes (92)	5,8
31/12/2009	Tremblay-en-France (93)	10,0
31/12/2009	Sarcelles (95)	10,0
31/12/2009	Malakoff (92)	10,0
Total		60,8

Au total les mises en loyer de l'année représentent 16 dossiers pour un montant de 132,1 millions d'euros, avec un quasi équilibre entre crédit hypothécaire et crédit-bail.

► ENCOURS AU 31 DECEMBRE 2009

(en millions d'euros)	31/12/2008	31/12/2009
Crédit-bail immobilier (CBI)	359	352
Location longue durée (LLD)	206	167
Prêts hypothécaires	158	164
Total	723	683

Alors que l'encours de prêts hypothécaires est en progression, l'encours de CBI reste stable malgré d'importantes levées d'option et l'encours LLD diminue suite à la transformation en CBI des opérations de LLD en fin de contrat.

► LOCATION SIMPLE

Patrimoine de location simple

Lieu	Destination	Nature Juridique	Surface	Taux d'occupation	VNC en K€
PUTEAUX	Lots à usage de bureaux	Copropriété	1 816 m ²	33 %	2 794
MONTIGNY LE BRETONNEUX	Lots à usage de bureaux	Copropriété	4 600 m ²	44 %	3 128
CHAMPLAN	Entrepôts	Pleine propriété	19 775 m ²	54 %	5 610
GRENOBLE	Lots à usage de bureaux	Copropriété	364 m ²	0 %	309
CESSON SEVIGNE	Ateliers	Bail à construction	773 m ²	100 %	211
COLOMBIER SAUGNIEU	Hangar aéronautique et bureaux	AOT	3 267 m ²	87 %	410
			30 595 m²	53 %	12 462

Le portefeuille est composé de 6 immeubles.

La valeur nette comptable s'élève à 12,5 millions d'euros.

Le taux d'occupation de ce patrimoine est de 53 %.

La valorisation du portefeuille au 31/12/2009 est de 15,5 millions d'euros.

FINANCE ET TRESORERIE

Compte tenu de sa situation de trésorerie excédentaire, Locindus n'a pas refinancé la production de l'année 2009, à l'exception d'un contrat de 48 millions d'euros à taux fixe.

► LES LIGNES DE FINANCEMENT AUPRES DU CREDIT FONCIER

Au 31 décembre 2009, l'encours de refinancement de Locindus auprès du Crédit Foncier s'élève à 92,38 millions d'euros correspondant à l'adossement de 23 contrats issus des productions antérieures.

Au cours de l'année 2009, le Crédit Foncier a accordé quatre lignes de refinancement trimestrielle à Locindus qui n'ont pas été utilisées.

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

► LIGNES DE CREDIT CONFIRMÉES

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 était d'un an à compter du 1^{er} janvier 2008 renouvelable par tacite reconduction.

Au cours de l'année 2009, Locindus n'a effectué aucune demande de refinancement sur la ligne consentie par le Crédit Foncier.

► 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 cours de l'année 2009, aucune utilisation du découvert n'a été constatée.

► SITUATION DE L'ENDETTEMENT EXTERNE

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

Au cours de l'année 2009, les remboursements se sont élevés à 10 millions d'euros.

L'encours total de BMTN est passé de 124,7 millions d'euros au 31/12/2008 à 114,7 millions d'euros au 31/12/2009.

BMTN AU 31 DECEMBRE 2009

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

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 DECEMBRE 2009

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

► PLACEMENTS DE TRESORERIE

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

Au cours de l'année 2009, 3 opérations de placement sous forme de prêts à terme, de certificat de dépôt et de BMTN auprès du Crédit foncier ont été réalisées pour des montants respectifs de 50 millions d'euros, 80 millions d'euros et 50 millions d'euros.

Au 31 décembre 2009, l'encours s'élevait à 130 millions d'euros.

Code	Contrepartie	Type	Montant En M€	Date	
				Début	Fin
6555	Crédit Foncier	TERME	50	01/12/2008	01/04/2009
7050	Crédit Foncier	BMTN	50	30/11/2009	31/03/2011
7051	Crédit Foncier	CD	80	30/11/2009	31/03/2010

► ECHEANCE DES DETTES FOURNISSEURS

En euros	Montant	Echue -1 mois	Echue +1 mois	Non échue
Fournisseurs frais généraux CBI	72 357	72 357		
Fournisseurs frais généraux LLD	59 612	59 612		
Fournisseurs frais généraux LS	63 164	63 164		
Fournisseurs LLD	4 430 804	4 430 804		
Fournisseurs factures non parvenues CBI	6 717 095			6 717 095
Fournisseurs factures non parvenues LS	33 258			33 258
Total	11 376 291	4 625 938	0	6 750 354

ANALYSE DES RESULTATS

► RESULTAT CONSOLIDE

Le résultat net consolidé de l'exercice 2009 s'élève à 13,2 millions d'euros (contre 10,9 millions d'euros en 2008) selon la décomposition suivante :

<i>En millions d'euros</i>	2008	2009
Produit Net Bancaire (PNB)	25,3	26,3
Charges générales	(6,4)	(7,2)
Résultat brut d'exploitation	18,9	19,1
Coût du risque	(2,9)	0,4
Impôt sur les sociétés	(5,1)	(6,3)
Résultat net consolidé	10,9	13,2

Le résultat net consolidé de l'année 2009 est en progression par rapport à l'exercice 2008. Cette augmentation est principalement liée aux cessions d'actifs de location simple qui ont généré un résultat avant impôt de 7,7 millions d'euros contre 2,8 millions d'euros en 2008.

Suite au contrôle de l'Administration Fiscale sur les exercices 2005/2006/2007, Locindus a été amenée à provisionner dans ses comptes la somme de 1 million d'euros correspondant aux redressements notifiés par l'Administration. Ce redressement est contesté.

► 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 2009 s'élève à 19,3 millions d'euros (contre 13,8 millions d'euros en 2008) selon la décomposition suivante :

<i>En millions d'euros</i>	2008	2009
Produit Net Bancaire (PNB)	29,0	35,0
Charges générales	(5,3)	(6,9)
Résultat brut d'exploitation	23,7	28,1
Coût du risque	(2,9)	0,4
Gains s/actif immobilisé	p.m.	p.m.
Impôt sur les sociétés	(7,0)	(9,3)
Résultat net	13,8	19,3

Outre les cessions d'actifs de location simple qui impactent également le résultat social, la forte progression de ce dernier est liée à des levées anticipées d'option d'achat en fin d'exercice.

► DIVIDENDE

Le dividende proposé à l'Assemblée générale des actionnaires s'élève à 19 223 644,32 euros correspondant à un dividende de 2,36 euros par action. Le dividende versé au titre des trois exercices précédents s'élevait à :

(en euros)

Exercices	Dividende	Dividende par action
2008	3 746 981,52	0,46
2007	1 710 578,52	0,21
2006	1 466 210,16	0,18

EVENEMENTS POST-CLOTURE

Néant

PERSPECTIVES 2010

Après la crise de liquidité qui a paralysé les établissements financiers fin 2008 et début 2009, la Société a réalisé en 2009 une production supérieure à ses objectifs.

Pour l'année 2010, la production nouvelle devrait atteindre le même niveau qu'en 2009 soit environ 100 millions d'euros avec un rééquilibrage en faveur du crédit-bail immobilier à l'instar de 2009.

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, et avec des actifs de qualité moindre.

ACTIONNARIAT

TABLEAU DE BORD DE L'ACTIONNAIRE

CAPITAL ET RATIOS BOURSIERS (DERNIER COURS)		en euros		
	2007	2008	2009	
Capital	46 837 269	46 837 269	46 837 269	
Nombre d'actions	8 145 612	8 145 612	8 145 612	
Capitalisation boursière (fin d'année)	191 503 338	109 477 025	144 258 789	
Bénéfice net consolidé par action	4,77	1,34	1,62	
PER groupe (fin d'année)	4,93	10,04	10,90	
Multiple de fonds propres (P/BV) (fin d'année - avant répartition)	0,86	0,47	0,60	

DONNEES BOURSIERES (DERNIER COURS)		en euros		
	2007	2008	2009	
Cours fin d'année	23,51	13,44	17,71	
Cours le plus haut de l'année	37,50	27,95	20,71	
Cours le plus bas de l'année	21,90	11,00	12,90	
Cours moyen pondéré de l'année	33,50	20,90	16,65	

AGENDA DE L'ACTIONNAIRE

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
27 août	Conseil d'administration
5 novembre	Conseil d'administration
15 décembre	Conseil d'administration

2010	
03 mars	Comité d'audit
16 mars	Conseil d'administration
16 mars	Communiqué de presse « Résultats annuels 2009 »
15 avril	Réunion des analystes
28 avril	Assemblée générale des actionnaires

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

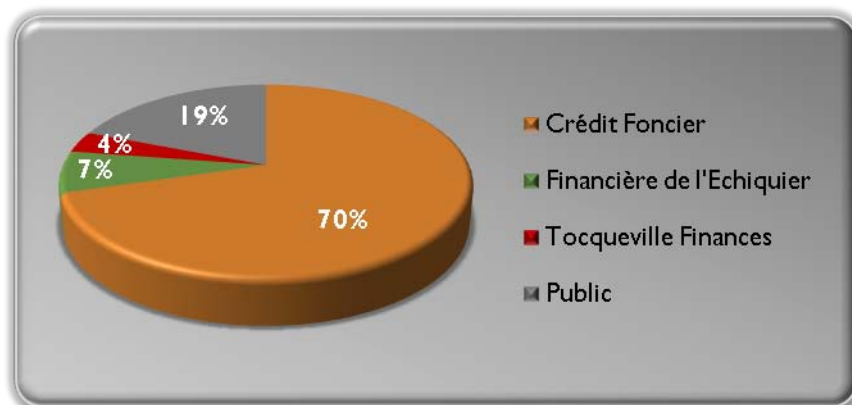
► CARACTERISTIQUES

Au 31 décembre 2009, 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 2007		Au 31 décembre 2008		Au 31 décembre 2009	
	Nombres d'actions	% du capital	Nombres d'actions	% du capital	Nombres d'actions	% du capital
Crédit Foncier	5 522 280	67,79 %	5 522 280	67,79 %	5 736 898	70,43 %
Financière de l'Echiquier	551 201	6,76 %	578 249	7,10 %	564 749*	6,93 %
Tocqueville Finances	397 253		418 324	5,14 %	289 324*	3,55 %
Public	1 674 878	20,58 %	1 626 759	19,97 %	1 554 641	19,09 %
TOTAL	8 145 612	100,00 %	8 145 612	100,00 %	8 145 612	100,00 %

* Derniers chiffres connus (au 30 juin 2009)

Au 31 décembre 2009

Nombre d'actions composant le capital : 8 145 612
 Nombre de droits de votes théoriques : 8 145 612

► **RENFORCEMENT DE LA PARTICIPATION DU CREDIT FONCIER DANS LOCINDUS**

Dans le cadre d'un mandat confié à Natixis Securities, le Crédit Foncier a acquis sur la période du 12 janvier au 31 mars 2009, 82 618 actions de Locindus portant sa participation à cette date à 68,81 %.

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

► **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 2009, le seuil statutaire de 2 % n'a pas été franchi, en revanche celui légal de 5 % l'a été à la baisse. En effet, par courrier du 8 avril 2009, 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 baisse, le 3 avril 2009, par suite d'une cession 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, 287 301 actions Société représentant autant de droits de vote, soit 3,53 % du capital et des droits de vote de Locindus.

► RACHAT PAR LA SOCIÉTÉ DE SES PROPRES ACTIONS

L'Assemblée générale du 28 avril 2009 a autorisé la Société à racheter ses propres actions dans une limite de 10 % de son capital.

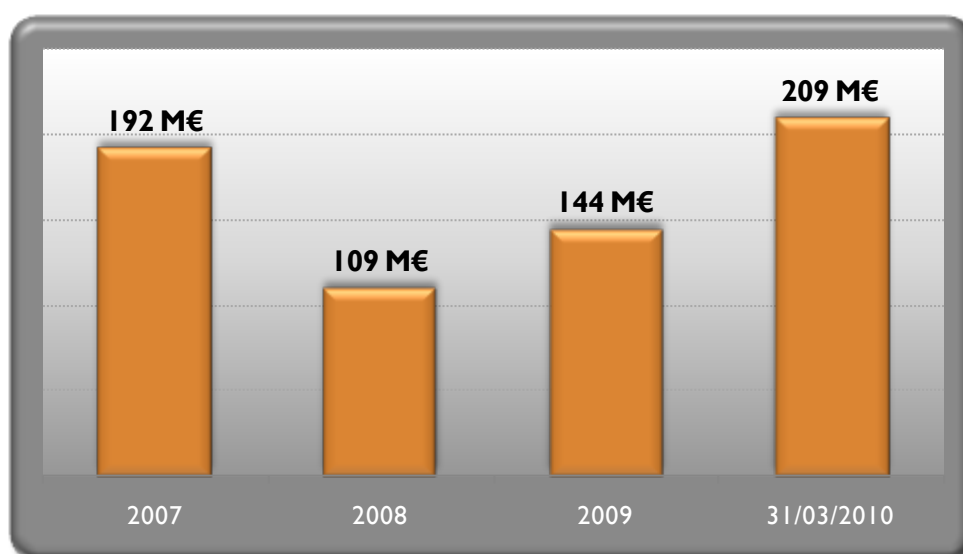
Locindus n'a procédé à aucun rachat d'action depuis cette autorisation et ne détient donc pas d'actions propres au 31 décembre 2009.

► OPTIONS DE SOUSCRIPTION OU D'ACHAT D'ACTIONS

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

Capitalisation boursière (dernier cours)

(en millions d'euros)



ACTION LOCINDUS

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

Code Isin : FR0000121352

Mnémonique : LD

Cours de clôture de l'action Locindus



Source Euronext

Dans un contexte boursier toujours tendu, le cours de clôture de l'action de Locindus a augmenté de 32 % en 2009.

Au 31 décembre 2009, il atteignait 17,71 euros contre 13,44 euros à la fin de l'année précédente.

Le début de l'année 2010 semble conforter la remontée du cours. Au 31 mars 2010 le cours de clôture atteint en effet 25,68 euros affichant une capitalisation de 209 millions avec un PER de 15,81 et un multiple de fonds propres de 0,87.

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

L'augmentation du cours de l'action Locindus en 2009 (+ 32 %) est à comparer à ses indices d'appartenance.



Sur l'année 2009 il a surperformé le SBF 250 (+24 %) mais affiche un retard en fin d'année sur le CAC Small 90 (+ 59 %) dont la performance au second semestre 2009 est notable.



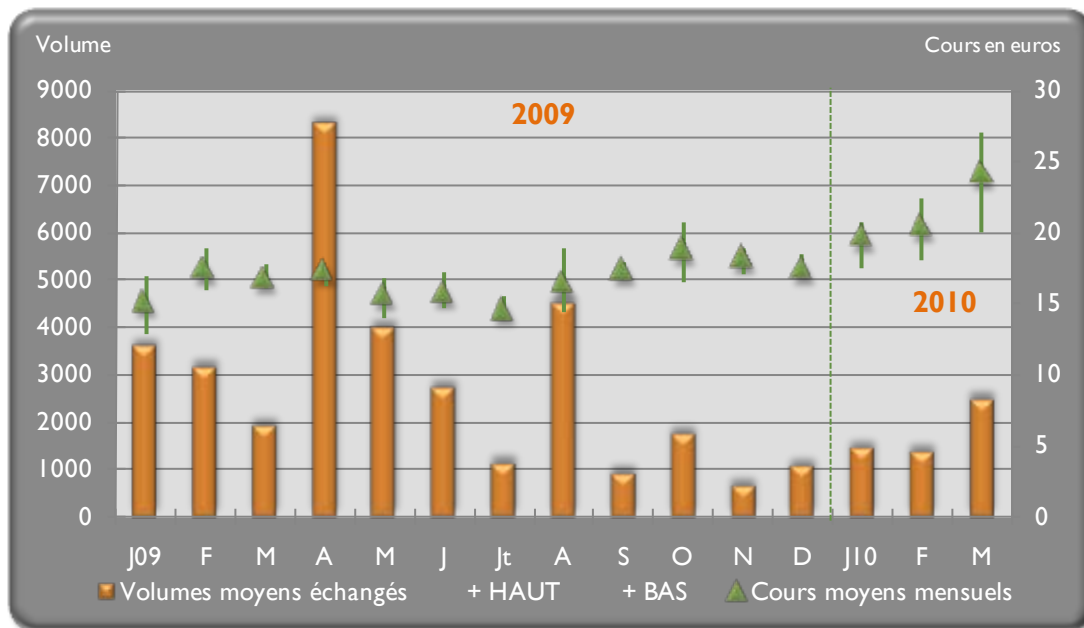
Source Euronext

En revanche sur 2 ans (période 2008 – 2009) l'action Locindus surperforme ses 2 indices d'appartenance ce qui illustre au total sa bonne tenue face à la crise financière.

Liquidité quotidienne de l'action (moyennes mensuelles)

Source Euronext

	+ HAUT	+ BAS	Cours moyens mensuels	Volumes Journaliers moyens échangés
J 2009	16,90	12,90	15,16	3 589
F	18,90	16,02	17,43	3 155
M	17,79	16,06	16,80	1 914
A	17,29	16,20	17,34	8 270
M	16,74	13,98	15,67	3 993
J	17,19	14,65	15,76	2 733
Jt	15,50	14,18	14,60	1 137
A	18,89	14,43	16,44	4 477
S	17,86	16,82	17,40	925
O	20,71	16,53	18,80	1 747
N	18,95	17,13	18,24	652
D	18,45	17,05	17,43	1 070
Moyenne annuelle 2009			16,65	2 754
J 2010	20,79	17,46	19,71	1 447
F	22,43	18,00	20,42	1 373
M	27,00	20,10	24,11	2 490



En 2009, 2 854 titres ont été échangés en moyenne journalière. Au total, 520 531 titres ont fait l'objet de transactions représentant 6,4 % du capital.

GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE

ORGANES DE GOUVERNANCE

► DIRECTION GENERALE ET CONSEIL D'ADMINISTRATION

Composition de la Direction générale

Philippe DUPIN, Directeur général

Sylvie LACOURT, Directeur général délégué

Composition du Conseil d'administration

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

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

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

Philippe DUPIN

Directeur général

Dénominations Sociales	Forme	Pays	Mandats et Fonctions
LOCINDUS	SA à Conseil d'administration	France	Directeur Général
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
CREDIT FONCIER DE FRANCE	SA à Conseil d'administration	France	Membre du Comité Exécutif Directeur Entreprises et Investisseurs

Mandats échus au cours de l'exercice 2009

Dénominations Sociales	Forme	Pays	Mandats et Fonctions
FFCr	SA à Conseil d'administration	France	Président du Conseil d'administration
FONCIER PARTICIPATIONS	SA à Conseil d'administration	France	Administrateur
CAMBON CONSEIL	SA à Conseil d'administration	France	Administrateur
CFG	SA à Conseil d'administration	France	Représentant permanent du Crédit Foncier Administrateur
EURO-MARNE PARTICIPATIONS	SA à Conseil d'administration	France	Représentant permanent de Foncier Participations Administrateur

Sylvie LACOURT

Directeur Général délégué

Dénominations Sociales	Forme	Pays	Mandats et Fonctions
CICOBAIL	SA à Conseil d'administration	France	Directeur Général Délégué
LOCINDUS	SA à Conseil d'administration	France	Directeur Général Délégué
CINERGIE	SA à Conseil d'administration	France	Directeur Général Délégué
CAMPUS ETUDES	SARL	France	Gérant
SCRIBE BAIL	SARL	France	Gérant
EURO-SCRIBE	SAS	France	Représentant légal de Locindus-Président
SCRIBE BAIL ACTIV	SAS	France	Représentant légal de Locindus-Président
SCRIBE BAIL COM	SAS	France	Représentant légal de Locindus-Président
SCRIBE BAIL LOGIS	SAS	France	Représentant légal de Locindus-Président
SCRIBE BAIL HOTEL	SAS	France	Représentant légal de Locindus-Président
SCRIBE BAIL TERTIAIRE	SAS	France	Représentant légal de Locindus-Président
SCRIBERICA	SAS	France	Représentant légal de Locindus-Président
SCRIBEURO	SAS	France	Représentant légal de Locindus-Président
ASSURBAIL PATRIMOINE	SA à Conseil d'administration	France	Directeur Général Délégué
ASSURBAIL IMMO	SAS	France	Assurbail Patrimoine, associé unique représenté par SL, Directeur Général Délégué

Mandat échu au cours de l'exercice 2009

Dénominations Sociales	Forme	Pays	Mandats et Fonctions
SM INVEST	SAS	France	Directeur Général Délégué

François BLANCARD

Président du Conseil d'administration

Dénominations Sociales	Forme	Pays	Mandats et Fonctions
CREDIT FONCIER	SA à Conseil d'administration	France	Directeur Général
CICOBAIL	SA à Conseil d'administration	France	Président du Conseil
LOCINDUS	SA à Conseil d'administration	France	Président du Conseil
SOCFIM	SA à Conseil de surveillance	France	Vice Président du Conseil
BANQUE PALATINE	SA à Conseil de surveillance	France	Membre du Conseil
ECUREUIL CREDIT	SA à Conseil de surveillance	France	Membre du Conseil
GESTRIM	SA à Conseil de surveillance	France	Membre du Conseil
GCE FONCIER COINVEST	SAS	France	Membre du Conseil
FONCIER PLAN 2008	SARL	France	Gérant
BANCO PRIMUS	SA à Conseil d'administration	Portugal	Président
CINERGIE	SA à Conseil d'administration	France	Représentant Permanent du Crédit Foncier - Administrateur
COMP. FINANCEMENT FONCIER	SA à Conseil d'administration	France	Représentant Permanent du Crédit Foncier - Administrateur
GCE BUSINESS SERVICES	GIE	France	Représentant Permanent du Crédit Foncier - Membre du Conseil de surveillance
COLOMIA 3I	SCI	France	Représentant Légal du Crédit Foncier - Gérant
COMELIA	SCI	France	Représentant Légal du Crédit Foncier - Gérant
ECUFONCIER	SCA	France	Représentant Légal du Crédit Foncier - Commanditaire
ECUFONCIER	SCA	France	Représentant Légal du Crédit Foncier - Gérant Associé
CFD	SAS	France	Représentant Légal de COFIMAB - Président
DOM 9	SAS	France	Représentant Légal de Crédit Foncier - Président
ENFI (ex FONCIER STRUCTURE)	SAS	France	Représentant Légal de Crédit Foncier - Président
FONCIER EXPERTISE	SAS	France	Représentant Légal de Crédit Foncier - Président
FONCIER EXPRESS 2008	SAS	France	Représentant Légal de Crédit Foncier - Président
FONCIER FOREIGN 2008	SAS	France	Représentant Légal de Crédit Foncier - Président
FONCIER LARGE 2008	SAS	France	Représentant Légal de Crédit Foncier - Président
FONCIER VISION 2008	SAS	France	Représentant Légal de Crédit Foncier - Président
GCEI CONSEIL IMMOBILIER	SAS	France	Représentant Légal de FONCIER CONSULTANTS - Président
FONCIER PROJET 2008	SNC	France	Représentant Légal de Crédit Foncier - Gérant Associé
FRANCILIA	SCI	France	Représentant Légal du Crédit Foncier - Gérant
IMMOBILIERE MADELEINE DUPHOT	SCI	France	Représentant Légal de CFD - Gérant
MANTELIA	SCI	France	Représentant Légal du Crédit Foncier - Gérant
SOCLIM	SNC	France	Représentant Légal de CFD - Gérant
SOFIPAR LOGEMENT	SNC	France	Représentant Légal du Crédit Foncier - Gérant Associé
SOFONEG	SNC	France	Représentant Légal du Crédit Foncier - Gérant Associé
TANIS	SARL	France	Représentant Légal de CFD - Liquidateur

Mandats échus au cours de l'exercice 2009

Dénominations Sociales	Forme	Pays	Mandats et Fonctions
FINANCIERE OCEOR	SA à Conseil de surveillance	France	Membre du Conseil
ARION CONSEIL	SA à Conseil d'administration	France	Représentant Légal du Crédit Foncier - Liquidateur
CFCr	SA	France	Représentant Permanent du Crédit Foncier - Administrateur

François THOMAZEAU

Vice Président du Conseil d'administration

Dénominations Sociales	Forme	Pays	Mandats et Fonctions
AAAM (Allianz Alternative Asset Management)	SA à Conseil d'administration	France	Administrateur
A.C.A.R. (Assistance, Courtage d'Assurance et de Réassurance)	SA à Conseil d'administration	France	Président du Conseil d'administration
AGF HOLDINGS UK	Limited	Royaume-Uni	Président du Conseil d'administration
AGF INSURANCE	Limited	Royaume-Uni	Président du Conseil d'administration
AGF PRIVATE EQUITY	SA à Directoire et conseil de surveillance	France	Président du Conseil de surveillance
AGF RAS HOLDING	SA	Pays-Bas	Vice Président du Conseil d'administration
ALLIANZ AFRICA	SA à Conseil d'administration	France	Président du Conseil d'administration
ALLIANZ BANQUE	SA à Conseil d'administration	France	Représentant permanent Allianz France - administrateur
ALLIANZ BELGIUM	SA à Conseil d'administration	Belgique	Président du Conseil d'administration
ALLIANZ FRANCE (anciennement AGF)	SA à Conseil d'administration	France	Administrateur - Directeur Général Délégué
ALLIANZ FRANCE International	SA à Conseil d'administration	France	Président-Directeur Général
ALLIANZ GLOBAL INVESTORS FRANCE	SA à conseil d'administration	France	Administrateur
ALLIANZ IARD (anciennement dénommée AGF IART)	SA à Conseil d'administration	France	Administrateur
ALLIANZ INFORMATIQUE	GIE	France	Membre du Conseil de surveillance
ALLIANZ INVESTMENT MANAGEMENT PARIS	GIE	France	Administrateur
ALLIANZ NEDERLAND GROEP	SA	Pays-Bas	Administrateur
ALLIANZ SEGUROS Y REASEGUROS	SA	Espagne	Administrateur
ALLIANZ VIE (anciennement dénommée AGF VIE)	SA à Conseil d'administration	France	Administrateur
BOLLORE	SA à Conseil d'administration	France	Administrateur
CHATEAU LAROSE TRINTAUDON	SA à Conseil d'administration	France	Président du Conseil d'administration
COFITEM COFIMUR	SA à Conseil d'administration	France	Administrateur
COMPANIA COLOMBIANA DE INVERSION COLSEGUROS	SA	Colombie	Président du Conseil d'administration
EULER HERMES	SA à Directoire et conseil de surveillance	France	Vice-Président du Conseil de surveillance
FONCIERE des 6 ^e et 7 ^e arrondissements	SA à Conseil d'administration	France	Administrateur
IDI SCA	Société en Commandite par Actions	France	Membre du Conseil de surveillance
LOCINDUS	SA à Conseil d'administration	France	Vice Président - Administrateur
NOAM EUROPE EXPANSION SICAV	SICAV	France	Censeur
PARIS HOTEL ROISSY VAUGIRARD « PHRV »	SA à Conseil d'administration	France	Administrateur
PROTEXIA FRANCE	SA à Conseil d'administration	France	Administrateur
THOMPSON CLIVE LTD	SA	ROYAUME UNI	Administrateur

Mandats échus au cours de l'exercice 2009

Dénominations Sociales	Forme	Pays	Mandats et Fonctions
AGF HOLDING	SA à Conseil d'administration	France	Administrateur - Directeur Général Délégué
ALLIANZ BRASIL SEGUROS	SA	Brésil	Président du Conseil d'administration
ALLIANZ HOLDING FRANCE	Société par actions simplifiée	France	Directeur Général
CARENE	SA à Conseil d'administration	France	Administrateur
MONDIAL ASSISTANCE AG	AG	Suisse	Vice Président – Administrateur Délégué
MAG SAS	Société par actions simplifiée	France	Administrateur

**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
BANCO PRIMUS	SA à Conseil d'administration	Portugal	Administrateur
COMPAGNIE FINANCEMENT FONCIER	SA à Conseil d'administration	France	Administrateur Membre du Comité d'Audit
GCE FONCIER COINVEST	SAS	France	Administrateur
GCE SEM	SAS	France	Membre du Conseil de surveillance
SOCFIM	SA à Directoire et Conseil de surveillance	France	Membre du Conseil de surveillance
SERGIC INVEST	SA à Conseil d'administration	France	Représentant permanent de Foncier Participations – Administrateur
SA SINJAB (filiale GCE SEM)	SA à Conseil d'administration	Maroc	Administrateur
FINANCIERE DESVIEUX	SA à Conseil d'administration	France	Administrateur
FONCIER TITRISATION	SA à Conseil d'administration	France	Représentant permanent de Foncier Participations – Administrateur
CFCAL BANQUE	SA à Conseil d'administration	France	Administrateur
ATOUT PIERRE HABITATION 2	SCPI	France	Représentant permanent de Foncier Participations - Membre du Conseil de surveillance
FONCIER PARTICIPATIONS	SA à Conseil d'administration	France	Directeur Général
CREDIT FONCIER	SA à Conseil d'administration	France	Secrétaire Général
GCE COURTAGE	SAS à Conseil d'administration	France	Administrateur
MFCG	SAS	France	Représentant permanent de CFCo, Président

Mandats échus au cours de l'exercice 2009

Dénominations Sociales	Forme	Pays	Mandats et Fonctions
EURO-MARNE PARTICIPATIONS	SAS à Conseil d'administration	France	Administrateur
FONCIER PARTICIPATIONS	SA à Conseil d'administration	France	Administrateur
CFCr	SA à Conseil d'administration	France	Administrateur

Mandats du CREDIT FONCIER

Dénominations Sociales	Forme	Pays	Mandats et Fonctions
ARTHUR COMMUNICATION	SA à Conseil d'administration	France	Administrateur
BTP CAPITAL INVESTISSEMENT	SA à Conseil d'administration	France	Administrateur
CFCAL	SA à Conseil d'administration	France	Administrateur
CFCAL SCF	SA à Conseil d'administration	France	Administrateur
CFG – Comptoir Financier de Garantie	SA à Conseil d'administration	France	Administrateur
CICOBAIL	SA à Conseil d'administration	France	Administrateur
CINERGIE	SA à Conseil d'administration	France	Administrateur
COMP FINANCEMENT FONCIER	SA à Conseil d'administration	France	Administrateur
CREDIT FINANCIER LILLOIS	SA à Conseil d'administration	France	Administrateur
CREDIT LOGEMENT	SA à Conseil d'administration	France	Administrateur
FONCIER ASSURANCE	SA à Conseil d'administration	France	Administrateur
FONCIER TITRISATION	SA à Conseil d'administration	France	Administrateur
H&T CONSEIL	SA à Conseil d'administration	France	Administrateur
LA MONDIALE PARTENAIRE	SA à Conseil d'administration	France	Administrateur
LOCINDUS	SA à Conseil d'administration	France	Administrateur
MOBILIERE VOLNEY	SA à Conseil d'administration	France	Administrateur
SAF ENVIRONNEMENT	SA à Conseil d'administration	France	Administrateur
SEMERCLI	SA à Conseil d'administration	France	Administrateur
SGFGAS	SA à Conseil d'administration	France	Administrateur
SCAFR – TERRES D'EUROPE	SA à Conseil de surveillance	France	Membre du Conseil
SELECTINVEST I	SA à Conseil de surveillance	France	Membre du Conseil
SIA HABITAT	SA à Conseil de surveillance	France	Membre du Conseil
SOCFIM	SA à Conseil de surveillance	France	Membre du Conseil
UEA	SA à Conseil de surveillance	France	Membre du Conseil
VMG	SA à Conseil de surveillance	France	Membre du Conseil
CFCo	SAS	France	Président
COFIMAB	SAS	France	Président
DOM 9	SAS	France	Président
ENFI (ex FONCIER STRUCTURE)	SAS	France	Président
EURO-MARNE PARTICIPATIONS	SAS	France	Président
FONCIER CONSULTANTS	SAS	France	Président
FONCIER EXPERTISE	SAS	France	Président
FONCIER EXPRESS 2008	SAS	France	Président
FONCIER FOREIGN 2008	SAS	France	Président
FONCIER LARGE 2008	SAS	France	Président
FONCIER PARTICIPATIONS	SAS	France	Président
FONCIER VISION 2008	SAS	France	Président
FONCIERE D'EVREUX	SAS	France	Président
SIPARI	SAS	France	Président
GRAMAT-BALARD	SAS	France	Président
VENDOME INVESTISSEMENTS	SAS	France	Président
COLOMIA 3I	SCI	France	Gérant
COMELIA	SCI	France	Gérant
FRANCILIA	SCI	France	Gérant
MANTELIA	SCI	France	Gérant
ECUFONCIER	SCA	France	Gérant Associé Commandité
FONCIER PROJET 2008	SNC	France	Gérant Associé
SOFIPAR LOGEMENT	SNC	France	Gérant Associé
SOFONEG	SNC	France	Gérant Associé
GCE BUSINESS SERVICES	GIE	France	Membre du Conseil de surveillance
ECOLOCALE	GIE	France	Administrateur

Antoine FAYET
Administrateur

Dénominations Sociales	Forme	Pays	Mandats et Fonctions
Icade Commerces	SAS	France	Président
Fincas Anzizu SL	SA à Conseil d'administration	Espagne	Administrateur
SA D'HLM Coligny	SA à Conseil d'administration	France	Administrateur
Inmobiliaria de la Caisse des Dépôts Espana	SA à Conseil d'administration	Espagne	Administrateur
Locindus	SA à Conseil d'administration	France	Administrateur
SCI 68 Victor Hugo	SCI	France	Représentant légal de la Compagnie Foncière et Immobilière de la Plaine (CFI) Co-gérant
Isatis	SA à Conseil d'administration	France	Représentant permanent d'Icade – Administrateur
SCI du Bassin Nord	SCI	France	Représentant légal d'Icade – Co-gérant
SCI 68 Victor Hugo	SCI	France	Représentant légal d'Icade – Co-gérant
SCI d'Attribution Le Parc du Millénaire	SCI	France	Représentant légal d'Icade – Gérant
SCI Séverine	SCI	France	Représentant légal d'Icade – Gérant
SCI PDM 3	SCI	France	Représentant légal d'Icade – Gérant
SCI PDM 1	SCI	France	Représentant légal d'Icade – Gérant
SCI PDM 2	SCI	France	Représentant légal d'Icade – Gérant
SCI Bati Gautier	SCI	France	Représentant légal d'Icade – Gérant
Odysseum Place de France - O.P.D.F.	SCI	France	Représentant légal d'Icade – Gérant
Icade - 31 rue de Mogador	SCI	France	Représentant légal d'Icade – Gérant
SCI Marignane La Palun	SCI	France	Représentant légal d'Icade – Gérant Associé
Icade - Léo Lagrange	SCI	France	Représentant légal d'Icade – Gérant Associé
Icade - Morizet	SCI	France	Représentant légal d'Icade – Gérant Associé
Icade - 69 Boulevard Haussmann	SCI	France	Représentant légal d'Icade – Gérant Associé
Icade - Messine Participations	SCI	France	Représentant légal d'Icade – Gérant Associé
Icade - Camille Desmoulins	SCI	France	Représentant légal d'Icade – Gérant Associé
Société d'Etude pour le Logement des Etudiants		France	Représentant légal d'Icade – Gérant Associé
SCI Venissieux les Grandes Terres des Vignes	SCI	France	Représentant légal d'Icade – Gérant Associé
SNC Icade CBI	SNC	France	Représentant légal d'Icade – Gérant Associé
SCI Socrate	SCI	France	Représentant légal d'Icade Sante SAS – Gérant Associé
SCI HC Invest	SCI	France	Représentant légal d'Icade – Gérant Associé
SCI Zeugma	SCI	France	Représentant légal d'Icade – Gérant Associé
SCI XM Clermont Ferrand	SCI	France	Représentant légal d'Icade – Gérant Associé
Icade-Rue Des Martinets	SCI	France	Représentant légal d'Icade – Gérant Associé
SCI Le Tolbiac	SCI	France	Représentant légal d'Icade – Gérant Associé
SCI De Saint Etienne du Rouvray	SCI	France	Représentant légal d'Icade – Gérant Associé
SCI de la Résidence de Sarcelles	SCI	France	Représentant légal d'Icade – Gérant Associé
Compagnie Foncière et Immobilière de la Plaine - CFI	SAS	France	Représentant légal d'Icade – Président
Icade Bricolage	SAS	France	Représentant légal d'Icade – Président
Icade- Tour Descartes	SAS	France	Représentant légal d'Icade – Président
Icade Sante	SAS	France	Représentant légal d'Icade – Président

Mandats échus au cours de l'exercice 2009

Dénominations Sociales	Forme	Pays	Mandats et Fonctions
Icade - 3-5 Avenue de Friedland	SCI	France	Représentant légal d'Icade – Gérant Associé
Icade - 114 Avenue des Champs Elysées	SCI	France	Représentant légal d'Icade – Gérant Associé

Jean Pierre WALBAUM

Administrateur

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

Nicolas DARBO

Administrateur

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
Banco Primus	SA à Conseil d'administration	Portugal	Administrateur
VMG	SA à Conseil de surveillance	France	Vice-Président du Conseil de surveillance
SCF	SA à Conseil d'administration	France	Administrateur

Christian MIGLIETTI

Administrateur

Dénominations Sociales	Forme	Pays	Mandats et Fonctions
Cicobail	SA à Conseil d'administration	France	Administrateur Membre du Comité d'audit
GCE Achats	SA à Directoire et Conseil de surveillance	France	Membre du Conseil de surveillance
Locindus	SA à Conseil d'administration	France	Administrateur Membre du Comité d'audit
Université des Caisses d'Épargne	Association	France	Administrateur
Ecureuil Crédit	GIE	France	Administrateur

Philippe DRUART

Administrateur

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
Crédit 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	Portugal	Administrateur

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

Il est rappelé que certains membres du Conseil d'administration sont mandataires sociaux ou cadres dirigeants du Crédit Foncier de France, actionnaire à 70,43 % 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 ;

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

REMUNERATIONS

► REMUNERATIONS DES ORGANES DE DIRECTION ET D'ADMINISTRATION

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

Rémunérations des Membres de la Direction Générale

Conformément à l'article L.225-102-1, al. 2, sont indiqués ci-après le montant des rémunérations (non prorataées) et des avantages reçus par les membres de la Direction Générale au cours de l'exercice 2009 de la part du Crédit Foncier de France ou des autres entités.

Tableau de synthèse des rémunérations et des options et actions attribuées à chaque dirigeant mandataire social		
<i>En euros</i>	2008	2009
Philippe DUPIN		
Rémunérations versées au cours de l'exercice (détaillées dans le tableau suivant)	274 832	313 084
Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice	0	0
Valorisation des actions de performance attribuées au cours de l'exercice	0	0
TOTAL	274 832	313 084
Sylvie LACOURT		
Rémunérations versées au titre de l'exercice	184 789	213 752
Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice	0	0
Valorisation des actions de performance attribuées au cours de l'exercice	0	0
TOTAL	184 789	213 752

Tableau récapitulatif des rémunérations des mandataires sociaux *				
En euros	2008		2009	
	Montants dus	Montants versés	Montants dus	Montants versés
Philippe DUPIN				
Rémunération fixe	0	193 172	0	221 001
Rémunération variable	0	50 000	0	58 046
Rémunération exceptionnelle	0	12 609	0	12 665
Jetons de présence	0	17 371	0	17 532
Avantages en nature	0	1 680	0	3 840
TOTAL	0	274 832	0	313 084
Sylvie LACOURT				
Rémunération fixe	0	133 543	0	157 946
Rémunération variable	0	27 000	0	28 300
Rémunération exceptionnelle	0	9 695	0	9 974
Jetons de présence	0	12 871	0	17 532
Avantages en nature	0	1 680	0	-
TOTAL	0	184 789	0	213 752

* Rémunérations brutes avant impôt

Rémunérations des membres du Conseil d'administration

Le montant des jetons de présence alloués aux membres du Conseil s'élève à 150 000 euros. Ils sont versés annuellement et répartis entre les membres, suivant 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.

En date du 19 mars 2009, le Conseil d'administration a modifié la règle de répartition des jetons de présence. Le montant sera réparti en fonction de la présence effective des membres du Conseil et du Comité avec une franchise d'une absence. En cas d'absence, il sera opéré une réduction de l'indemnité au prorata du nombre de celle-ci.

Cette règle s'appliquera en 2010.

Le montant des jetons de présence attribués aux membres du Conseil d'administration au titre de 2008 et payés en 2009 se répartit comme suit :

Nom	Jetons de présence
François BLANCARD	27 922
François THOMAZEAU	17 532
Antoine FAYET	13 961
Jean-Pierre WALBAUM	12 175
Nicolas DARBO	10 551
Philippe DRUART	3 490
Christian MIGLIETTI	3 490
Djamel SEOUDI	12 175

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 membres du Conseil d'administration au cours de l'exercice 2009 de la part du Crédit Foncier de France ou des autres entités contrôlées :

Tableau des jetons de présence et autres rémunérations perçues par les mandataires sociaux non dirigeants		
<i>En euros</i>	2008 - Montants versés	2009 - Montants versés
F. BLANCARD		
Rémunération fixe	294 240	294 600
Rémunération variable	230 000	190 000
Rémunération exceptionnelle	19 243	8 800
Jetons de présence	46 525	39 768
Avantages en nature	5 760	5 400
TOTAL	595 768	538 568
N. DARBO		
Rémunération fixe	129 958	149 234
Rémunération variable	35 000	38 930
Rémunération exceptionnelle	8 942	9 853
Jetons de présence	-	11 302
Avantages en nature	3 480	3 510
TOTAL	177 380	212 829
P. DRUART		
Rémunération fixe	203 314	183 799
Rémunération variable	20 000	150 720
Rémunération exceptionnelle	8 316	17 790
Jetons de présence	-	3 490
Avantages en nature	4 920	4 920
TOTAL	236 550	360 719
C. MIGLIETTI		
Rémunération fixe	204 105	204 221
Rémunération variable	25 000	100 800
Rémunération exceptionnelle	7 912	18 292
Jetons de présence	-	3 490
Avantages en nature	8 314	10 141
TOTAL	245 331	336 944
D. SEOUDI		
Rémunération fixe	183 404	183 799
Rémunération variable	20 000	54 432
Rémunération exceptionnelle	4 249	12 121
Jetons de présence	4 873	14 175
Avantages en nature	4 180	4 560
TOTAL	216 706	269 086

► **REMUNERATIONS DES COMMISSAIRES AUX COMPTES**

<i>en € HT</i>	KPMG Audit	PRICEWATERHOUSECOOPERS Audit
Audit sur LOCINDUS	113 000	113 000

<i>en € HT</i>	KPMG Audit	Deloitte	PricewaterhouseCoopers Audit
Audit sur les filiales	21 000	5 300	4 000

RAPPORT DU PRESIDENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION A L'ASSEMBLEE GENERALE DU 28 AVRIL 2010 SUR LE FONCTIONNEMENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION ET LE CONTROLE INTERNE

Mesdames, Messieurs les actionnaires,

Conformément aux dispositions de l'article L. 225-37, alinéa 6, du Code de commerce, le présent rapport établi par le Président du Conseil d'administration a pour objet de présenter les conditions de préparation et d'organisation des travaux du Conseil d'administration ainsi que les procédures de contrôle interne et de gestion des risques mises en place par LOCINDUS. Ce rapport joint au rapport de gestion sur l'activité de la Société et de ses filiales durant l'exercice clos le 31 décembre 2009 a été approuvé par le Conseil d'administration en date du 16 mars 2010 et mis à la disposition des actionnaires préalablement à la tenue de l'assemblée générale annuelle.

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

► PREPARATION ET ORGANISATION DES TRAVAUX DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

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

Composition du Conseil

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

La Présidence est assurée par Monsieur François BLANCARD et la Vice-présidence par Monsieur François THOMAZEAU.

Missions et pouvoirs du Conseil d'administration et du Président

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

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

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

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

Activité du Conseil d'administration au cours de l'exercice écoulé

Au cours de l'année 2009, le Conseil d'administration s'est réuni quatre fois. Le taux de participation des administrateurs au cours de ces réunions s'est élevé à 93,75 %.

- Arrêté des comptes – Activité de la Société et de ses filiales

Le Conseil d'administration a examiné et arrêté les comptes au 30 juin 2009 et les comptes au 31 décembre 2009 ainsi que les documents prévisionnels de gestion. Il a également arrêté les rapports et résolutions soumis à l'Assemblée générale ordinaire lors du Conseil du 16 mars 2010.

Le Conseil a pris connaissance chaque trimestre de l'activité de la Société et du Groupe ainsi que des engagements hors bilan, de l'état de l'endettement et des financements disponibles de la Société.

- Convention réglemantée

Le Conseil d'administration a autorisé la conclusion d'un avenant à la convention de gestion signée avec le Crédit Foncier le 14 novembre 2007.

- Projets stratégiques

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

Fonctionnement du Comité d'Audit

Pour délibérer valablement, la moitié au moins des membres du comité doit être présente.

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

Au cours de l'exercice 2009, le comité d'audit s'est réuni à quatre reprises. Le taux de participation des membres au cours de ces réunions s'est élevé à 93,75 %.

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

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

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

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

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

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

► 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 2009

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 BPCE : Inspection générale du groupe Crédit Foncier, Inspection générale de la BPCE.

C- Conformité

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

D- Informatique

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

► **PROCEDURES DE CONTROLE INTERNE RELATIVES 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 Comité d'audit et du Conseil d'administration, de la situation de Locindus et de ses filiales au regard des principaux risques qu'elles encourent (risques de crédit, financiers, opérationnels...), des dispositions prises en matière de systèmes de mesure et de surveillance, des limites fixées et de leur respect.

Le service comptable de la Société est, 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.

A ce titre, il est soumis aux règles et procédures de contrôle interne (CP0, CPI, CP2) du groupe Crédit Foncier.

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

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

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

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

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

RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LE RAPPORT DU 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 2009

Mesdames, Messieurs les actionnaires,

En notre qualité de commissaires aux comptes de la société Locindus S.A. et en application des dispositions de l'article L. 225-235 du Code de commerce, nous vous présentons notre rapport sur le rapport établi par le Président de votre société conformément aux dispositions de l'article L. 225-37 du Code de commerce au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2009.

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

Il nous appartient :

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

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

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

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

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

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

Autres informations

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

Fait à Neuilly-sur-Seine et Paris La Défense, le 13 avril 2010

Les Commissaires aux comptes

PricewaterhouseCoopers Audit

Anik Chaumartin

Associée

KPMG Audit

Département de KPMG S.A.

Rémy Tabuteau

Associé

MESURE ET SURVEILLANCE DES RISQUES

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

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

Les équipes travaillant pour Locindus sont désormais totalement intégrées dans les structures du Crédit Foncier depuis le 1^{er} janvier 2009.

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

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

L'année 2009 a été marquée en matière de maîtrise des risques par :

- l'intégration totale dans les procédures de la filière risques du Crédit Foncier des encours de Locindus,
- une méthodologie de fixation de limites sectorielles élaborée par la Direction des risques du Crédit Foncier avec le double objectif de mettre en place :
 - les limites sectorielles entreprises et professionnels de l'immobilier, ces limites sont définies à partir d'un regroupement raisonné de code NACE et s'intègrent dans le schéma de limites sectorielles de BPCE,
 - un dispositif spécifique de limites sectorielles sur les contreparties du secteur immobilier tenant compte de l'actif financé.

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

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

Auxquels s'ajoute :

- le risque de conformité.

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

ORGANISATION GENERALE ET EVOLUTION DU CONTROLE DES RISQUES

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

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

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

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

1. Mesure et Surveillance des risques de crédits :

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

2. Mesure et Surveillance des risques financiers :

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

3. Mesure et Surveillance des risques opérationnels :

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

4. Mesure et Surveillance des risques de non conformité :

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

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

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

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

- Du **Comité national des engagements**, présidé par un mandataire social du Crédit Foncier 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**, présidé par un mandataire social du Crédit Foncier ; il se réunit mensuellement pour contrôler le respect des procédures, faire le point des expositions, procéder aux revues des contreparties et traiter des questions de portée générale.
- Le **Comité national des affaires sensibles** 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 à la Direction générale.

RISQUES DE CREDIT ET DE CONTREPARTIE

► SITUATION DU PORTEFEUILLE AU 31/12/2009

en K€	Montage	Nombre de dossiers	Risque Brut	Garanties	Risque Net	Montant pondéré	Provisions	% du risque Net
Engagement	CBI	3	4 398	0	4 398	2 199	0	1 %
Engagement	Hypo.	12	43 368	0	43 368	43 368	0	6 %
Total Engagement		15	47 766	0	47 766	45 567	0	7 %
Encours	CBI	353	538 434	2 428	535 928	266 813	78	74 %
Encours	Hypo.	29	143 479	0	143 479	143 479	0	20 %
Total Encours		382	681 914	2 428	679 408	410 292	78	93 %
Total		397	729 680	2 428	727 174	455 859	78	100 %

Source : Outil de Gestion dédié (Cassiopée)

- Le montant des encours et des engagements provient d'une extraction de la base Cassiopée au 31/12/09.
- Les encours correspondent à la phase Exploitation. Les engagements correspondent à la phase engagement + réalisation.
- Le risque brut figurant dans tous les tableaux correspond aux montants financés sur ressources propres. Le risque net correspond au risque brut - les garanties existantes.

A l'issue du 4^{ème} trimestre 2009, le portefeuille global de Locindus représentait un montant de 730 M€ de crédits contre 862 M€ en décembre 2008. La part « engagements » du risque brut (48 M€) s'élevait à fin décembre à 7 % vs 13,5 % (116 M€) à fin décembre 2008.

Le portefeuille reste peu contre-garanti puisque le risque net (727 M€) ressort à 99,7 % du risque total, une proportion parfaitement stable par rapport fin 2008.

Les montages hypothécaires représentent quant à eux 26 % du risque net vs 31,5 % en fin d'année 2008.

► REPARTITION DES RISQUES (EN K€) SUIVANT LA COTATION BDF

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 représente 19 % du portefeuille net et exprime un niveau de risque acceptable vs 21,3 % du portefeuille net en décembre 2008. Cependant cet indicateur est à relativiser compte tenu de la hausse des cotations « 0 » et « Inconnu » qui représentent 60 % du total.

► REPARTITION DES PLUS GRANDS RISQUES

Les 5 plus importants groupes financés pèsent 208 M€ du risque brut global (29 %) dont le plus grand s'élève à 64 M€.

▶ REPARTITION DES RISQUES PAR FAMILLE D'ACTIVITES

L'intervention de Locindus est toujours marquée dans le secteur de l'**Immobilier** (32,9 % du risque net, soit 239 M€) et le secteur des **Holdings** (19,9 % pour 145 M€).

▶ REPARTITION DES ACTIFS SELON LEUR USAGE

Par ordre d'importance, les types d'actifs les plus fréquemment financés sont les **Commerces** (42,9 % vs 39,4 % en décembre 2008), les **Bureaux** (28,2 % vs 25,9 % en décembre 2008) et les **Entrepôts** (16,8 % comme en décembre 2008).

▶ REPARTITION DES RISQUES SELON LA SITUATION GEOGRAPHIQUE D'IMPLANTATION

Ce type d'actifs reste majoritairement financé en région Ile de France (37,9 % vs 40,6 % en décembre 2008). En Province, les risques nets les plus importants se situent en régions Rhône-Alpes (10,7 % vs 10,2 % en décembre 2008), Pays de la Loire (8,9 % vs 8,2 % en décembre 2008) et Lorraine (4,3 % vs 4,5 % en décembre 2008).

RISQUES FINANCIERS

► RISQUES DE LA GESTION DE BILAN

Rappels sur la stratégie de couverture de Locindus

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

Dans ce cadre, l'ALM Crédit Foncier travaille sur l'importation dans Cassiopae du fichier des taux et des index BPCE par scénarii (scénario central, ...) ce qui permettra de suivre les sensibilités de la MNI. La recette est en cours au Crédit Foncier pour une utilisation sur l'arrêté du 31 mars 2010.

Risque de taux

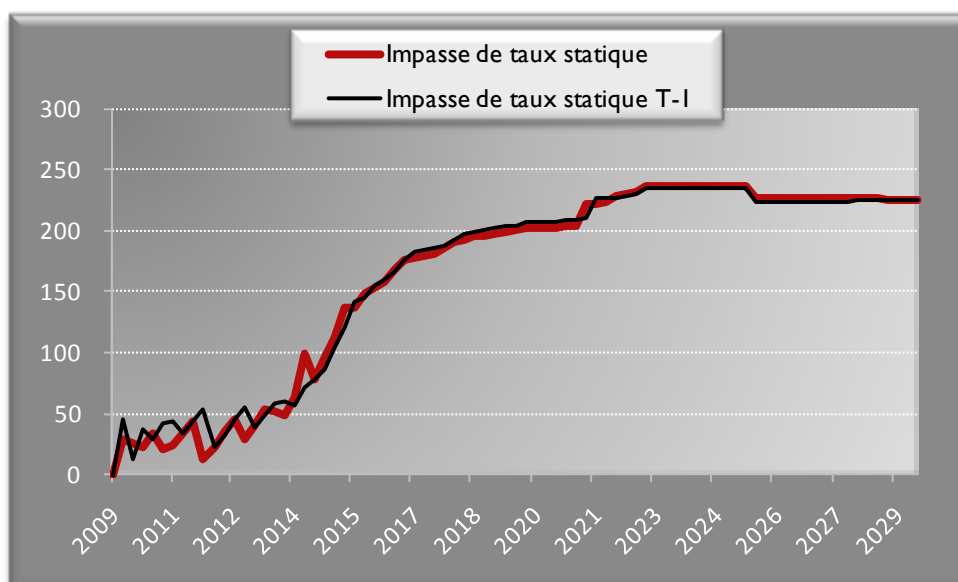
a) Impasses de taux statique

Rappels méthodologiques

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

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

**Impasses de taux statique (Passifs à TF - Actifs à TF)
au 31 Décembre 2009 (en M€)**



L'impasse de taux est stable.

b) Respect des limites groupe

En matière de limites encadrant le risque de liquidité, Locindus est soumis à deux types de contraintes :

- Limites de sensibilité

Pour cet exercice, le risque de taux sur le RBE est estimé en première approche pour une translation uniforme de 1 % de la courbe.

	N+1	N+2	N+3
	2010	2011	2012
Sensibilité en % du RBE	1,7%	1,9%	1,8%
Limites BPCE de sensibilité	8%	12%	15%

Locindus respecte ses limites de sensibilité à horizon des 3 prochaines années.

- Sensibilité de la VAN des fonds propres

Sensibilité VAN FP + 200 bp	FP réglementaires en euros	Avec FdR	
		sur 10 ans	sur 120 ans
Standard Bâle II	214 617 023,00	2,9216 %	6,88 %
Limite réglementaire		20 %	
Seuil d'alerte BPCE		15 %	

Risque de liquidité

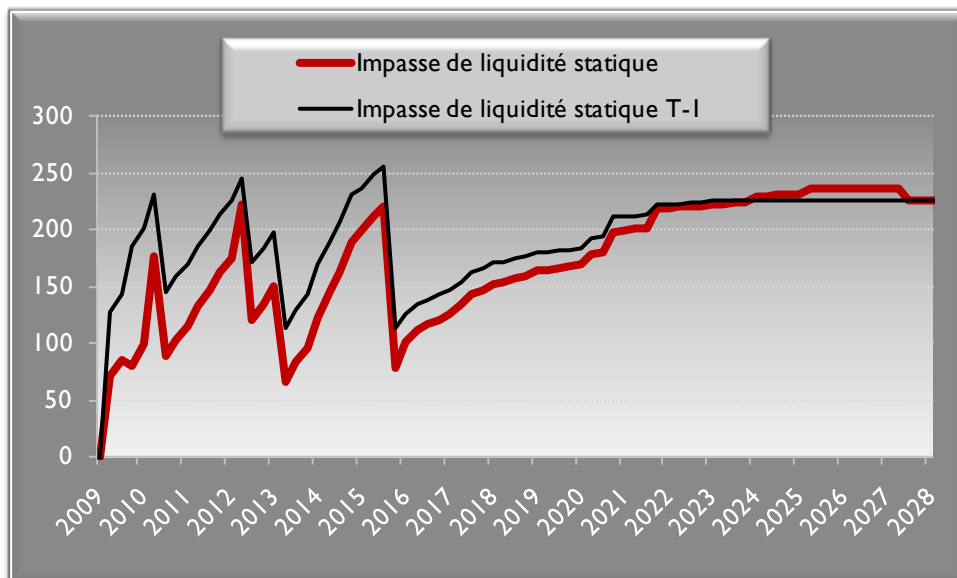
a) Impasses de liquidité statique

Rappels méthodologiques

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

Toutes les opérations contractuelles s'imputent jusqu'à leur date d'échéance finale. Les opérations non échancées font l'objet de règles d'écoulement spécifiques.

**Impasses de liquidité statique (Passifs - Actifs)
au 31 Décembre 2009 (en M€)**



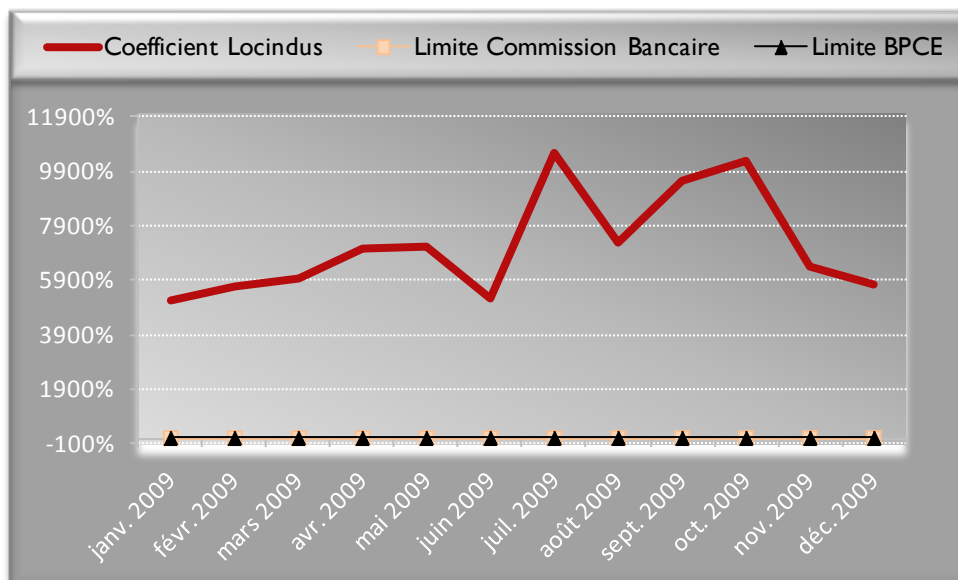
L'excédent de liquidité se résorbe grâce à la mise en place de nouveaux prêts pour 30 M€ et de deux opérations de placements de trésorerie pour un montant total de 130 M€ :

- 50 M€ in fine IT2011 sous la forme d'un BMTN,
- 80 M€ placés sous la forme d'un certificat de dépôt à échéance 31 mars 2010.

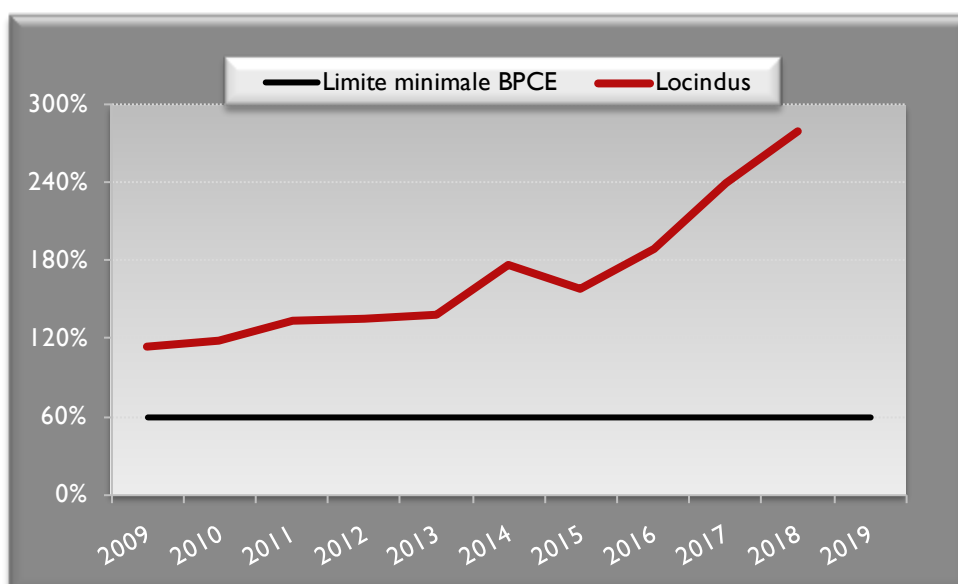
b) Respect des limites groupe

En matière de limites encadrant le risque de liquidité, Locindus est soumis à deux types de contraintes :

- respecter le Coefficient de liquidité réglementaire



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



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

Au 31/12/2009, Locindus respecte largement la limite Groupe de 60 %.

ETATS FINANCIERS

COMPTES CONSOLIDES	54
❖ Bilan consolidé	55
❖ Compte de résultat consolidé	56
❖ Etat du résultat net et des gains et des pertes comptabilisés directement en capitaux propres	57
❖ Tableau des flux de trésorerie consolidés	58
❖ Tableau de variation des capitaux propres consolidés	59
❖ Notes aux états financiers consolidés	60
RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES CONSOLIDES	100
COMPTES INDIVIDUELS	102
❖ Bilan et Hors-Bilan	103
❖ Compte de résultat	105
❖ Tableau de variation des capitaux propres	105
❖ Notes aux états Financiers	106
TABLEAUX FINANCIERS	131
RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS	132
RAPPORT SPECIAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS REGLEMENTES	134

ETATS FINANCIERS – COMPTES CONSOLIDES

A	BILAN CONSOLIDE	55
B	COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE	56
C	ÉTAT DU RESULTAT NET ET DES GAINS ET DES PERTES COMPTABILISES DIRECTEMENT EN CAPITAUX PROPRES	57
D	TABLEAU DES FLUX DE TRESORERIE CONSOLIDES	58
E	TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES CONSOLIDES	59
F	NOTES AUX ETATS FINANCIERS CONSOLIDES	60
1.	Informations générales	60
2.	Résumé des principales méthodes comptables	60
3.	Gestion du risque financier	73
4.	Base d'évaluation, jugement et utilisation d'estimations	77
5.	Information sectorielle	77
6.	Analyse de la juste valeur des actifs immobilisés	80
7.	Opérations de location financement	80
8.	Immeubles de placement – immobilisations corporelles et incorporelles – actifs destinés à être cédés	82
9.	Créances douteuses	84
10.	Capital social	84
11.	Actifs financiers	84
12.	Passifs financiers	87
13.	Instruments financiers dérivés	89
14.	Impôts courants et impôts différés	90
15.	Comptes de régularisation, autres actifs et autres passifs	91
16.	Participations dans les entreprises associées	92
17.	Provisions	93
18.	Réserves consolidées	93
19.	Autres informations	93
20.	Engagements de financement et de garantie	94
21.	Résultat par action	95
22.	Événements postérieurs à la clôture	95
23.	Décomposition du PNB	96
24.	Charges générales d'exploitation	97
25.	Coût du risque	97
26.	Impôt	98
27.	Parties liées	98
28.	Classes d'instruments financiers	99
29.	Composition du compte de résultat par catégories	99

GROUPE LOCINDUS S A – INFORMATION FINANCIERE IFRS AU 31 DECEMBRE 2009
A. BILAN CONSOLIDE

ACTIF (K€)	Notes	31.12.2009	31.12.2008
Caisse, Banques Centrales, CCP	11	173	174
Actifs Financiers à la Juste valeur par résultat	2.10 et 11	5 344	14 325
Instruments dérivés de couverture	2.12 et 13	17 694	12 777
Actifs financiers disponibles à la vente		0	0
Prêts et créances sur les établissements de crédits	2.10 et 11	167 150	80 887
Prêts et créances sur la clientèle	2.10 et 9.11	162 704	157 663
Operations de location financement et assimilées	2.3.9 et 7	533 324	575 096
Ecart de réévaluation des portefeuilles couverts en taux	2.12 et 13	5 825	3 735
Actifs Financiers détenus Jusqu'a l'échéance		0	0
Actifs d'impôts courants	14	0	574
Actifs d'impôts différés	14	2 226	1 811
Comptes de régularisation et actifs divers	15	14 422	12 831
Actifs non courants destinés à être cédés	2.4.4 et 8	309	0
Participations dans les entreprises associées	16	60	97
Immeubles de placement	2.4.1 et 6,8	12 243	18 368
Immobilisations corporelles	2.4.2 et 8	3 892	14 548
Immobilisations incorporelles	2.4.3 et 8	0	192
TOTAL DE L'ACTIF		925 366	893 078

PASSIF (K€)	Notes	31.12.2009	31.12.2008
Banques centrales, CCP		0	0
Passifs financiers à la juste valeur par résultat	11	5 344	14 325
Instruments dérivés de couverture	2.12 et 13	5 810	3 567
Dettes envers les établissements de crédit	2.11 et 12	145 238	107 078
Dettes envers la clientèle	2.11 et 12	4 511	5 184
Dettes représentées par un titre	2.11 et 12	493 269	498 759
Ecart de réévaluation des portefeuilles couverts en taux	13	0	0
Passifs d'impôts courants	14	3 335	0
Passifs d'impôts différés	14	1 688	5 090
Comptes de régularisation et passifs divers	15	23 606	26 898
Dettes liées aux actifs non courants destinés à être cédés		0	0
Provisions pour risques et charges	2.9 et 17	1 554	652
Dettes subordonnées			
Total du passif		684 355	661 553
Capitaux propres part du groupe		227 778	220 622
capital	10	46 837	46 837
prime de fusion		4 200	4 200
réserves consolidées	18	176 741	169 585
gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres		0	0
Résultat de l'exercice		13 233	10 903
Intérêts minoritaires		0	0
Total capitaux propres		241 011	231 525
Total du passif & capitaux propres		925 366	893 078

B. COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE

en K€	Notes	31.12.2009	31.12.2008
Intérêts et produits assimilés	23	48 061	49 847
Intérêts et charges assimilées	23	-30 963	-32 856
Commissions - produits		94	543
Commissions - charges		- 234	- 261
Gains ou pertes nets/ actifs financiers à la juste valeur par résultat		174	- 117
Revenus des titres à revenu variable		7	
Gains ou pertes nets/ instruments financiers disponibles à la vente		0	0
Produits des autres activités	23	12 663	12 537
Charges des autres activités	23	-3 508	-4 392
PRODUIT NET BANCAIRE		26 294	25 301
Charges générales d'exploitation	24	-5 972	-6 142
Dotations aux amortissements et dépréciations sur immobilisations corporelles et incorporelles		- 192	- 230
Dotations aux provisions risques et charges	24	-1 000	
RESULTAT BRUT D'EXPLOITATION		19 130	18 929
Coût du risque	25	355	-2 907
RESULTAT D'EXPLOITATION		19 485	16 022
Gains ou pertes sur actifs immobilisés		51	- 12
RESULTAT AVANT IMPOT		19 536	16 010
Impôt sur les bénéfices	26	-6 303	-5 107
RESULTAT NET		13 233	10 903
dont			
Résultat net part du groupe		13 233	10 903
Intérêts minoritaires		0	0
Résultat par action		1,62	1,34
Résultat dilué par action		1,62	1,34

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

K€	31.12.2009	31.12.2008
Résultat net	13 233	10 903
Ecarts de conversion		
Variation de juste valeur de la période affectant les capitaux propres		
Reclassements des gains et pertes latents ou différés vers le compte de résultat		
Réévaluation des actifs financiers disponibles à la vente		
Variation de juste valeur de la période affectant les capitaux propres		
Reclassements des gains et pertes latents ou différés vers le compte de résultat		
Réévaluation des instruments dérivés de couverture de flux de trésorerie		
Variation de juste valeur de la période affectant les capitaux propres		
Reclassements des gains et pertes latents ou différés vers le compte de résultat		
Réévaluation des instruments dérivés de couverture de flux nets d'investissement		
Variation de juste valeur de la période affectant les capitaux propres		
Reclassements des gains et pertes latents ou différés vers le compte de résultat		
Quote part de gains ou pertes comptabilisés directement en capitaux propres sur entités mises en équivalence		
Variation de juste valeur affectant les capitaux propres et des écarts de conversion de la période		
Reclassements des gains et pertes latents ou différés vers le compte de résultat		
Impôts		
Total des gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres (net d'impôt)	-	
Total du résultat net et des gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres	13 233	10 903
Part du Groupe	13 233	10 903
Intérêts minoritaires		

D. TABLEAU DES FLUX DE TRESORERIE CONSOLIDES

K€	31.12.2009	31.12.2008
Résultat avant impôt	19 536	16 010
Eléments non monétaires inclus dans le résultat	-4 897	3 225
Dotations nettes aux amortissements et dépréciations des immobilisations corporelles et incorporelles et immeubles de placement	1 036	1 158
Dotations nettes aux provisions des activités de Location Simple et Location Financement	1 986	3 094
Variations de juste valeur	- 173	1 125
Pertes nettes/gains nets sur activité investissement	-7 745	
Impôts Différés	0	-2 152
Quote-part de résultat sur sociétés mises en équivalence	0	0
Diminution / Augmentation nette des actifs et passifs provenant des activités opérationnelles	77 037	31 396
Flux de trésorerie liés aux opérations avec les établissements de crédit	50 167	17 441
Flux de trésorerie liés aux opérations avec la clientèle	35 004	36 602
Flux de trésorerie sur actifs et passifs non financiers	-1 923	-17 540
Impôts versés	-6 211	-5 107
FLUX NETS DE TRESORERIE LIES A L'ACTIVITE OPERATIONNELLE	91 676	50 631
Flux de trésorerie sur cession d'entités consolidées	0	0
Flux liés aux immeubles de placement	9 765	0
Flux de trésorerie liés aux immobilisations corporelles et incorporelles d'exploitation	10 655	12 121
FLUX NETS DE TRESORERIE LIES AUX OPERATIONS D'INVESTISSEMENT	20 420	12 121
Flux nets de trésorerie à destination des actionnaires / dividendes versés	-3 747	-1 709
Flux de trésorerie résultant des activités de refinancement (tirage nets des remboursements)	24 642	-61 003
Autres flux de trésorerie liés aux opérations de remplacement	-130 074	0
FLUX NETS DE TRESORERIE LIES AUX OPERATIONS DE FINANCEMENT	-109 179	-62 712
AUGMENTATION / DIMINUTION NETTE DE LA TRESORERIE	2 917	40
Solde des comptes de trésorerie et équivalents de trésorerie à l'ouverture 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
Solde des comptes de trésorerie et équivalents de trésorerie à la clôture de la période	33 306	30 389
Solde net des comptes de caisse, banques centrales et CCP	173	174
Solde net des prêts et emprunts à vue auprès des établissements de crédit	33 133	30 215
VARIATION DE LA TRESORERIE NETTE⁽¹⁾	2 917	40

(1) Voir note I1 et I2

E. TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES CONSOLIDES

	Capital	Prime de fusion	Réserves consolidées	Gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres	Résultat net part du groupe	Total des capitaux propres part du groupe	Capitaux propres parts des minoritaires	Total capitaux propres consolidés
K€								
Capitaux propres au 31 déc-2007	46 837	4 200	132 431	0	38 863	222 331	0	222 331
Affectation de résultat			37 153		-37 153	0		0
Dividendes					-1 710	-1 710		-1 710
Résultat de l'exercice					10 903	10 903		10 903
Capitaux propres au 31 dec-2008	46 837	4 200	169 584	0	10 903	231 524	0	231 524
Capitaux propres au 31-dec-2008	46 837	4 200	169 584	0	10 903	231 524	0	231 524
Affectation de résultat			7 157		-7 157	0		0
Dividendes					-3 747	-3 747		-3 747
Résultat de l'exercice					13 233	13 233		13 233
Capitaux propres au 31 déc-2009	46 837	4 200	176 741	0	13 233	241 011	0	241 011

F. NOTES AUX ETATS FINANCIERS CONSOLIDES

► I. INFORMATIONS GENERALES

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 annuels ont été arrêtés par le Conseil d'administration en date du 16 mars 2010. Ils sont exprimés en milliers d'euros, sauf indication contraire. Les états financiers sont soumis à l'approbation de l'Assemblée générale des actionnaires.

Faits marquants de l'année

Depuis le 1^{er} janvier 2009 Locindus n'a plus de personnel en direct, la société est intégrée au sein des structures du Crédit Foncier de France. L'équipe commerciale dédiée fait l'objet d'une refacturation distincte.

La vérification fiscale initiée en 2008 est terminée la totalité des redressements envisagés a fait l'objet d'une provision pour risque. Une action de contestation auprès de l'administration est en cours.

► 2. RESUME DES PRINCIPALES METHODES COMPTABLES

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

2.1 Bases de préparation et principales méthodes

Les états financiers consolidés au 31 décembre 2009 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 2008, telles qu'exposées dans l'annexe aux états financiers consolidés pour l'exercice clos le 31 décembre 2008.

Les normes et interprétations utilisées et décrites dans les états financiers annuels au 31 décembre 2009 ont été complétées par les normes, amendements et interprétations dont l'application est obligatoire aux exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2009, et plus particulièrement la norme IAS 1 révisée « Présentation des états financiers » l'amendement à la norme IFRS 7 « Amélioration des informations à fournir sur les instruments financiers » et la norme IFRS 8 « Segments opérationnels » (voir note 5).

Les autres normes, amendements et interprétations adoptés par l'Union Européenne et d'application obligatoire en 2009 n'ont pas d'impact significatif sur les états financiers de Locindus. Il n'est toutefois pas attendu d'impact significatif de l'application de ces normes sur les comptes du Groupe en 2010.

Enfin, Locindus n'anticipe pas l'application de normes, amendements et interprétations adoptés par l'Union Européenne lorsqu'elle est optionnelle, sauf mention spécifique.

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 2009 le périmètre de consolidation est le suivant :

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

■ Les méthodes de consolidation retenues sont les suivantes :

Intégration globale dans les comptes de LOCINDUS 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 2009 sont les suivantes :

SCRIBERICA

K€	2008	2009
Capital	37	37
Résultat	-6	-5
Capitaux propres	35	30
Total actif	136	133
Chiffres affaires	1 249	1 265

EUROSCRIBE

K€	2008	2009
Capital	37	37
Résultat	-12	-11
Capitaux propres	249	239
Total actif	767	776
Chiffres affaires	2 782	2 839

■ Comptes réciproques

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

2.3 Opérations de location financement

■ Enregistrement des contrats de location financement

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

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

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

■ Suivi de la valeur résiduelle non garantie

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

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

Ces dépôts sont comptabilisés dans les passifs divers.

- **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 coût du risque.

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

- **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 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 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.

2. 4 Immobilisations

Au 31 décembre 2009, les immobilisations inscrites au bilan de Locindus comprennent :

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

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

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

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

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

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

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

Composants	Gros œuvre VRD		Clos couvert		Installation Technique		Second oeuvre	
	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 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 plus ou moins-values de cession des immobilisations d'exploitation sont enregistrées au compte de résultat sur la ligne « Gains ou pertes sur actifs immobilisés ».

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

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

2.4.4. Les actifs non courants destinés à être cédés

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

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

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

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

Sur la base des critères retenus par Locindus au 31 décembre 2009, un immeuble a donné lieu à un déclassement en « actifs non courants destinés à être cédés » conformément à IFRS 5.

2.5. Evaluation du patrimoine de location simple

2.5.1. Expertises du patrimoine

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

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

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

▪ Valeur vénale (market value)

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

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

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

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

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

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

Les méthodes d'estimation ainsi utilisées sont les suivantes :

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

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

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

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

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

■ Valeur locative de marché (market rental value)

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

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

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

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

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

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

La valeur locative de marché s'établit le plus souvent par comparaison, avec des références de transactions sur des biens comparables.

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 2009, Locindus a confié à Foncier Expertise le soin de procéder aux actualisations d'expertises pour l'ensemble de son patrimoine de location simple, à l'exception des actifs en cours de cession.

2.5.2. Mode de comptabilisation des dépréciations

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

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

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

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

2.6 Avantages bénéficiant au personnel

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

2.7 Paiements à base d'actions

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

2.8 Impôts courants et impôts différés

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

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

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

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

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

2.9 Provisions

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

2.10 Actifs financiers hors instruments dérivés

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

a. Actifs financiers à la juste valeur par le résultat

Cette catégorie de titres comprend le dérivé incorporé séparé de son contrat hôte i.e le BMTN structuré, ainsi que les dérivés ne faisant pas l'objet d'une relation de couverture.

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 instruments financiers à la juste valeur par le résultat » du compte de résultat.

b. Prêts et créances sur les établissements de crédits

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

c. 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 comptabilisés au coût amorti. La valeur recouvrable est 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 2009 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**a. Passifs financiers à la juste valeur par résultat**

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

b. Dettes représentées par un titre

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

c. Dettes envers les établissements de crédit

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

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

d. Dettes envers la clientèle

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

2.12 Instruments 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'arrêt, 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 instruments dérivés de couverture 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.

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

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

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

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

▪ **Activités de location financement**

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

▪ **Activités de prêts hypothécaires**

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

2.15 Information sectorielle

Depuis le 1er janvier 2009 la norme IFRS 8 « secteurs opérationnels » remplace la norme IAS 14 « information sectorielle ».

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

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

2.16 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.

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

ANALYSE DES OPERATIONS

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

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

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

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

CONTROLES ET REPORTING DES RISQUES

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

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

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

RENTABILITE DES OPERATIONS DE CREDIT

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.

SYSTEMES DE NOTATION INTERNE DES CONTREPARTIES ET DE L'IMMOBILIER

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

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

MAITRISE DES LIMITES

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

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

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

Tous les dossiers dont l'encours consolidé au niveau du groupe Crédit Foncier atteint 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.

L'exposition maximale au risque de crédit s'élève à 881 M€.

Risque de taux d'intérêt global

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

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

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

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

Risque de liquidité et politique de refinancement

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

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

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

ETAT DES LIEUX DES PROCEDURES ET DES METHODES

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

Au cours de l'année 2009 quatre lignes de refinancement ont été octroyées :

- 10 millions d'euros pour le premier trimestre 2009
- 30 millions d'euros pour le deuxième trimestre 2009
- 30 millions d'euros pour le troisième trimestre 2009
- 30 millions d'euros pour le quatrième trimestre 2009

Ces ouvertures de refinancement permettent à Locindus d'adossment en taux et en liquidité l'ensemble des engagements accordés aux contreparties.

Depuis le 1^{er} Janvier 2010, une nouvelle ligne de refinancement a été accordée par le Crédit Foncier à hauteur de 100 M€. La durée de ce nouvel engagement est de un an.

Cette ligne de refinancement permet à Locindus d'assurer sa liquidité et d'optimiser la gestion du risque de taux.

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

DEFINITION ET RESPECT DES LIMITES

Le gap de liquidité est présenté à un horizon de 20 ans. Les limites de liquidités appliquées par le Crédit Foncier ont été transposées au périmètre de Locindus, à savoir le suivi du respect du coefficient réglementaire à un mois de liquidité et le rapport ressources/emplois qui se doit d'être supérieur à 60 % sur les dix prochaines années.

Assurances

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

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

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

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

- Responsabilités civiles professionnelle, d'exploitation, et des dirigeants et mandataires sociaux,
- Multirisques mobiliers et immobiliers,
- Protection de l'activité bancaire,
- Fraude et actes de malveillance informatique.

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

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

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

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

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

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

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

► 5. INFORMATION SECTORIELLE

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

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

K€	Activité Location Financement		Activité Location Simple		Prêts		Non affecté		Total Groupe	
	déc-09	déc-08	déc-09	déc-08	déc-09	déc-08	déc-09	déc-08	déc-09	déc-08
Loyers et revenus nets de charges directes	31 850	36 132	- 467	1 104	5 549	7 243	0	0	36 932	44 479
Charges et produits non récurrents	1 918	4 297	7 705	2 729	0	0	40	180	9 663	7 206
Charges financières*	-12 578	-18 397	0	0	-3 584	-4 680	-4 139	-3 308	-20 302	-26 384
Produit Net Bancaire	21 190	22 032	7 238	3 833	1 964	2 563	-4 099	-3 128	26 294	25 301
Charges générales d'exploitation	0	0	0	0	0	0	-6 971	-6 142	-6 971	-6 142
Dotations aux immobilisations corporelles et incorporelles	0	0	0	0	0	0	- 193	- 230	- 193	- 230
Résultat brut d'exploitation	21 190	22 032	7 238	3 833	1 964	2 563	-11 263	-9 500	19 130	18 929
Coût du risque	124	224			231	-3 131	0	0	355	-2 907
Résultat d'exploitation	21 314	22 256	7 238	3 833	2 195	- 568	-11 263	-9 500	19 485	16 022
Gain ou pertes sur actifs immobilisés	0	0	0	- 12	0	0	51	0	51	- 12
Résultat avant impôt	21 314	22 256	7 238	3 821	2 195	- 568	-11 212	-9 500	19 536	16 010
Impôt sur les bénéfices							-6 303	-5 107	-6 303	-5 107
Résultat net	21 314	22 256	7 238	3 821	2 195	- 568	-17 514	-14 607	13 233	10 903

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

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

ACTIF (K€)	31.12.2009					31.12.2008				
	Total	location finan- cement	location simple	Prêts	non affecté	Total	location finan- cement	location simple	Prêts	non affecté
Caisse, banques centrales, CCP	173				173	174				174
Actifs financiers a la juste valeur par résultat	5 344	5 344			0	14 325	14 325			0
Instruments dérivés de couverture	17 694	17 694			0	12 777	12 777			0
Actifs financiers disponibles a la vente	0				0	0				0
Prêts et créances sur les établissements de crédits	167 150	3 033			164 117	80 887	34			80 853
Prêts et créances sur la clientèle	162 704		325	162 379	0	157 663		340	157 323	0
Operations de location financement et assimilées	533 324	533 324			0	575 096	575 096			0
Ecart de réévaluation des ptf couverts en taux	5 825	5 825			0	3 735	3 735			0
Actifs financiers détenus jusqu'à l'échéance	0				0	0				0
Actifs d'impôts courants	0				0	574				574
Actifs d'impôts différés	2 226	1 035	16	998	177	1 811	500	6	1 078	227
Comptes de régularisation et actifs divers	14 422	3 178	407		10 837	12 831	1 696	0		11 135
Actifs non courants destinés a être cédés	309		309		0	0				0
Participations dans les entreprises associées	60				60	97				97
Immeubles de placement	12 243		12 243		0	18 368		18 368		0
Immobilisations corporelles	3 892	3 892			0	14 548	14 548			0
Immobilisations incorporelles	0				0	192				192
TOTAL DE L'ACTIF	925 366	573 325	13 300	163 377	175 364	893 078	622 711	18 714	158 401	93 252

PASSIF (K€)	31.12.2009					31.12.2008				
	Total	location finan- cement	location simple	Prêts	non affecté	Total	location finan- cement	location simple	Prêts	non affecté
Banques centrales, CCP	0				0	0				0
Passifs financiers à la juste valeur par résultat	5 344	5 344			0	14 325	14 325			0
Instruments dérivés de couverture	5 810	5 810			0	3 567	3 567			0
Dettes envers les établissements de crédit	145 238	103 111		42 127	0	107 078	63 971		43 107	0
Dettes envers la clientèle	4 511	4 511			0	5 184	5 184			0
Dettes représentées par un titre	493 269	493 269			0	498 759	498 759	0		0
Ecart de réévaluation des ptf couverts en taux	0	0			0	0	0			0
Passifs d'impôts courants	3 335				3 335	0				0
Passifs d'impôts différés	1 688	1 639			49	5 090	5 033			57
Comptes de régularisation et passifs divers	23 606	15 861	1 545	1 316	4 884	26 898	16 650	1 110	1 578	7 560
Dettes liées aux actifs non courants destinés à être cédés	0				0	0				0
Provisions pour risques et charges	1 554				1 554	652				652
Dettes subordonnées	0				0	0				0
Capitaux propres	241 011	21 314	7 238	2 195	210 264	231 525	22 256	3 821	-568	206 015
Dont résultat net	13 233	21 314	7 238	2 195	-17 514	10 903	22 256	3 821	-568	-14 607
TOTAL DU PASSIF	925 366	650 859	8 783	45 638	220 086	893 078	629 745	4 931	44 117	214 284

► 6. ANALYSE DE LA JUSTE VALEUR DES ACTIFS IMMOBILISES

■ Immeubles de placement

La juste valeur des immeubles de placement détenus par Locindus au 31 décembre 2009 est estimée à 15,6 M€, hors droits et hors frais et en l'état.

Un bien pour lequel une promesse de vente a été signée a été reclassé en actifs courants destinés à être cédés pour 309 K€.

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 2009 est estimée à 575 M€.

K€	31.12.2009	31.12.2008
à Taux fixe	464 757	487 617
à Taux variable	109 898	120 865
Total	574 655	608 482

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 2009, 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. OPERATIONS DE LOCATION FINANCEMENT

Les opérations de location financement se décomposent comme suit

K€	31.12.2009	31.12.2008
Opérations de location financement et assimilées	533 324	575 096
Encours de location financement	518 657	564 573
Produits à recevoir	7 572	6 415
Créances rattachées	8 228	5 455
Créances douteuses	167	122
Provision collective	-1 300	-1 469

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

K€	0-1 ans	1 - 5 ans	+ 5 ans	Total
Encours de location financement	65 565	241 029	212 063	518 657

Les intérêts non acquis au 31 décembre 2009 s'élèvent à 132 179 K€.

Tableau de variation des contrats de location financement

K€	31.12.2008	Mise en exploitation	Amortissement et remboursement anticipé	31.12.2009
Encours de location financement	564 573	65 417	111 333	518 657

LOCATION FINANCEMENT

31.12.2009

Investissement brut dans les contrats de location financement, à recevoir par maturité	
Inférieur à 1 an	82 634
Entre 1 et 5 ans	302 264
A plus de 5 ans	265 937
Paiements minimaux actualisés	
Inférieurs à 1 an	65 565
Entre 1 et 5 ans	241 029
A plus de 5 ans	212 062
Produits financiers non acquis	132 179

L'ensemble des valeurs résiduelles non garanties revenant au bailleur s'élève à 169 317 K€ au 31 décembre 2009.

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

Au 31 décembre 2009, il existe deux dépréciations d'encours de Location financement pour un montant de 1 618 K€.

► **8. IMMEUBLES DE PLACEMENT – IMMOBILISATIONS CORPORELLES ET INCORPORELLES – ACTIFS DESTINES A ETRE CEDES**

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

K€	31.12.2009	31.12.2008
Immeubles de placement	12 243	18 368
Immeuble de placement en exploitation	12 153	16 650
Créances rattachées	36	1 685
Créances douteuses	54	33

K€	31.12.2009	31.12.2008
Immobilisations corporelles	3 892	14 548
Location Financement en cours	3 892	14 548
Crédit Bail Mobilier	0	0

K€	31.12.2009	31.12.2008
Immobilisations incorporelles	-	192

K€	31.12.2009	31.12.2008
Actifs non courants destinés à être cédés	309	0

Tableau des variations des immobilisations (valeurs brutes)

K€	Solde au 01.01.2008	Acquisitions Transferts	Cessions Transferts	Solde au 31.12.2008	Acquisitions Transferts	Cessions Transferts	Solde au 31.12.2009
IMMEUBLES DE PLACEMENT							
Location simple en exploitation	32 295	3 440	-1 413	34 322		-8 997	25 325
Total	32 295	3 440	-1 413	34 322	0	-8 997	25 325
IMMOBILISATIONS CORPORELLES							
Location simple en cours	0			0			0
Crédit bail en cours	26 058	15 419	-26 929	14 548	4 096	-14 751	3 893
Location longue durée en cours	538	44	- 582	0			0
Crédit bail mobilier	229	0	- 229	0			0
Immeubles siège				0			
Divers mobiliers	553		- 553	0			0
Divers agencements	445		- 445	0			0
Total	27 823	15 463	-28 738	14 548	4 096	-14 751	3 893
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	1 653		- 69	1 584			1 584

Variation des amortissements et dépréciations

K€	Solde au 01.01.2008	Dotations transferts	Reprises transferts	Solde au 31.12.2008	Dotations transferts	Reprises transferts	Solde au 31.12.09
Immeubles de placement							
Amortissements	14 261	2 787	- 794	16 254	843	-5 682	11 415
Dépréciation d'actifs	1 468		- 50	1 418	29		1 447
Total	15 729	2 787	- 844	17 673	872	-5 682	12 863
Immobilisations corporelles							
Crédit bail mobilier	226	0	- 226	0	0		0
Immeuble siège	0			0			0
Divers mobiliers	376	0	- 376	0	0		0
Divers agencements	290	0	- 290	0	0		0
Dépréciation	332	0	- 332	0	0		0
Total hors crédit bail mobilier	998	0	- 998	0	0	0	0
Immobilisations incorporelles	1 160	231		1 391	193		1 584

Au 31 décembre 2009, il existe une seule dépréciation d'immeuble de placement pour un montant de 1 447 K€.

► **9. CREANCES DOUTEUSES**

Les créances clients se décomposent comme suit :

K€	31.12.2009			31.12.2008		
	Location Financement	Prêt	Location simple	Location Financement	Prêt	Location simple
Créances douteuses	99		188	9		176
- sur loyers	99		188	9		176
- sur indemnités résiliation						
Créances douteuses compromises	441		99	441		80
- sur loyers	60		99	441		80
- sur indemnités résiliation	381		0	0		0
Total valeur brute	540	0	287	450	0	256
Dépréciations créances douteuses	-53		-150	-8		-155
- sur loyers	-53		-150	-8		-155
- sur indemnités résiliation						
Dépréciations créances compromises	-320		-83	-320		-67
- sur loyers	-33		-83	-320		-67
- sur indemnités résiliation	-287		0	0		0
Total Dépréciations	-373	0	-233	-328	0	-222
Valeur nette créances douteuses	167	0	54	122	0	34

► **10. CAPITAL SOCIAL**

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

► **11. ACTIFS FINANCIERS**

Les actifs financiers se décomposent en quatre catégories

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

Caisse, Banques et CCP

K€	31.12.2009	31.12.2008
CAISSE / BANQUE CENTRALE	173	174
Caisse	1	1
Banque centrale	172	173
Créances rattachées	0	0

Actifs financiers à la juste valeur par résultat

K€	31.12.2009	31.12.2008
ACTIFS FINANCIERS A LA JUSTE VALEUR PAR RESULTAT	5 344	14 325
Juste valeur positive du dérivé incorporé au BMTN structuré	5 344	14 325

Prêts et créances sur les établissements de crédit

K€	31.12.2009	31.12.2008
PRETS ET CREANCES SUR LES ETABLISSEMENTS DE CREDIT	167 150	80 887
A VUE	37 076	30 720
Comptes courants bancaires	34 043	30 308
Partenaires	3 033	34
Créances rattachées sur c/ct	0	378
A TERME	0	50 167
Prêts à terme	0	50 000
Créances rattachées sur prêt	0	167
TITRES ASSIMILES A DES PRETS	130 074	0
Titres	130 000	0
Créances rattachées	74	0

Prêts et créances sur la clientèle

K€	31.12.2009	31.12.2008
PRETS ET CREANCES SUR LA CLIENTELE	162 704	157 663
AUTRES CONCOURS A LA CLIENTELE	162 379	157 323
Crédits de trésorerie	0	2
Crédits promoteurs	20 796	12 855
Créances rattachées	0	0
Crédits équipement	53	120
Autres crédits à la clientèle	142 959	145 256
Créances rattachées crédit à la clientèle	1 471	2 221
Provision collective	-2 900	-3 131
COMPTES ORDINAIRES DEBITEURS	325	340

Etat des échéances des prêts et créances sur établissement de crédit au 31 décembre 2009

K€	Montant	- 3 mois	3 mois à 1 an	1 < 5 ans	+ 5 ans
TITRES ASSIMILES A DES PRETS					
Titres assimilés à des prêts	130 000		80 000	50 000	
Créances rattachées	74	74			

Etat des échéances des prêts et créances sur la clientèle au 31 décembre 2009

K€	Montant	- 3 mois	3 mois à 1 an	1 < 5 ans	+ 5 ans
AUTRES CONCOURS A LA CLIENTELE					
Crédits de trésorerie	0				
Crédits promoteurs, équipements	20 849	53	536	20 260	
Crédits hypothécaires et autres crédits à la clientèle	142 959	0	0	62 297	80 662
Créances rattachées	1 471	1 471			
TOTAL DES AUTRES CONCOURS A LA CLIENTELE	165 279	1 524	536	82 557	80 662
COMPTES COURANTS DEBITEURS	325	325			

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

► 12. PASSIFS FINANCIERS

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

K€	31.12.2009	31.12.2008
DETTES ENVERS LES ETABLISSEMENTS DE CREDIT	145 238	107 078
A VUE	3 943	505
Autres sommes dûes (Partenaires)	3 943	505
Dettes rattachées	0	0
A TERME	141 295	106 573
Emprunts	140 454	106 068
Dettes rattachées	841	505

K€	31.12.2009	31.12.2008
DETTES ENVERS LA CLIENTELE	4 511	5 184
AUTRES DETTES	4 511	5 184
A VUE	52	204
Clients créditeurs et c/c	52	204
A TERME	4 459	4 980
C/c divers clients	4 450	4 946
Dettes rattachées	9	34

Les dettes représentées par un titre se répartissent comme suit

K€	31.12.2009	31.12.2008
DETTES REPRESENTEES PAR UN TITRE	493 269	498 759
TITRES DE CREANCES NEGOCIABLES	114 690	124 690
Dettes rattachées	0	85
	114 690	124 775
EMPRUNTS OBLIGATAIRES	350 000	350 000
Impact de la mise au coût amorti des emprunts obligataires	- 7	- 12
Réévaluation de la composante taux des obligations	17 656	13 065
Dettes rattachées	10 930	10 931
	378 579	373 984

Etat des dettes par maturité au 31 décembre 2009

K€	Montant	- 3 mois	3 mois<1 an	1 < 5 ans	+ 5 ans
à vue	3 943	3 943	0	0	0
	0	0	0	0	0
Sous total	3 943	3 943	0	0	0
Emprunts	140 454	2 480	8 030	75 259	54 685
Dettes rattachées	841	841		0	0
Sous total	141 295	3 321	8 030	75 259	54 685
Dettes envers les établissements de crédit	145 238	7 264	8 030	75 259	54 685

K€	Montant	- 3 mois	3 mois<1 an	1 < 5 ans	+ 5 ans
BSF et BMTN	114 690	0	0	114 690	0
Dettes rattachées	0	0	0	0	0
Sous total	114 690	0	0	114 690	0
Emprunts obligataires	350 000	0	0	200 000	150 000
Réévaluation composante taux obligation	17 656	0		11 354	6 302
mise au cout amorti des emprunts	- 7	- 7			
Dettes rattachées	10 930	0	10 930	0	0
Sous total	378 579	- 7	10 930	211 354	156 302
Dettes représentées par un titre	493 269	- 7	10 930	326 044	156 302

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

K€	31.12.2009	31.12.2008
PASSIFS FINANCIERS A LA JUSTE VALEUR PAR RESULTAT	5 344	14 325
Juste valeur négative du swap adossé au BMTN structuré	5 344	14 325

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

► 13. INSTRUMENTS FINANCIERS DERIVES

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

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

INSTRUMENTS DERIVES DE COUVERTURE	31.12.2009	31.12.2008	Variation de juste valeur de l'exercice
Juste valeur des swaps de couverture adossés aux emprunts obligataires	17 694	12 777	4 917
Réévaluation de la composante taux couverte des emprunts obligataires	-17 655	-13 065	-4 590
Juste valeur des swaps de couverture adossés aux actifs de location financement	-5 810	-3 568	-2 242
Réévaluation de la composante taux couverte des actifs de location financement	5 824	3 735	2 089
TOTAL			174

La part d'inefficacité liée aux couvertures fair-value hedge et macro hedge représente un produit brut de 174 K€ au 31 décembre 2009.

Evolution des instruments dérivés

Détail des swaps

K€	Situation au 31 décembre 2009			Situation au 31 décembre 2008		
	Emprunteur Taux fixe	Emprunteur Taux variable	Valeur de marché	Emprunteur Taux fixe	Emprunteur Taux variable	Valeur de marché
Portefeuille de swaps classé en Fair Value Hedge adossé aux emprunts obligataires	0	350 000	17 694	0	350 000	12 777
Swap adossé au BMTN structuré	0	114 690	-5 344	0	114 690	-14 325
Portefeuille de swaps classé en Macro Hedge adossé au portefeuille de contrats de location financement	195 000	0	-5 810	270 000	0	-3 568

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 2009, 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 pendant la période 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.

■ **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 2009, 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.

	N+1	N+2	N+3
	2010	2011	2012
Sensibilité en % du RBE	1,7%	1,9%	1,8%
Limites de sensibilité	8%	12%	15%

► **I4. IMPOTS COURANTS ET IMPOTS DIFFERES**

K€	31.12.2009	31.12.2008
ACTIFS D'IMPOTS COURANTS	-	574

K€	31.12.2009	31.12.2008
PASSIFS D'IMPOTS COURANTS	3 335	0

K€	31.12.2009			31.12.2008		
	BASE	TAUX	TOTAL	BASE	TAUX	TOTAL
IMPOTS DIFFERES ACTIF						
Location financement	3 007	34,43	1 037	1 452	34,43	500
Prêts	2 900	34,43	998	3 131	34,43	1 078
Immeubles de placement	47	34,43	16	17	34,43	6
Engagements sociaux	137	34,43	47	137	34,43	47
Instruments dérivés	179	34,43	62	308	34,43	106
Autres	193	34,43	66	215	34,43	74
TOTAL			2 226			1 811

K€	31/12/2009			31/12/2008		
	BASE	TAUX	TOTAL	BASE	TAUX	TOTAL
IMPOTS DIFFERES PASSIF						
Location financement	4 706	34,43	1 621	14 618	34,43	5 033
Autres	19	34,43	67	165	34,43	57
TOTAL			1 688			5 090

K€	31.12.2009	31.12.2008
Résultat avant impôt	19 536	16 010
Impôts	-6 303	-5 107
Taux d'impôt effectif moyen	32,26%	31,90%
Taux d'impôt de droit commun	34,43%	34,43%
Economie d'impôt	2,17%	2,53%
Taux d'impôt effectif moyen	32,26%	31,90%

Le taux d'impôt effectif est minoré par rapport au taux normatif de 34.43% en raison de l'existence d'un secteur sicomi exonéré. L'augmentation du taux marginal d'impôt provient principalement de la non déductibilité de la provision pour risque fiscal d'IME.

► 15. COMPTES DE REGULARISATION, AUTRES ACTIFS ET AUTRES PASSIFS

K€	31.12.2009	31.12.2008
COMPTES DE REGULARISATION ET ACTIFS DIVERS	14 422	12 831
AUTRES ACTIFS	2 349	2 316
Etat tva et droit de bail	367	352
Dépôts de garantie versés dt établ stable	427	238
Autres débiteurs divers	18	30
Subventions à recevoir	1 537	1 696
Opérations sur titres	0	0
COMPTES DE REGULARISATION	12 073	10 515
Frais à régulariser, compte intermédiaire	65	66
Charges diverses constatées d'avance	1 541	696
Charges /swap/cap constatées d'avance	0	0
Produits divers à recevoir	222	913
Produits/swap/cap à recevoir	10 245	8 840

K€	31.12.2009	31.12.2008
COMPTES DE REGULARISATION ET PASSIFS DIVERS	23 606	26 898
AUTRES PASSIFS	20 325	23 780
Dépôts location simple reçus et LLD	3 132	3 665
Dépôts reçus sur prêts	1 108	1 578
Dépôts crédit-bail reçus	2	20
Dépôts crédit-bail nantis reçus	478	5 238
Organismes sociaux et personnel	0	280
T.V.A. et droit de bail (dont établissement stable)	2 472	4 169
Etat divers à payer dt tva/créances douteuses	255	295
Factures fournisseurs immobilisations à recevoir	11 264	8 069
Créditeurs divers	1 418	227
Fournisseurs	195	220
Dettes rattachées / dépôts garantie	1	1
Versements à effectuer sur titres de participation	0	18
COMPTES DE REGULARISATION	3 281	3 118
Produits divers constatés d'avance	21	317
Charges / swaps et cap / floor à payer	1 246	692
Charges diverses à payer	1 580	1 603
Charges à payer	330	389
Comptes d'attente	43	56
Fonds publics affectés	61	61

► **16. PARTICIPATIONS DANS LES ENTREPRISES ASSOCIEES**

K€	31.12.2009	31.12.2008
PARTICIPATIONS DANS LES ENTREPRISES ASSOCIEES	60	97
Sofaris et FGD	60	60
SM invest	0	37

K€	Nombre de titres	Prix de revient unitaire €	Valeur brute K€
Titres non cotés ⁽¹⁾			3
Sofaris	195	15	3
Certificats d'association - FGD			57

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

► **17. PROVISIONS**

K€	31.12.2008	Dotation/reprise	31.12.2009
PROVISIONS	652	902	1 554
Sur engagements de retraite	138	0	138
Sur charges de personnel	243	-243	0
Sur risque fiscal	271	1 000	1 271
Autres risques	0	145	145

► **18. RESERVES CONSOLIDEES**

K€	31.12.2009	31.12.2008
RESERVES CONSOLIDEES	176 741	169 585
Report à nouveau	77 402	68 326
Réserves diverses	99 339	101 259
Réserve légale	4 684	4 684
Réserve facultative	66 458	66 457
Réserve pour éventualités diverses	16 389	14 731
Autres réserves	11 808	15 387

► **19. AUTRES INFORMATIONS**

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

Composition du Conseil d'administration au 31 décembre 2009

- 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

Rémunérations allouées

▪ aux membres du Conseil d'administration (jetons de présence)	115 585 €
▪ aux membres du Conseil d'administration au titre de leur mandat social	29 078 €
▪ aux membres de la Direction Générale au titre de leur mandat social	35 693 €

Rémunération des commissaires aux comptes

en € HT	KPMG Audit	PricewaterhouseCoopers Audit
Audit sur Locindus	113 000	113 000

en € HT	KPMG Audit	Deloitte	PricewaterhouseCoopers Audit
Audit sur les filiales	21 000	5 300	4 000

► 20. ENGAGEMENTS DE FINANCEMENT ET DE GARANTIE

K€	31.12.2009	31.12.2008
ENGAGEMENTS DONNES		
Engagements de Financement	-	
Engagements en faveur de la clientèle	38 875	55 645
engagements de Garantie	-	-
Engagements d'ordre d'établissements de crédit		
Engagements d'ordre de la clientèle	3 994	16 784
ENGAGEMENTS REÇUS	-	-
Engagements de Financement		
Engagements reçus d'établissements de crédit	61 759	85 621
Engagements de Garantie	-	-
Engagements reçus d'établissements de crédit	54 631	57 751
ENGAGEMENTS SUR INSTR. FINANCIERS A TERME		
Contrats d'échange de taux d'intérêts	659 690	734 690

Engagements de financement donnés

Donnés en faveur de la clientèle : il s'agit d'ouvertures de crédits confirmés sur des opérations de prêts pour une valeur de 34,5 M€ au 31 décembre 2009 et sur des opérations de crédit bail pour 4,3 M€.

Engagements de financement reçus

Reçus des établissements de crédit : ils correspondent à des lignes de refinancement interbancaires pour 61 759 K€ non utilisées au 31 décembre 2009.

Engagements de garantie reçus

Cautions reçues d'établissements de crédit pour 54 631 K€ au 31 décembre 2009 afin de garantir tout ou partie d'opérations de location financement ou de prêts hypothécaires.

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, elle est donc échue depuis le 30 juin 2009.

► 21. RESULTAT 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.

	31.12.2009	31.12.2008
Bénéfice revenant aux actionnaires de la Société en K€	13 233	10 903
Nombre moyen pondéré d'actions ordinaires en circulation en milliers	8 145 612	8 145 612
Résultat de base par action (€ par action)	1,62	1,34

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

► 22. EVENEMENTS POSTERIEURS A LA CLOTURE

Aucun événement significatif post-clôture n'est intervenu.

► 23. DECOMPOSITION DU PNB

K€	31.12.2009	31.12.2008
INTERETS ET PRODUITS ASSIMILES	48 061	49 847
Intérêts sur contrat de location financement	31 850	36 134
Intérêts sur les swaps	9 814	3 575
Intérêts sur prêts à la clientèle	5 549	7 243
Autres intérêts	848	2 895

K€	31.12.2009	31.12.2008
INTERETS ET CHARGES ASSIMILEES	-30 963	-32 856
Intérêts sur obligations et autres titres à revenu fixe	-18 281	-23 011
Intérêts sur les swaps	-6 816	-4 702
Intérêts sur opérations avec les établissements de crédit	-5 362	-4 580
Autres intérêts	- 504	- 563

K€	31.12.2009	31.12.2008
PRODUITS DES AUTRES ACTIVITES	12 663	12 537
Sur location financement	2 163	5 643
- dont résultat de cession	411	752
- dont dépréciation	-1 271	- 65
- dont loyer terrain	0	1 298
- dont subvention	0	1 807
- indemnités reçues	3 003	1 819
- autres	20	32
Sur location simple	10 499	6 868
- dont loyers	2 448	2 955
- dont refacturation de charges	346	1 183
- dont dotation/reprise de provision	- 29	50
- dont plus value de cession	7 745	2 856
- pertes ou gains sur créances douteuses	- 11	- 176
Sur autres activités	1	26

K€	31.12.2009	31.12.2008
CHARGES DES AUTRES ACTIVITES	-3 508	-4 392
Sur location financement	- 245	-1 347
- loyers terrain	0	-1 299
- charges propres	- 89	- 13
- charges refacturées	- 11	- 35
- provisions risques et charges	- 145	0
Sur location simple	-3 262	-3 034
- dotation aux amortissements	- 843	- 928
- loyer terrain	0	0
- charges refacturables	- 917	-1 269
- charges non refacturables	-1 502	- 837
Sur autres activité	- 1	- 11

► 24. CHARGES GENERALES D'EXPLOITATION

K€	31.12.2009	31.12.2008
CHARGES GENERALES D'EXPLOITATION	-5 972	-6 142
Frais de personnel	24	-2 193
- salaires	- 233	-1 312
- charges salariales	3	- 779
- reprise de provisions	243	175
- participation	18	- 100
- fonds collectif de retraite	0	- 147
- impôt et taxes sur les salaires	- 7	- 30
Autres frais administratifs	-5 979	-3 885
- dont impôts et taxes	- 776	- 815
- dont services extérieurs	- 37	- 315
- dont autres services extérieurs	-5 166	-2 755
- honoraires	- 507	- 564
- prestations Groupe	-4 357	-1 707
- publicité légale	- 35	- 55
- assurances siège	- 140	- 191
- autres	- 127	- 238
Autres charges d'exploitation non bancaires	- 116	- 170
Autres produits d'exploitation non bancaires	99	106

K€	31.12.2009	31.12.2008
PROVISION RISQUE ET CHARGES NON BANCAIRES	-1 000	0

La provision pour risque et charge correspond au risque lié au contrôle fiscal. Le stock de provision couvre l'intégralité des litiges notifiés au 31 décembre 2009.

► 25. COUT DU RISQUE

K€	31.12.2009	31.12.2008
Provision collective	400	-2 899
Reprise ou dotation des provisions sur créances douteuses	- 45	- 8
	355	-2 907

► **26. IMPOTS**

K€	31.12.2009	31.12.2008
Impôts Locindus et ses filiales	-10 119	-7 259
Impôts différés	3 816	2 152
	-6 303	-5 107

► **27. PARTIES LIEES**

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 17 220 € HT pour l'exercice 2009.

La convention conclue entre Locindus et Scribe Bail en cas de levée d'option de contrat de crédit bail se poursuit en 2009, la rémunération s'élève à 450 000 € pour 2009.

Conventions conclues avec le Crédit Foncier de France

Convention de gestion

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

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

Les modalités de facturation sont les suivantes :

- Rémunération de la gestion courante

Basée sur le montant des encours HT de l'année N-1 des opérations de crédit bail et Location longue durée en chantier et en service, des opérations de prêts et sur les valeurs nettes comptables des immobilisations temporairement non louées et immeubles de placement, le taux de rémunération applicable à partir du 1^{er} janvier 2009 est fixé à 0,46 %

A ce titre, Locindus a comptabilisé une charge de 3 543 094 € pour 2009.

- Rémunération de la gestion événementielle

Basée sur les cessions d'immobilisations dans le cadre ou non de levée d'option d'achat et de recommercialisation d'immobilisations en crédit bail ou en location simple, le taux de rémunération appliqué au prix des cessions ou à l'assiette du crédit bail recommercialisé est égal à 1 % HT.

A ce titre, Locindus a comptabilisé une charge de 450 116 € pour 2009.

Conventions de détachement

Les conventions de détachement de personnel (commerciaux) signées en juillet 2007 entre le Crédit Foncier et Locindus se sont poursuivies, sur 2009 et concernent uniquement les commerciaux.

Une charge de 363 468 € a été constatée sur 2009.

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 69 000 € HT

Lignes de refinancement conclues avec le Crédit Foncier

Au cours de l'année 2009 quatre nouvelles lignes de refinancement de 10 millions d'euros pour le premier trimestre et de 30 millions d'euros pour chacun des trois autres trimestres ont été accordées par le Crédit Foncier, aucun tirage n'a été effectué sur ces lignes. La charge d'intérêt de l'exercice sur les lignes précédemment octroyées et tirées en 2007 et 2008 s'élève à 4 157 038 €.

► 28. CLASSES D'INSTRUMENTS FINANCIERS

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

	Catégorie d'IAS 39	Valeur comptable	Impacts CP et P&L	Montant de dépréciation	Juste Valeur des Instruments
Actifs Financiers autres que dérivés	Note 2.10	Note 11	Note 11 et 23	Note 9	Note 6 et 11
Passifs Financiers autres que dérivés	Note 2.11	Note 12	Note 12 et 23	NA	Note 12
Instruments Dérivés	Note 2.12	Note 13	Note 13 et 23	NA	Note 13

► 29. COMPOSITION DU COMPTE DE RESULTAT PAR CATEGORIES

En K€	Location financement	Swaps / dérivés	Emprunts obligataires	Location simple	Prêts
Intérêts Financiers	Note 23	Note 23	Note 23	Néant	Note 23
Impact du Cout amorti	NA	NA	NA	NA	NA
Dividendes reçus	NA	NA	NA	NA	NA
Variation de JV des éléments enregistrés en JV par P&L	NA	Note 11 & 13	NA	NA	NA
Impacts liés aux actifs disponibles à la vente	Néant	NA	NA	NA	NA
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 CONSOLIDES

Exercice clos le 31 décembre 2009

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 2009 sur :

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

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

OPINION SUR LES COMPTES CONSOLIDES

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

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

JUSTIFICATION DES APPRECIATIONS

Les estimations comptables concourant à la préparation des états financiers au 31 décembre 2009 ont été réalisées dans un contexte de crise financière et économique qui perdure depuis 2008. C'est dans ce contexte que, en application des dispositions de l'article L.823-9 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les éléments suivants :

Estimations comptables

- Comme indiqué dans la note 2.4.1. aux états financiers consolidés, les immeubles de placement sont comptabilisés à leur coût, diminué des pertes éventuelles de valeur. Nos travaux ont consisté à apprécier la valeur recouvrable de ces actifs en examinant les données et hypothèses retenues par la direction, notamment sur la base des rapports des experts indépendants, tels que mentionnés dans les notes 2.5. et 6 aux états financiers consolidés.

- Comme indiqué dans les notes 2.3. et 2.10. aux états financiers consolidés, votre groupe 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 dépréciations déterminées sur base individuelle et sur base de portefeuille.
- Votre groupe a recours à des instruments financiers comptabilisés selon les principes décrits dans la note 2.12 aux états financiers consolidés. Pour déterminer la juste valeur de ces instruments, votre groupe utilise des techniques d'évaluation basées sur des paramètres de marché. Nous avons apprécié les données et hypothèses sur lesquelles se fondent ces estimations, et revu les calculs effectués par votre groupe.

Principes comptables

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

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

VERIFICATION SPECIFIQUE

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

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

Les Commissaires aux comptes

Paris La Défense, le 13 avril 2010

Neuilly-sur-Seine, le 13 avril 2010

KPMG Audit

PricewaterhouseCoopers Audit

Département de KPMG S.A.

Rémy Tabuteau

Anik Chaumartin

Associé

Associée

ETATS FINANCIERS – COMPTES INDIVIDUELS

A	BILAN ET HORS-BILAN	103
B	COMPTE DE RESULTAT	105
C	TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES	105
D	NOTES AUX ETATS FINANCIERS SOCIAUX	106
1.	Informations générales	106
2.	Principes et méthodes comptables	106
3.	Détail des comptes	114
	❖ Note 0 – Caisse, banques centrales, CCP	114
	❖ Note 1 – Créances sur les établissements de crédit	114
	❖ Note 2 – Opérations avec la clientèle	114
	❖ Note 3 – Obligations et autres titres à revenu fixe	114
	❖ Note 3B – Parts dans les entreprises liées	115
	❖ Note 3C – Opérations avec les entreprises liées	115
	❖ Note 4 – Crédit-bail et location avec option d'achat	116
	❖ Note 5 – Location simple	117
	❖ Note 6 – Créances douteuses compromises	117
	❖ Note 7 – Tableau de variation des immobilisations	118
	❖ Note 8 – Tableau de variation des amortissements et dépréciations	119
	❖ Note 9 – Autres actifs	120
	❖ Note 10 – Comptes de régularisation	120
	❖ Note 11 – Dettes envers les établissements de crédit	120
	❖ Note 12 – Opérations avec la clientèle	120
	❖ Note 13 – Dettes représentées par un titre	121
	❖ Note 14 – Autres passifs	121
	❖ Note 15 – Comptes de régularisation	121
	❖ Note 16 – Provisions	122
	❖ Note 17 – Capitaux propres	122
	❖ Note 18 – Proposition d'affectation du résultat 2009	122
	❖ Note 19 – Hors-bilan	123
	❖ Note 20 – Intérêts et produits assimilés	124
	❖ Note 21 – Intérêts et charges assimilées	124
	❖ Note 22 – Produits sur opérations de crédit-bail et assimilées	125
	❖ Note 23 – Charges sur opérations de crédit-bail et assimilées	126
	❖ Note 24 – Produits sur opérations de location simple	126
	❖ Note 25 – Charges sur opérations de location simple	127
	❖ Note 26 – Autres produits et charges d'exploitation bancaire	127
	❖ Note 27 – Charges générales d'exploitation	128
	❖ Note 28 – Dotations aux amortissements sur immobilisations	128
	❖ Note 29 – Coût du risque	128
	❖ Note 30 – Gains ou pertes sur actifs immobilisés	128
	❖ Note 31 – Résultat exceptionnel	128
	❖ Note 32 – Impôts sur les sociétés	129
4.	Autres informations	130
5.	Evénements postérieurs à la clôture	130

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

LOCINDUS S.A. – COMPTES INDIVIDUELS AU 31 DECEMBRE 2009

A. BILAN ET HORS-BILAN (en K€)**► BILAN**

ACTIF	Notes	31/12/2009	31/12/2008
Caisse, banques centrales, CCP	0	173	174
Créances sur les établissements de crédit	1	29 638	80 514
Opérations avec la clientèle	2	165 604	160 794
Obligations et autres titres à revenu fixe	3	130 074	0
Actions et autres titres à revenu variable		0	0
Participations et autres titres détenus à long terme		60	60
Parts dans les entreprises liées	3B	310	347
Crédit-bail et location avec option d'achat	4 ; 6 ; 7 ; 8	553 870	600 552
Location simple	5 ; 6 ; 7 ; 8	12 552	18 368
Immobilisations incorporelles	7 ; 8	0	193
Immobilisations corporelles	7 ; 8	0	0
Actions propres		0	0
Autres actifs	9	2 197	2 772
Comptes de régularisation	10	12 165	12 697
TOTAL DE L'ACTIF		906 643	876 470

PASSIF	Notes	31/12/2009	31/12/2008
Banques centrales, CCP		0	0
Dettes envers les établissements de crédit	11	145 238	107 078
Opérations avec la clientèle	12	4 511	10 568
Dettes représentées par un titre	13	475 620	485 705
Autres passifs	14	22 614	23 904
Comptes de régularisation	15	21 828	28 425
Provisions	16	5 616	5 114
Dettes subordonnées		0	0
Fonds pour risques bancaires généraux		0	0
Capitaux propres	17 ; C	231 215	215 676
<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>		77 402	67 392
<i>Résultat de l'exercice</i>		19 286	13 757
TOTAL DU PASSIF		906 643	876 470

► HORS-BILAN (EN K€)

	Notes	31/12/2009	31/12/2008
ENGAGEMENTS DONNES			
ENGAGEMENTS DE FINANCEMENT			
<i>Engagements en faveur d'établissements de crédit</i>			
<i>Engagements en faveur de la clientèle</i>	19	39 467	55 649
ENGAGEMENTS DE GARANTIE			
<i>Engagements d'ordre d'établissements de crédit</i>			
<i>Engagements d'ordre de la clientèle</i>	19	3 994	16 784
ENGAGEMENTS RECUS			
ENGAGEMENTS DE FINANCEMENT			
<i>Engagements reçus d'établissements de crédit</i>	19	61 759	85 621
ENGAGEMENTS DE GARANTIE			
<i>Engagements reçus d'établissements de crédit</i>	19	51 682	52 841
ENGAGEMENTS SUR INSTR. FINANCIERS A TERME			
Contrats d'échange de taux d'intérêts	19	659 690	734 690
Opérations de caps et floors	19	0	0

B. COMPTE DE RESULTAT (en K€)

	Notes	31/12/2009	31/12/2008
Intérêts et produits assimilés	20	16 188	13 646
Intérêts et charges assimilées	21	(30 993)	(32 871)
Produits sur opérations de crédit bail et assimilées	22	129 033	127 094
Charges sur opérations de crédit bail et assimilées	23	(86 313)	(83 516)
Produits sur opérations de location simple	24	10 528	7 056
Charges sur opérations de location simple	25	(3 290)	(3 034)
Revenu des titres à revenu variable		8	0
Commissions - produits		94	543
Commissions - charges		(233)	(190)
Gains ou pertes sur opérations des PTF de négociation			0
Gains ou pertes sur opérations des PTF de placement et assimilés			0
Autres produits d'exploitation bancaire	26	1	249
Autres charges d'exploitation bancaire	26	(1)	(12)
PRODUIT NET BANCAIRE		35 022	28 965
Charges générales d'exploitation	27	(6 726)	(5 071)
Dotations aux amortissements et aux dépréciations des immobilisations incorporelles et corporelles	28	(193)	(230)
RESULTAT BRUT D'EXPLOITATION		28 104	23 664
Coût du risque	29	400	(2 899)
RESULTAT D'EXPLOITATION		28 504	20 765
Gains ou pertes sur actifs immobilisés	30	51	(12)
RESULTAT COURANT AVANT IMPOT		28 554	20 753
Résultat exceptionnel	31	0	0
Impôt sur les bénéfices	32	(9 268)	(6 996)
Dotations / reprise de FRBG et provisions réglementées			
RESULTAT NET		19 286	13 757

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 2008	8 145 612	46 837	155 082	13 757	215 676
Affectation du résultat 2008			10 010	(10 010)	0
Dividendes 2008 distribués				(3 747)	(3 747)
Résultat 2009				19 286	19 286
Solde au 31 décembre 2009	8 145 612	46 837	165 092	19 286	231 215

D. NOTES AUX ETATS FINANCIERS SOCIAUX

► I. INFORMATIONS GENERALES

Faits marquants de l'exercice 2009

Depuis le 1 janvier 2009 Locindus n'a plus de personnel en direct, la société est intégrée au sein des structures du Crédit Foncier. L'équipe commerciale dédiée fait l'objet d'une refacturation distincte.

La vérification fiscale initiée en 2008 est terminée la totalité des redressements envisagés a fait l'objet d'une provision pour risque.

► 2. PRINCIPES ET METHODES COMPTABLES

LOCINDUS SA, établissement financier, est soumis aux normes comptables du Comité de la réglementation comptable (CRC).

Les comptes de l'exercice 2009 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, 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 prorata 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 » (ITNL). Aucun immeuble n'est inscrit à ce poste au 31 décembre 2009.

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

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

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

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

Dépréciation d'actifs en crédit-bail

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

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

Réserve latente

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

Au 31 décembre 2009, l'encours financier en normes françaises s'élève à 544 678 K€

La réserve latente nette d'impôt différé s'élève à 2 688 K€ soit

- une valeur brute de 3 835 K€
- moins l'impôt différé (1 147) K€

Au 31 décembre 2008, elle s'élevait à 11 809 K€ ce qui correspond à une variation négative nette d'impôts différés de (9 121) K€

■ Location simple

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

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

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

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

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

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

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

Dépréciation des immeubles de location simple

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

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

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

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

- Valeur vénale (market value)

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

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

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

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

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

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

Les méthodes d'estimation ainsi utilisées sont les suivantes :

- La méthode dite par comparaison

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

- La méthode dite par capitalisation du revenu

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

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

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

- La méthode dite par actualisation des flux futurs

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

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

- Valeur locative de marché (market rental value)

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

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

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

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

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

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

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

Au 31 décembre 2009, Locindus a confié à Foncier Expertise le soin de procéder aux actualisations d'expertises pour l'ensemble de son patrimoine de location simple, à l'exception des actifs en cours de cession.

Immobilisations corporelles et incorporelles

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

Ces immobilisations sont amorties sur les durées suivantes :

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

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

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.

Crédit bail et location simple

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.

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 ».

Opérations avec la clientèle

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.

■ **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 actuariellement sur la durée de l'emprunt et sont constatées à l'actif du bilan en « Comptes de régularisation d'actif ». L'amortissement correspondant figure au compte de résultat en « Intérêts et charges assimilés, sur obligations et autres titres à revenu fixe ».

Les frais d'émission des emprunts sont répartis sur la durée des emprunts. Ils sont comptabilisés pour leur quote-part restant à courir en « Comptes de régularisation d'actif », l'amortissement correspondant figurant au compte de résultat en « intérêts et charges assimilées sur obligations et autres titres à revenu fixe ».

■ Provisions

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

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 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.

■ 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. DETAIL DES COMPTES

BILAN

NOTE 0 - CAISSE, BANQUES CENTRALES, CCP : 173 K€

Il s'agit principalement d'un compte courant ouvert à la banque de France (173 K€)

NOTE 1 – CREANCES SUR LES ETABLISSEMENTS DE CREDIT : 29 638 K€

	31 12 2009	31 12 2008
Créances sur les établissements de crédit	29 638	80 514
à vue	29 638	30 514
à terme	0	50 000

NOTE 2 – OPERATIONS AVEC LA CLIENTELE : 165 604 K€

ETAT DES ECHEANCES (31/12/2009)	Montant	- 3 mois	3 mois<1 an	1 < 5 ans	+ 5 ans
Crédits de trésorerie	0				
Crédit à l'équipement	53	53			
Crédits promoteurs	20 796		536	20 260	
Autres crédits à la clientèle	143 284		325	62 297	80 662
Clients et comptes rattachés	1 471	1 471			
Total	165 604	1 524	861	82 557	80 662

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	0
Crédit à l'équipement	0				
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

NOTE 3 – OBLIGATIONS ET AUTRES TITRES A REVENU FIXE : 130 074 K€

ETAT DES ECHEANCES	Montant	- 3 mois	3 mois<1 an	1 < 5 ans	+ 5 ans
Titres de créances négociables	130 000		80 000	50 000	
Créances rattachées	74	74			
Total	130 074	74	80 000	50 000	0

Note 3B – Parts dans les entreprises liées : 310 K€

	31/12/2009	31/12/2008
PARTS DANS LES ENTREPRISES LIEES	310	347
S SCRIBERICA	19	19
SA OXIANE	38	38
SARL SCRIBE BAIL	8	8
SAS SB ACTIV	38	38
SAS SB COM	38	38
SAS SB HOTEL	38	38
SAS SB LOGIS	38	38
SAS SB TERTIAIRE	38	38
SAS EUROSCRIBE	19	19
SAS SCRIBEURO	37	37
SAS SM INVEST	0	37

Note 3C – Opérations avec les entreprises liées

	31/12/2009	31/12/2008
OPERATIONS AVEC LES ENTREPRISES LIEES		
Créances Etablissement de crédit	20 650	14 943
Dettes Etablissement de crédit	92 382	96 261
Obligations et autres titres à taux fixes	130 074	0

NOTE 4 – CREDIT-BAIL ET LOCATION AVEC OPTION D'ACHAT : 553 870 K€

	31/12/2009	31/12/2008
CREDIT BAIL	553 870	600 552
a) Crédit-bail mobilier	0	0
- Construction	0	0
Amortissements	0	0
b) Crédit-bail immobilier	372 810	376 298
. En exploitation	372 810	361 750
- Terrains	142 852	154 033
- Constructions	679 588	659 276
- Frais d'acquisition CBI	10 114	11 321
- Amortissements frais acquisition	(5 296)	(6 929)
- Amortissements	(344 844)	(328 290)
- Provisions Spéciales	(2 406)	(2 514)
- Provisions A.64,A39	(105 468)	(124 688)
- Dépréciation d'actif	(1 730)	(459)
. En cours	0	14 548
- Terrains	0	1 434
- Constructions	0	13 098
- Frais d'Acquisitions	0	16
c) Location longue durée	170 302	217 749
. En exploitation	166 409	217 749
- Terrains	44 944	54 263
- Constructions	202 673	251 901
- Frais d'acquisition nouveau régime	2 497	2 909
- Amortissements	(83 595)	(91 324)
- Provisions A39	(110)	0
- Dépréciation Actif	0	0
. En cours	3 893	0
- Terrains	182	
- Constructions	3 707	0
- Frais d'Acquisitions	3	0
d) Créances rattachées (clients)	10 591	6 382
- Clients, Locindus chef de file	4 919	5 147
- Clients, Quote-part partenaire	3 342	330
- Clients loyers à terme échus	2 330	906
e) Créances douteuses	167	122
- Valeurs brutes	540	450
- Dépréciations	(373)	(328)
- Créances douteuses nettes	167	122

NOTE 5 – LOCATION SIMPLE : 12 552 K€

	31/12/2009	31/12/2008
LOCATION SIMPLE	12 552	18 368
. En exploitation	12 462	16 650
- Terrains	2 645	3 227
- Constructions	22 680	31 091
Amortissements	(11 415)	(16 249)
Dépréciation actif	(1 448)	(1 419)
- Frais d'Acquisition	0	5
Amortissements	0	-5
. En cours	0	0
- Aménagements	0	0
. Créances rattachées	36	1 685
- Clients, Locindus chef de file	36	1 685
. Créances douteuses	54	34
- Valeurs brutes	287	256
- dont Clients factures impayées à + 6 mois	146	179
- Dépréciations	(233)	(222)
- Créances douteuses nettes	54	34

NOTE 6 - CREANCES DOUTEUSES COMPROMISES

	31/12/2009			31/12/2008		
	CBI et LLD	Prêt	Location simple	CBI et LLD	Prêt	Location simple
Créances douteuses compromises						
Clients douteux						176
Clients compromis						3
Autres créances douteuses	99		188	9		
- sur loyers	99		188	9		
- sur indemnités résiliation						
Autres créances compromises	441		99	441		77
- sur loyers	60		99	441		77
- sur indemnités résiliation	381					
Total valeur brute	540	0	287	450	0	256
Dépréciations créances douteuses	(53)		(150)	(8)		
- sur loyers	(53)		(150)	(8)		(155)
- sur indemnités résiliation						
Dépréciations créances Compromises	(320)		(83)	(320)		
- sur loyers	(33)		(83)	(320)		(67)
- sur indemnités résiliation	(287)					
Total Dépréciations	(373)	0	(233)	(328)	0	(222)
Valeur nette créances douteuses	167	0	54	122	0	34

NOTE 7 - TABLEAU DE VARIATION DES IMMOBILISATIONS

	Solde au 01/01/2009	Acquisitions Transferts	Cessions Transferts	Solde au 31/12/2009
Crédit bail immobilier				
En exploitation	824 630	124 726	(116 801)	832 555
Terrains	154 033	12 673	(23 854)	142 852
Constructions	659 276	111 014	(90 701)	679 588
Frais d'acquisition	11 321	1 039	(2 245)	10 115
ITNL	0	0	0	0
En cours	14 548	0	(14 548)	0
Total valeurs brutes	839 178	124 726	(131 349)	832 555
Location longue durée				
En exploitation	309 073	0	(58 959)	250 114
Terrains	54 263	0	(9 319)	44 944
Constructions	251 901	0	(49 228)	202 673
Frais d'acquisition	2 909	0	(412)	2 497
En cours	0	3 893	0	3 893
Total valeurs brutes	309 073	3 893	(58 959)	254 007
Crédit bail mobilier	0	0	0	0
Location simple				
En exploitation	34 322	0	(8 997)	25 325
Terrains	3 227	0	(582)	2 645
Constructions	31 095	0	(8 415)	22 680
En cours	0	0	0	0
Total valeurs brutes	34 322	0	(8 997)	25 325
Immobilisations corporelles				
Agencements Installations	0	0	0	0
Matériel de bureau	0	0	0	0
Total valeurs brutes	0	0	0	0
Immobilisations incorporelles	1 584	0	0	1 584

NOTE 8 - TABLEAU DE VARIATION DES AMORTISSEMENTS ET DEPRECIATIONS

	Solde au 01/01/2009	Dotations transferts	transferts cessions	Solde au 31/12/2009
Crédit bail immobilier	462 880	100 344	(103 479)	459 745
Amortissements des immeubles en exploitation	328 290	82 998	(66 444)	344 844
Amortissements des immeubles en ITNL	0			0
Amortissements des frais d'acquisition ancien régime	6 929	440	(2 073)	5 296
Provisions art.64/ art.39 q I	127 202	15 407	(34 734)	107 875
Dépréciations d'actif sur imm. loués	459	1 500	(229)	1 730
Dépréciations d'actif sur ITNL	0			0
Crédit bail mobilier	0	0	0	0
Amortissements				
Location longue durée	91 324	14 892	(22 511)	83 705
Amortissements	91 319	14 782	(22 511)	83 591
Amortissements des frais d'acquisition	5			5
Provisions art 39q I	0	110		110
Dépréciation d'actif sur imm. loués	0			0
Location simple	17 672	872	(5 682)	12 862
Amortissements	16 254	843	(5 682)	11 415
Dépréciation d'actif	1 418	29		1 447
Immobilisations corporelles				
Amortissements	0	0	0	0
Agencements Installations	0	0	0	0
Matériel de bureau	0	0	0	0
Dépréciation	0	0	0	0
Agencements Installations	0	0	0	0
Matériel de bureau	0	0	0	0
Immobilisations incorporelles				
Amortissements	1 391	193	0	1 584

NOTE 9 – AUTRES ACTIFS : 2 197 K€

	31/12/2009	31/12/2008
AUTRES ACTIFS	2 197	2 772
Etat créances TVA	141	182
Etat acompte I/S et contribution loyer		563
Dépôts de garantie versés	426	167
Subventions à recevoir	1 537	1 695
Compte d'opérations sur titres	0	0
Autres débiteurs divers	93	165

NOTE 10 – COMPTES DE REGULARISATION : 12 165 K€

	31/12/2009	31/12/2008
COMPTES DE REGULARISATION ACTIF	12 165	12 697
Prime d'émission emprunt	823	1 022
Frais d'emprunts restant à répartir	994	1 179
Charges constatées d'avance	91	696
Produits divers à recevoir	0	945
Compte d'attente	13	14
Produits/swap et cap à recevoir	10 245	8 840

NOTE 11 – DETTES ENVERS LES ETABLISSEMENTS DE CREDIT : 145 238 K€

ETAT DES ECHEANCES	Montant	- 3 mois	3 mois<1 an	1 < 5 ans	+ 5 ans
A vue	3 943	3 943			
A terme	140 454	2 480	8 030	75 259	54 685
Dettes rattachées	841	841			
TOTAL	145 238	7 264	8 030	75 259	54 685

NOTE 12 – OPERATIONS AVEC LA CLIENTELE : 4 511 K€

ETAT DES ECHEANCES	Montant	- 3 mois	3 mois<1 an	1 < 5 ans	+ 5 ans
A vue	0				
A terme	4 502	52	215	4 235	
Dettes rattachées	9	9			
TOTAL	4 511	61	215	4 235	

NOTE 13 – DETTES REPRESENTÉES PAR UN TITRE : 475 620 K€

ETAT DES ECHEANCES	Montant	- 3 mois	3 mois<1 an	1 < 5 ans	+ 5 ans
Titres de créances négociables	114 690			114 690	
Dettes rattachées					
Sous total	114 690	0	0	114 690	0
Emprunts obligataires	350 000			200 000	150 000
Dettes rattachées	10 930	0	10 930		
Sous total	360 930	0	10 930	200 000	150 000
Total dettes représentées par un titre	475 620	0	10 930	314 690	150 000

NOTE 14- AUTRES PASSIFS : 22 614 K€

	31/12/2009	31/12/2008
AUTRES PASSIFS	22 614	23 904
Dépôts reçus location simple	898	1 019
Dépôts reçus crédit-bail et LLD	2 113	7 396
Dettes rattachées sur dépôts	0	0
Organismes sociaux et comptes du personnel	0	280
T.V.A. et contribution des loyers	2 329	3 952
Etat impôt société	2 747	0
Etat taxes diverses à payer	193	241
Etat tva sur créances douteuses	10	139
Dettes sur immobilisations	11 181	8 069
Clients à refacturer CBI	0	115
Créditeurs divers et fournisseurs	1 926	495
Subventions d'investissements	13 110	15 244
Subventions inscrites en résultat	(11 954)	(13 107)
<i>Subventions nettes</i>	<i>1 156</i>	<i>2 137</i>
Fonds publics affectés	61	61

NOTE 15 – COMPTES DE REGULARISATION : 21 828 K€

	31/12/2009	31/12/2008
COMPTES DE REGULARISATION PASSIF	21 828	28 425
Produits divers constatés d'avance	18 673	25 594
Charges diverses à payer siège	1 580	1 749
Charges à payer sur prime de fusion	330	390
Charges à payer/swaps et cap floor	1 246	692

NOTE 16 – PROVISIONS : 5 616 K€

	31/12/2008	Dotations	Reprises	31/12/2009
PROVISIONS	5 114	1 145	(643)	5 616
Sur risques potentiels sur les encours sains	4 600	0	(400)	4 200
Sur autres risques	0	145		145
Sur charges du personnel	243	0	(243)	0
Sur risque fiscal	271	1 000		1 271

NOTE 17 – CAPITAUX PROPRES : 231 215 K€

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

Capitaux propres	Situation nette au 01/01/2009	Situation nette au 31/12/2009
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	67 392	77 402
Résultat de l'exercice	13 757	19 286
TOTAL	215 676	231 215

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

NOTE 18 - PROPOSITION D'AFFECTATION DU RESULTAT 2009

Le Conseil d'administration a décidé de proposer à l'Assemblée Générale des actionnaires le versement d'un dividende 2.36 euros, soit un dividende total de 19 223 644 ,32 euros.

Détermination du résultat soumis à obligation de distribution

Résultat fiscal		31 365
Résultat net comptable	19 286	
Réintégrations fiscales	13 764	
Déductions fiscales	(1 685)	
Opérations soumises à l'impôt société		(26 988)
Détermination du résultat distribuable		4 378
Le dividende proposé s'élève à 2,36 € par action		

HORS BILAN**NOTE 19 – HORS BILAN****Engagements donnés**

- Engagements de financement en faveur de la clientèle : **39 467 K€**
- Engagements de garantie en faveur de la clientèle : **3 994 K€**
- Il s'agit d'une garantie de paiement à première demande octroyé par Locindus sur les opérations Criquebeuf 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.
- 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 et est donc échue depuis le 30 juin 2009.

Engagements reçus

- Engagements reçus d'établissements de crédit : **61 759 K€**
Accords de refinancement non encore utilisés par la Société.
- Engagements de garantie reçus d'établissements de crédit : **51 682 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) : **659 690 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 195 000 K€.

Sur l'exercice 2009, aucune opération de swap n'a été réalisée

Swaps	Total	< 1 an	1 an < 5 ans	> 5 ans
Swaps de taux	659 690	45 000	464 690	150 000

La juste valeur du portefeuille de swaps est estimée à 6 539 K€ au 31 décembre 2009

Le solde de ce portefeuille se décompose en swaps de micro couverture pour 12 349 K€ et en swaps de macro couverture pour (5 810) K€.

COMPTE DE RESULTAT**NOTE 20 – INTERETS ET PRODUITS ASSIMILES : 16 188 K€**

	31/12/2009	31/12/2008
INTERETS ET PRODUITS ASSIMILES	16 188	13 646
Sur opérations avec la banque centrale	2	21
Sur opérations avec les établissements de crédit	756	2 899
Sur opérations avec la clientèle	5 549	7 243
Sur obligations et autres titres à revenu fixe	74	321
Autres intérêts et produits assimilés sur swaps	9 809	3 161

NOTE 21 – INTERETS ET CHARGES ASSIMILEES : (30 993) K€

	31/12/2009	31/12/2008
INTERETS ET CHARGES ASSIMILEES	(30 993)	(32 871)
Sur opérations avec les établissements de crédit	(5 364)	(4 578)
Sur opérations avec la clientèle	(289)	(502)
Sur opérations crédit-bail	(242)	(265)
Sur obligations et autres titres à revenu fixe	(21 045)	(27 443)
Autres intérêts et charges assimilées sur swaps	(4 053)	(83)

NOTE 22 – PRODUITS SUR OPERATIONS DE CREDIT BAIL ET ASSIMILEES : 129 033 K€

	31/12/2009	31/12/2008
PRODUITS SUR OPERATIONS DE CREDIT BAIL ET ASSIMILEES	129 033	127 094
PRODUITS SUR OPERATIONS DE CREDIT BAIL	101 659	94 736
Pré-loyers	63	959
Loyers	83 285	87 673
Loyers terrains (baux à construction)	1 403	1 385
Frais de dossiers CBI et honoraires	271	117
Commissions d'engagement	18	5
	85 041	90 139
Indemnités de résiliation	0	424
Charges refacturées (nettes des remboursements)	0	-1
Produits/ exercices antérieurs divers	0	0
Quote-parts subventions	981	1 807
Plus value de cession sur immeubles CBI	12 911	2 298
Moins values de cession sur immeuble CBI	(20 119)	(27 256)
Reprise provision article 64et 57	22 663	27 271
	15 454	2 313
Dotations liées aux dépréciations d'actif	0	0
Reprise sur dépréciation d'actif	229	62
Pertes sur créances irrécouvrables couvertes par provision	0	(9 894)
Dotation liée aux dépréciations sur créances douteuses	(53)	(8)
Reprises liées aux dépréciations sur créances douteuses	8	9 894
	184	54
PRODUITS SUR OPERATIONS DE LONGUE DUREE	27 374	32 358
Pré-loyers	0	5
Loyers	26 919	32 025
Loyers terrains (baux à construction)		0
Frais dossier LD/Honoraires	5	0
Commissions Scribe Bail LLD	450	300
	27 374	32 330
Charges refacturées (nettes des remboursements)	0	6
Dotations/reprises liées aux dépréciations d'actif	0	18
Moins value de cession	0	4

NOTE 23 – CHARGES SUR OPERATIONS DE CREDIT-BAIL ET ASSIMILEES : (86 313) K€

	31/12/2009	31/12/2008
CHARGES SUR OPERATIONS DE CREDIT BAIL ET ASSIMILEES	(86 313)	(83 516)
CHARGES SUR OPERATIONS DE CREDIT BAIL	(70 290)	(64 511)
Dotations aux amortissements sur CB mobilier	0	0
Dotations aux amortissements sur constructions CBI	(62 611)	(46 786)
	(62 611)	(46 786)
Dotations aux provisions art 64	(4 815)	(18 290)
Reprise provision art 64 sur provisions spéciales		1 969
Loyers terrains/baux à construction	(1 403)	(1 385)
Autres services extérieurs	(1 460)	(19)
Charges refacturées (nettes des remboursements)	0	0
CHARGES SUR OPERATIONS DE LONGUE DUREE	(16 023)	(19 005)
Dotations aux amortissements	(15 871)	(18 522)
Dotations aux provisions art 39qI	(130)	(362)
Loyers terrains/baux à construction	0	0
Commissions Scribe Bail	(17)	(120)
Autres services extérieurs dont honoraires	(5)	(1)
Charges refacturées (nettes des remboursements)	0	0

NOTE 24 – PRODUITS SUR OPERATIONS DE LOCATION SIMPLE : 10 528 K€

	31/12/2009	31/12/2008
PRODUITS SUR OPERATIONS DE LOCATION SIMPLE	10 528	7 056
Loyers	2 449	2 894
Loyers terrains (baux à construction)		0
Indemnité payée		0
Sous-total	2 449	2 894
Reprise pour dépréciation d'actif	0	50
Plus values de cession	7 745	2 856
Dotations liées aux dépréciations sur créances douteuses	(11)	(188)
Pertes sur créances irrécouvrables couvertes par dépréciations	0	(4)
Pertes sur créances irrécouvrables non couvertes par dépréciations	0	0
Reprises sur dépréciations liées aux créances douteuses	0	15
Sous-total	(11)	(177)
Charges refacturées	346	881
Autres produits de LS	0	552
Sous-total	346	1 433

NOTE 25 – CHARGES SUR OPERATIONS DE LOCATION SIMPLE : (3 290) K€

	31/12/2009	31/12/2008
CHARGES SUR OPERATIONS DE LOCATION SIMPLE	(3 290)	(3 034)
Dotations aux amortissements sur constructions	(843)	(928)
Dépréciation d'actif	(29)	0
Loyers terrain sur baux à construction	0	0
Moins values de cession	0	0
Charges non récupérables	(1 502)	(836)
Charges refacturables	(916)	(1 269)

NOTE 26 – AUTRES PRODUITS ET CHARGES D'EXPLOITATION BANCAIRE

	31/12/2009	31/12/2008
AUTRES PRODUITS D'EXPLOITATION BANCAIRE	1	249
Autres produits	0	0
Honoraires property management SIICINVEST	0	3
Autres produits accessoires	1	1
Produits divers / ex antérieurs siège	0	245
Produits accessoires/rbt d'assurance	0	0
AUTRES CHARGES D'EXPLOITATION BANCAIRE	(1)	(12)
Cotisation Fonds de garantie	(1)	(1)
Commission/honoraires sur établissement stable	0	(10)

NOTE 27 – CHARGES GENERALES D'EXPLOITATION : (6 726) K€

	31/12/2009	31/12/2008
CHARGES GENERALES D'EXPLOITATION	(6 726)	(5 071)
FRAIS DE PERSONNEL	24	(1 318)
Salaires et traitements (dont avantages en nature)	(233)	(1 312)
Dotations/reprise de provision sur frais de personnel	243	107
Plan gestion	(4)	(40)
Intéressement des salariés	18	(99)
Charges sociales	7	(773)
Restitution du fonds de retraite chapeau	0	830
Impôts et taxes sur rémunérations	(7)	(30)
AUTRES FRAIS ADMINISTRATIFS	(6 615)	(3 837)
Impôts et taxes	(572)	(546)
Services extérieurs	(5 044)	(3 020)
Dotations aux provisions pour risque fiscal	(1 000)	(271)
PRODUITS D'EXPLOITATION	0	254
Transfert de charges	0	15
Charges refacturées aux sociétés du groupe	0	239
AUTRES CHARGES D'EXPLOITATION NON BANCAIRE	(134)	(170)
Jetons de présence et rémunération du conseil	(116)	(100)
Autres	(18)	(70)

NOTE 28 – DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS SUR IMMOBILISATIONS : (193) K€

	31/12/2009	31/12/2008
DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS	(193)	(230)
Immobilisations incorporelles	(193)	(231)
immobilisations corporelles	0	(331)
Dépréciation des immobilisations siège	0	332

NOTE 29 – COUT DU RISQUE : (400) K€

Le coût du risque est constitué des mouvements de provisions sur encours sains qui se répartissent en :

- reprise sur encours de prêt (231) K€
- reprise sur encours de CBI (169) K€

NOTE 30 – GAINS OU PERTES SUR ACTIFS IMMOBILISES : 51 K€

Il s'agit du boni de liquidation de la société SM INVEST de 51K€

NOTE 31 – RESULTAT EXCEPTIONNEL : 0 K€

Aucun résultat exceptionnel n'a été enregistré au cours de l'exercice 2009

NOTE 32 – IMPOTS SUR LES SOCIETES : (9268) K€

	31/12/2009	31/12/2008
IMPOTS SUR LES SOCIETES	9 268	6 996
Impôt sur les sociétés	8 996	6 788
Contributions additionnelles	272	199
	9 268	6 987
Pénalités amendes Fiscales	0	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 S A, 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 S A, 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 2009 à 26 988 K€ ce qui entraîne un montant d'impôt sur les sociétés de 9 268 K€ dont 272 K€ de contributions de 3,3 %.

► **4. AUTRES INFORMATIONS**

Rémunérations allouées

▪ aux membres du Conseil d'administration (jetons de présence)	115 585 €
▪ aux membres du Conseil d'administration au titre de leur mandat social	29 078 €
▪ aux membres de la Direction Générale au titre de leur mandat social	35 693 €

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

Engagement de retraite : 138 K€

Il s'agit de l'engagement au titre des indemnités de départ en retraite.

Consolidation

Locindus fait partie du périmètre de consolidation du groupe Crédit Foncier de France

► **5. EVENEMENTS POSTERIEURS A LA CLOTURE**

Néant

TABLEAUX FINANCIERS

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

en euros	2005	2006	2007	2008	2009
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	146 550 115	145 060 392	138 612 715	135 439 584	124 337 175
b) Bénéfice avant impôts, amortissements, provisions & dépréciations	106 161 894	134 355 871	106 062 278	108 674 152	114 314 874
c) Impôts sur les bénéfices	8 511 258	11 875 113	7 790 544	6 996 433	9 267 644
d) Bénéfice après impôts, amortissements, provisions & dépréciations	21 899 987	46 262 246	16 101 942	13 756 813	19 286 493
e) Montant des bénéfices distribués	16 291 224	1 466 210	1 710 579	3 746 982	19 223 644
RESULTAT DES OPERATIONS REDUIT A UNE ACTION					
a) Bénéfice après impôts mais avant amortissements, provisions & dépréciations	11,99	15,04	12,06	12,48	12,90
b) Bénéfice après impôts, amortissements, provisions & dépréciations	2,69	5,68	1,98	1,69	2,37
c) Dividende attribué pour chaque action	2,00	0,18	0,21	0,46	2,36
PERSONNEL					
a) Effectif moyen des salariés employés pendant l'exercice	31	31	24	18	0
b) Montant de la masse salariale	3 529 338	3 012 700	2 044 929	1 337 372	0
c) Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux (Sécurité Sociale, Oeuvres sociales)	1 682 478	1 570 726	1 052 903	723 714	0

► RENSEIGNEMENTS CONCERNANT LES FILIALES ET PARTICIPATIONS

(en euros)	Nombre de titres x valeur nominale	Capital	Réserves Report à nouveau	Quote-part Capital	Résultats 2009	Valeurs des titres détenus		Prêts et avances accordés	Chiffre d'affaires	Cautions données	Dividendes encaissés
						Brute	Nette				
1) FILIALES DETENUES A + 50 %											
OXIANE SA	2500X16	40 000	720 539	100,00%	393	38 112	38 112	-	-	-	-
SCRIBE BAIL* SARL	500X16	8 000	1 756 814	99,95%	1.572.132	7 546	7 546	-	8.272.998	-	-
SCRIBE BAIL ACTIV SAS	2500X15,25	38 125	(15 945)	100,00%	(6.199)	38 125	38 125	-	1.547.289	-	-
SCRIBE BAIL COM SAS	2500X15,25	38 125	257 702	100,00%	(7.544)	38 125	38 125	-	6.994.825	-	-
SCRIBE BAIL LOGIS SAS	2500X15,25	38 125	57 378	100,00%	(13.976)	38 125	38 125	-	5.310.993	-	-
SCRIBE BAIL HOTEL SAS	2500X15,25	38 125	(6 661)	100,00%	(1.621)	38 125	38 125	-	-	-	-
SCRIBE BAIL TERTIAIRE SAS	2500X15,25	38 125	(8 970)	100,00%	(2.817)	38 125	38 125	-	304.374	-	-
SCRIBEURO SAS	3700X10	37 000	29 659	100,00%	(15.252)	37 000	37 000	-	5.690.538	-	-
2) PARTICIPATIONS DETENUES ENTRE 10% & 50%											
SCRIBERICA SAS	3700X10	37 000	(1 847)	50,00%	(4 844)	18 500	18 500	-	1.264.753	-	-
EUROSCRIBE SAS	3700X10	37 000	212 381	50,00%	(10 546)	18 500	18 500	-	2.839.391	-	-

RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

Exercice clos au 31 décembre 2009

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 2009, sur :

- le contrôle des comptes annuels de la société Locindus S.A., tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la justification de nos appréciations ;
- les vérifications et informations spécifiques prévues par la loi.

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

OPINION SUR LES COMPTES ANNUELS

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

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

JUSTIFICATION DES APPRECIATIONS

Les estimations comptables concourant à la préparation des états financiers au 31 décembre 2009 ont été réalisées dans un contexte de crise financière et économique qui perdure depuis 2008. C'est dans ce contexte que, en application des dispositions de l'article L.823-9 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les éléments suivants :

- Comme indiqué dans le paragraphe « location simple » de la note « 2- principes et méthodes comptables » 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 hypothèses retenues par la direction, notamment sur la base des rapports des experts indépendants, tels que mentionnés dans le paragraphe « location simple » de la note « 2- principes et méthodes comptables » de l'annexe.

- Comme indiqué dans les paragraphes « Provisions » et « Créances douteuses sur opérations de crédit bail, de location simple et sur opérations avec la clientèle » de la note « 2 – principes et méthodes comptables » de l'annexe, votre société comptabilise des dépréciations et provisions destinées à couvrir les risques de crédit inhérents à ses activités. Dans le cadre de notre appréciation des estimations significatives retenues pour l'arrêté des comptes, nous avons examiné le dispositif de contrôle 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 destinées à couvrir des risques clientèle non affectés.

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

VERIFICATIONS ET INFORMATIONS SPECIFIQUES

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par la loi.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion du Conseil d'administration et dans les documents adressés aux actionnaires sur la situation financière et les comptes annuels.

Concernant les informations fournies en application des dispositions de l'article L.225-102-1 du Code de commerce sur les rémunérations et avantages versés aux mandataires sociaux ainsi que sur les engagements consentis en leur faveur, nous avons vérifié leur concordance avec les comptes ou avec les données ayant servi à l'établissement de ces comptes et, le cas échéant, avec les éléments recueillis par votre société auprès des sociétés contrôlant votre société ou contrôlées par elle. Sur la base de ces travaux, nous attestons l'exactitude et la sincérité de ces informations.

En application de la loi, nous nous sommes assurés que les diverses informations relatives à l'identité des détenteurs du capital (ou des droits de votes) vous ont été communiquées dans le rapport de gestion.

Les Commissaires aux comptes

Paris La Défense, le 13 avril 2010

Neuilly-sur-Seine, le 13 avril 2010

KPMG Audit

PricewaterhouseCoopers Audit

Département de KPMG S.A.

Rémy Tabuteau

Anik Chaumartin

Associé

Associée

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

Exercice clos le 31 décembre 2009

Mesdames, Messieurs,

En notre qualité de commissaires aux comptes de votre société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions et engagements réglementés.

CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS AUTORISES AU COURS DE L'EXERCICE

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

Il ne nous appartient pas de rechercher l'existence éventuelle d'autres conventions et 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 et engagements en vue de leur approbation.

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.

Avenant à la convention de gestion avec le Crédit Foncier de France S.A.

Nature et objet

Les prestations de services objet de la convention de gestion conclue le 14 novembre 2007 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 lorsque les prestations mentionnées ci-avant ne seront plus effectuées en interne par Locindus S.A..

Modalités

Locindus S.A. et le Crédit Foncier de France S.A. ont signé le 28 août 2009 un avenant à la convention de gestion qui fixe la date d'entrée dans la seconde phase au 1^{er} janvier 2009. Cet avenant a été autorisé par le Conseil d'administration du 27 août 2009.

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

- 0,46 % H.T. des encours financiers de crédit-bail, de location longue durée, de prêt, et des valeurs nettes comptables des immobilisations temporairement non louées et des immeubles de placement pris au 31 décembre de l'année n-1 contre 0,12 % pendant la première phase qui a pris fin le 31 décembre 2008 ;
- 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. Ce taux est inchangé par rapport à la première phase.

Sur l'exercice clos le 31 décembre 2009, Locindus S.A. a comptabilisé une charge de 3 993 210 euros H.T. au titre de cette convention.

Dirigeants concernés : M. François Blancard, Directeur général du Crédit Foncier de France et président du Conseil d'administration de la société Locindus S.A..

CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS APPROUVES AU COURS D'EXERCICES ANTERIEURS DONT L'EXECUTION 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 rémunération de Scribe Bail S.A.R.L.

Pour sa gestion des contrats de location longue durée, Locindus S.A. verse une rémunération de 0,30 % H.T. du montant des encours de crédit bail restant dus par Scribe Bail S.A.R.L.

Pour l'exercice clos le 31 décembre 2009, Locindus S.A. a comptabilisé une charge de 17 220 euros H.T. au titre de cette convention.

Fait à Neuilly-sur-Seine et Paris La Défense, le 13 avril 2010

Les Commissaires aux comptes

PricewaterhouseCoopers Audit

Anik Chaumartin

Associée

KPMG Audit

Département de KPMG S.A.

Rémy Tabuteau

Associé

INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES

ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE DU 28 AVRIL 2010	138
RESPONSABLE DU DOCUMENT	144

ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE

DU 28 AVRIL 2010

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 2009 et, pour soumettre à votre approbation les comptes de cet exercice.

Lors de l'Assemblée, vous entendrez également la lecture des rapports des commissaires aux comptes.

► APPROBATION DES COMPTES SOCIAUX

La **première résolution** a pour objet d'approuver les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2009 tels qu'ils vous sont présentés et qui font apparaître un bénéfice net de 19 286 493,16 euros.

► APPROBATION DES COMPTES CONSOLIDES

La **deuxième résolution** a pour objet d'approuver les comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2009 tels qu'ils vous sont présentés et qui font apparaître un bénéfice net de 13 233 477,18 euros.

► AFFECTATION DU RESULTAT ET FIXATION DU MONTANT DU DIVIDENDE

La **troisième résolution** a pour objet d'affecter le bénéfice de l'exercice clos le 31 décembre 2009 qui s'élève à 19 286 493,16 euros et d'approuver l'affectation du résultat telle qu'elle est proposée par le Conseil d'administration de la manière suivante :

- Dividende de 2,36 € aux 8 145 612 actions composant le capital social,
- Dotation au report à nouveau de 62 848,84 €.

Nous vous rappelons que le montant du dividende versé aux actionnaires s'élève à un montant global de 19. 223 644,32€, soit 2,36 € par action.

► PAIEMENT DU DIVIDENDE EN ACTIONS

La **quatrième résolution** a pour objet de conférer à chaque actionnaire de la Société l'option de recevoir le paiement du dividende soit en numéraire, soit en actions, conformément aux dispositions légales et réglementaires. Cette option porte sur la totalité du dividende mis en distribution.

À cet effet, chaque actionnaire pourra opter pour le paiement du dividende en numéraire ou en actions entre le 7 mai 2010 et le 25 mai 2010 inclus, auprès des intermédiaires financiers habilités à payer ledit dividende. Sans exercice de cette option à l'expiration de ce délai, le dividende ne pourra plus être payé qu'en numéraire.

Pour les actionnaires qui opteront pour un paiement en numéraire, le dividende sera payé le 4 juin 2010 ; à la même date interviendra la livraison des actions pour ceux qui opteront pour le paiement du dividende en actions. Les actions remises en paiement du dividende porteront jouissance au 1er janvier 2010.

Conformément à l'article L. 232-19 du Code de commerce, les actions nouvelles, en cas d'exercice de l'option pour le paiement du dividende en actions, seront émises à un prix égal à 90 % de la moyenne des cours de clôture des vingt séances de bourse précédant la date de la présente Assemblée, diminuée du montant net du dividende alloué et arrondi au centime immédiatement supérieur.

► AUTORISATION DE RACHAT PAR LOCINDUS DE SES PROPRES ACTIONS

La **cinquième résolution** vise à renouveler l'autorisation conférée à votre Conseil par l'Assemblée générale Ordinaire du 28 avril 2009 et arrivant à expiration le 28 septembre 2010, de faire racheter par la Société ses propres actions, dans la limite de 10 % du capital social.

Cette autorisation est consentie pour durée maximum de 18 mois.

Le Conseil d'administration informera chaque année l'assemblée générale ordinaire des opérations réalisées dans le cadre de la présente résolution, étant précisé qu'aucune opération de cette nature n'a été réalisée au cours de l'exercice 2009.

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

La **sixième résolution** a pour objet de soumettre à votre approbation, en application de l'article L. 225-38 du Code de commerce, les conventions réglementées.

Au cours de l'exercice 2009, la Société a conclu une convention dite "réglementée". Cette convention est un avenant à la convention de gestion conclue le 14 novembre 2007 avec le Crédit Foncier.

Cette convention ainsi que les conventions réglementées conclues au cours d'exercices antérieurs et qui ont continué à produire des effets au cours de l'exercice 2009 sont présentés en détail dans le rapport spécial des Commissaires aux comptes.

► POUVOIRS POUR FORMALITES

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

Le Conseil d'administration

PROJET DE RESOLUTIONS

Première résolution

Approbation des comptes annuels

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 2009, approuve les comptes annuels se soldant par un bénéfice net de 19 286 493,16 €.

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 2009, approuve les comptes consolidés se soldant par un bénéfice net de 13 233 477,18 €.

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 2009 s'élève à 19 286 493,16 €, approuve l'affectation du résultat telle qu'elle est proposée par le Conseil d'administration :

- Dividende de 2,36 € aux 8 145 612 actions composant le capital social,
- Dotation au report à nouveau de 62 848,84 €.

Le montant du dividende versé aux actionnaires s'élève à un montant de 19 223 644,32 €, soit 2,36 € par action.

L'assemblée générale donne tous pouvoirs au Conseil d'administration, avec faculté de subdélégation, à l'effet de fixer la date de mise en paiement du dividende, 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
2006	8 145 612	1 466 210,16	0,18 € ⁽¹⁾
2007	8 145 612	1 710 578,52	0,21€ ⁽²⁾
2008	8 145 612	3 746 981,52	0,46€ ⁽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

Paiement du dividende en actions

L'Assemblée générale décide de proposer à chaque actionnaire une option entre le paiement du dividende en numéraire ou en actions créées avec jouissance du 1^{er} janvier 2010.

Cette option porte sur la totalité du dividende mis en distribution, soit 2,36 € par action.

Le prix d'émission des actions créées en paiement du dividende sera égal à 90 % de la moyenne des cours de clôture des vingt séances de bourse précédant la date de la présente Assemblée, diminuée du montant net du dividende alloué et arrondie au centime immédiatement supérieur.

Les actionnaires qui souhaitent opter pour le paiement du dividende en actions pourront faire leur choix à partir de la date de détachement du dividende, soit le 7 mai 2010, jusqu'au 25 mai 2010 inclus, auprès des intermédiaires financiers habilités à payer ledit dividende. En conséquence, tout actionnaire qui n'aura pas exercé son option le 25 mai 2010 au plus tard ne pourra recevoir le dividende lui revenant qu'en espèces.

Le dividende en espèces sera payé le 4 juin 2010. Chaque actionnaire pourra opter pour l'un ou l'autre mode de paiement du dividende, mais cette option concernera le montant total du dividende pour lequel l'option lui est offerte. Conformément à l'article 243 bis du Code Général des Impôts, la totalité du dividende proposé est éligible à l'abattement de 40 % bénéficiant aux personnes physiques domiciliées en France, prévu au 2^o du 3 de l'article 158 du Code Général des Impôts. Depuis le 1^{er} janvier 2008, l'imposition des dividendes revenant aux personnes physiques peut se faire, au choix, par intégration aux revenus soumis au barème progressif ou par prélèvement forfaitaire libératoire (au taux de 18 %). L'option doit être exercée par le contribuable avant le versement des dividendes. A défaut d'option, les dividendes seront réintégrés aux revenus soumis au barème progressif, les prélèvements sociaux de 12,1 % sur les dividendes étant retenus d'office dès leur paiement.

Si le montant du dividende auquel il a droit ne correspond pas à un nombre entier d'actions, l'actionnaire pourra :

- soit obtenir le nombre d'actions immédiatement supérieur en versant la différence en numéraire ;
- soit recevoir le nombre d'actions immédiatement inférieur complété d'une soulte en espèces.

L'Assemblée générale donne tous pouvoirs au Conseil d'administration avec faculté de délégation au Président, pour effectuer toutes les opérations consécutives à l'exercice de l'option et à l'augmentation de capital qui en résultera, notamment constater la réalisation de l'augmentation de capital, modifier les statuts de la Société et procéder aux formalités de publicité.

Cinquième résolution

Autorisation de rachat par Locindus de ses propres actions

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'administration, autorise celui-ci, conformément à l'article L 225-209 du Code de Commerce, à acheter un nombre maximum d'actions propres représentant 10 % du capital social (sous réserve de la limite de 5 % indiquée au « b » ci-après), soit au maximum 814 561 actions de 5,75 € nominal, dans les conditions suivantes :

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

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

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

- a) de consentir des options d'achat d'actions aux membres du Conseil d'administration et aux salariés de la Société, directement ou par l'intermédiaire d'un plan d'épargne d'entreprise ;
- b) de mettre en œuvre les pratiques de marché admises par l'Autorité des marchés financiers telles que l'achat d'actions de la Société pour conservation et remise ultérieure à l'échange ou en paiement dans le cadre d'opérations éventuelles de croissance externe, étant précisé que le nombre d'actions acquises en vue de leur remise ultérieure dans le cadre d'une opération de fusion, de scission ou d'apport ne peut excéder 5 % de son capital ou les opérations d'achat ou de vente dans le cadre d'un contrat de liquidité conclu avec un prestataire de services d'investissement et conforme à la charte de déontologie reconnue par l'Autorité des marchés financiers, ainsi que toute pratique de marché qui serait ultérieurement admise par l'Autorité des marchés financiers ou par la loi ;
- c) de mettre en place et d'honorer des obligations liées à des titres de créance convertibles en titres de 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) d'annuler éventuellement par voie de réduction du capital les actions rachetées en vue d'optimiser le résultat par action ;
- e) plus généralement, d'opérer dans tout but autorisé par la loi ou l'Autorité des marchés financiers.

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

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

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

Le Conseil d'administration informera chaque année l'Assemblée générale ordinaire des opérations réalisées dans le cadre de la présente résolution, qui annule et remplace l'autorisation donnée par l'Assemblée générale ordinaire du 28 avril 2009.

Sixième résolution

Approbation des conventions et engagements visés à l'article L. 225-38 du Code de commerce

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance du rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions et engagements visés à l'article L. 225-38 du Code de commerce, approuve chacune des conventions qui y sont mentionnés.

Dernière résolution

Pouvoirs

Tous pouvoirs sont donnés au porteur d'un extrait ou d'une copie des présentes pour effectuer les formalités légales de publicité.

RESPONSABLE DU DOCUMENT

M. Philippe Dupin

Directeur général de Locindus

Attestation du responsable

“J’atteste, à ma connaissance, que les comptes sont établis conformément aux normes comptables applicables et donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et du résultat de la société et de l’ensemble des entreprises comprises dans la consolidation, et que le rapport de gestion figurant en pages 9 à 52 présente un tableau fidèle de l’évolution des affaires, des résultats et de la situation financière de la société et de l’ensemble des entreprises comprises dans la consolidation ainsi qu’une description des principaux risques et incertitudes auxquels elles sont confrontées.”

Philippe Dupin

Le Directeur général



Locindus SA à Conseil d'administration au capital de 46 837 269 euros
SIRET 642 041 768 00036 – APE 652A – 642 041 768 RCS Paris
FILIALE DU CREDIT FONCIER
Siège social : 19, rue des Capucines – 75001 Paris
Bureaux et correspondance : 4, quai de Bercy – 94224 Charenton cedex – Tél.: 01 57 44 83 55
www.locindus.fr