



RAPPORT ANNUEL 2007

**LOCINDUS**

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



RAPPORT ANNUEL 2007
Incluant le Rapport Financier 2007

M e s s a g e d u P r é s i d e n t

Madame, Monsieur,

A la suite de l'Offre Publique d'Achat lancée au cours du premier semestre par le Crédit Foncier de France, 2007 aura été l'année de l'adossement à 67,8 % de Locindus à un actionnaire majoritaire. Bénéficiant notamment d'un refinancement sécurisé auprès du Crédit Foncier, Locindus, malgré la crise financière, aura pu réaliser l'ensemble des objectifs fixés :

- réorganisation de la force commerciale et développement de la production en liaison avec le Crédit Foncier pour un montant global de 135 millions d'euros, soit une augmentation de 27 % par rapport à 2006.

Au total, les encours de Locindus s'élèvent à 743 millions d'euros au 31 décembre 2007 contre 690 millions d'euros au 31 décembre 2006. L'augmentation de ces encours est due à la production de crédits hypothécaires ; les encours de crédit-bail immobilier (CBI) et de location longue durée (LLD) s'élevant à 637 millions d'euros fin 2007 contre 690 millions d'euros fin 2006 ;

- signature d'une ligne de refinancement confirmée en 2007 et renouvelée en 2008 assurant la liquidité de Locindus pour faire face aux besoins de production de l'année en cours. Cet adossement financier est un atout essentiel dans la stratégie de Locindus ; sans celui-ci la situation de Locindus aurait été fortement dégradée ;

- signature d'une convention de gestion avec le Crédit Foncier afin de réduire les coûts de structure et d'améliorer la productivité de Locindus en organisant le rapprochement opérationnel des fonctions supports (informatique, gestion, comptabilité...) au sein du Crédit Foncier.

L'année 2007 s'est également traduite par la cession de la participation majoritaire de Locindus (72,6%) dans SII Cinvest à Icade, conformément aux accords conclus entre le Crédit Foncier et Icade.

Le marché de l'immobilier change ; le modèle économique de Locindus s'adapte à cette évolution.

Dans un contexte d'incertitude et d'absence de visibilité des marchés financiers, le volume des investissements devrait connaître une baisse en 2008. De ce fait, les turbulences actuelles des marchés et le renchérissement de la ressource renforcent les acteurs de l'immobilier qui disposent d'une structure financière saine et de fonds propres importants.

Dans ce cadre, Locindus poursuivra sa politique de recentrage sur son cœur de métier pour être davantage au service de ses clients : le financement de l'immobilier d'entreprise grâce à une offre multi-produits intégrant crédit-bail immobilier, location longue durée, crédit hypothécaire classique et financements structurés.

Stratégie commerciale multi-produits, refinancement sécurisé et poursuite de la politique de réduction des coûts engagée en 2007 grâce aux synergies avec le Crédit Foncier sont les facteurs clés essentiels au développement de Locindus dans un contexte de crise majeure des marchés financiers.

Jean-Michel BRUNET
Président du Directoire de Locindus



COMPOSITION DE LA DIRECTION ET DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Directoire

Président :

- Jean-Michel BRUNET

Membres du Directoire :

- Etienne PROCUREUR

- Georges Alex PONTON

Conseil de surveillance

Président :

- François BLANCARD

Membres :

- François THOMAZEAU (Président du Comité d'audit)

- Jean-Pierre COIFFE (Membre du Comité d'audit)

- Philippe DUPIN (Membre du Comité d'audit)

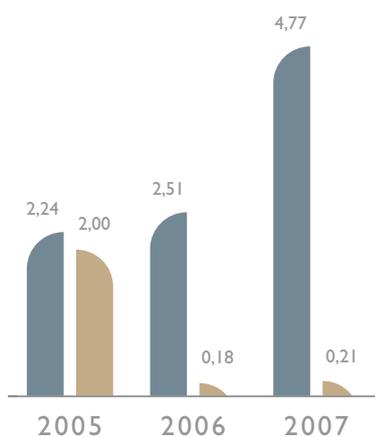
- Sylvie LACOURT (Membre du Comité d'audit)

- Antoine FAYET

- Le Crédit Foncier de France représenté par Djamel SEOUDI

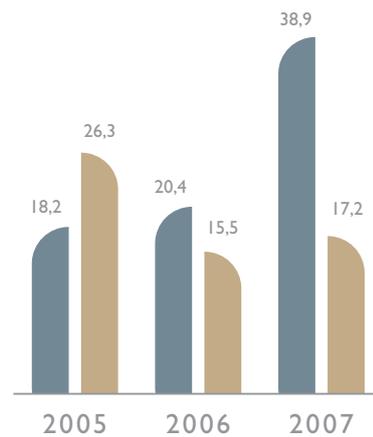
- Jean-Pierre WALBAUM

PRESENTATION DE LOCINDUS.....	4
• Chiffres clés 2007.....	4
• Locindus en Bourse.....	6
• Structurer & financer.....	8
RAPPORT DE GESTION.....	9
LOCINDUS EN 2007.....	10
• Faits marquants.....	10
• Analyse de la production.....	10
• Activité des filiales.....	11
• Analyse des activités.....	14
• Gestion des risques.....	15
• Analyse des résultats.....	19
• Evolution récente.....	20
• Perspectives 2008.....	20
L'ACTIONNARIAT.....	21
• Actions de la Société.....	21
• Rapport spécial du Directoire sur la mise en œuvre du plan d'options d'achat d'actions.....	23
GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE.....	24
• Organes de direction et de surveillance.....	24
• Rémunérations.....	35
• Contrôle interne.....	36
ETATS FINANCIERS.....	39
• Comptes consolidés.....	39
• Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes consolidés.....	70
• Comptes sociaux.....	71
• Rapport général des Commissaires aux comptes sur les comptes annuels.....	94
• Rapport des Commissaires aux comptes sur la réduction du capital par annulation d'actions.....	95
• Rapport des Commissaires aux comptes sur l'augmentation de capital avec suppression du droit préférentiel de souscription.....	96
• Rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions et engagements réglementés.....	97
INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES.....	100
• Résolutions soumises à l'Assemblée générale mixte du 30 avril 2008.....	101
• Rapport du Président du Conseil de surveillance de Locindus à l'Assemblée générale du 30 avril 2008 sur le fonctionnement du Conseil de surveillance et le contrôle interne.....	104
• Rapport des Commissaires aux comptes sur le rapport du Président du Conseil de surveillance de Locindus pour ce qui concerne les procédures de contrôle interne relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière.....	109
• Responsable du document.....	110



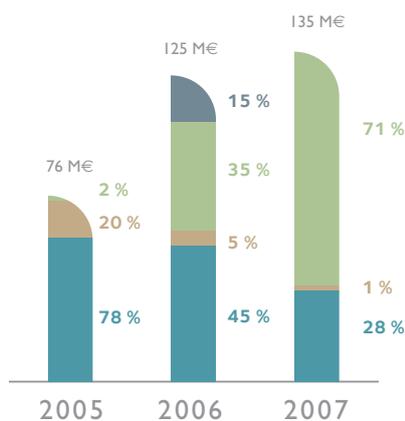
BNA et dividende (en €)

■ Bénéfice net par action
■ Dividende net



Résultat net consolidé et RBE (en M€)

■ Résultat consolidé après impôt
■ Résultat brut d'exploitation



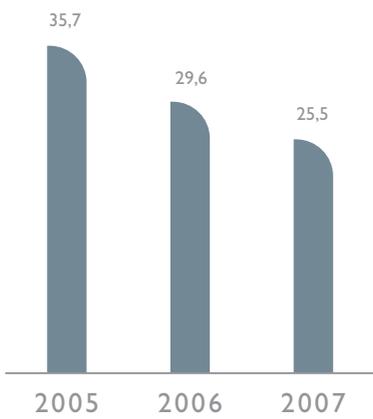
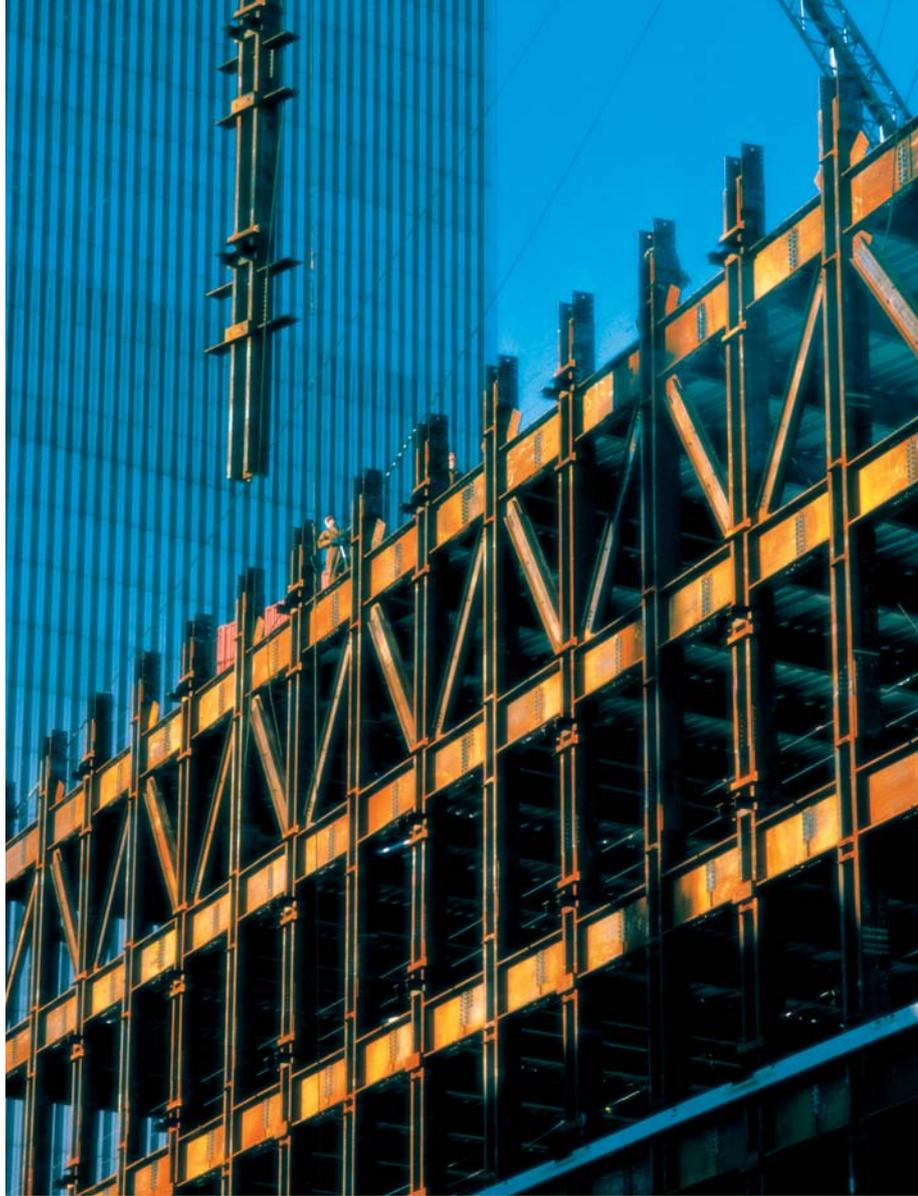
Production 2007 (en M€ et en %)

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

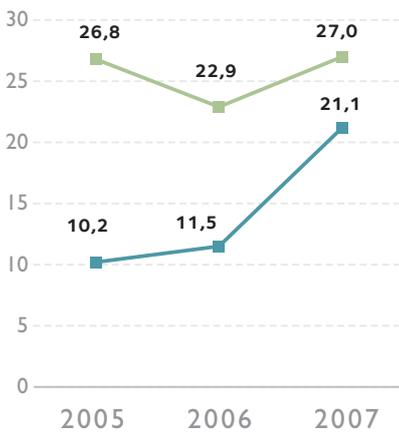


Encours fin de période (en M€)

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



Produit net bancaire (en M€)



Évolution des ratios (en %)

- Ratio de solvabilité*
- ROE (avant affectation du résultat)

* Estimation Locindus consolidé (hors filiales = 30,3 %)

Notations attribuées par	S&P	Moody's
Emissions à court terme	A-1	P-1
Emissions à long terme	A+	Aa3
Perspectives	Négative	Stable

Cours de l'action Locindus (clôture en €)



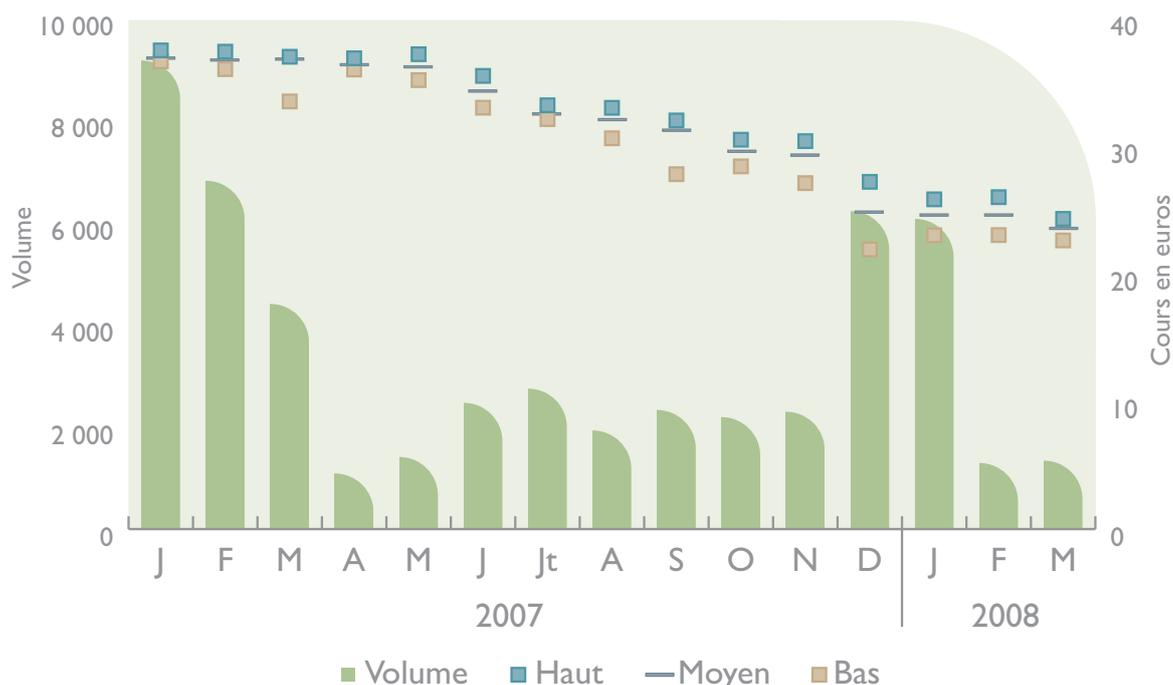
Locindus, société cotée par Euronext Paris, fait partie des indices CAC Small 90 et SBF 250. Sur l'année 2007, l'action Locindus a enregistré une baisse de 35 % dans un contexte notable de forte dégradation des marchés financiers au 2^{ème} semestre. Au 31 décembre 2007, son cours de clôture s'élevait à 23,51 euros.

Code Isin : FR0000121352

Mnémonique : LD

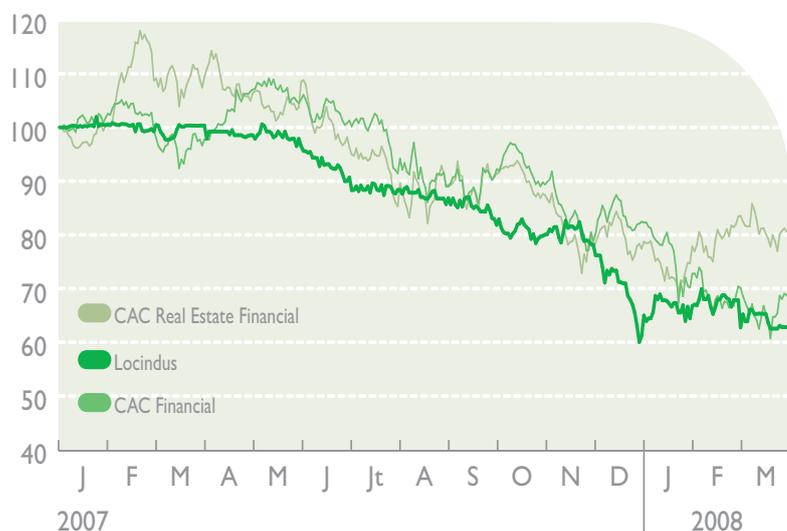
Liquidité quotidienne de l'action (moyennes mensuelles)

Source Euronext



En 2007, le volume moyen journalier de titres échangés a atteint 3 567. Au total 893 412 titres ont été traités en 2007 représentant près de 11 % du capital.

Évolution comparée entre le cours de l'action Locindus et deux indices de référence



Rachat de la société par ses propres actions

L'Assemblée générale du 26 juin 2006 a autorisé la Société à racheter ses propres actions dans la limite de 10 % de son capital, autorisation qui avait été précédée d'une note d'information déposée auprès de l'Autorité des Marchés Financiers.

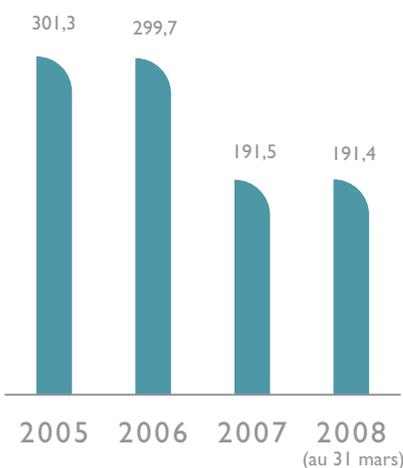
Informations concernant l'émetteur

Locindus est une société anonyme à Directoire et Conseil de surveillance au capital de 46 837 269 euros (642 041 768 RCS Paris). Locindus est un établissement de crédit agréé en qualité de société financière. Créée en 1968, la Société a été introduite en Bourse en 1970.

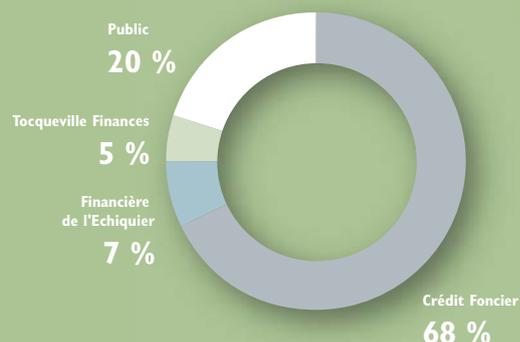
Son objet social consiste à financer des opérations de crédit-bail, de location simple ou tout autre prêt portant sur tous biens mobiliers et immobiliers. Cet objet social est détaillé dans l'article 2 du Titre I de ses statuts.

A la suite de l'OPA effectuée par le Crédit Foncier de France, le siège social de Locindus a été transféré au 19, rue des Capucines 75001 - Paris, siège social du Crédit Foncier.

Capitalisation boursière (en M€)



Répartition du capital au 31/12/2007



Agenda de l'actionnaire

Dates	Evènements
2007	
15 février	Conseil de surveillance
16 mars	Conseil de surveillance
27 mars	Communiqué de presse Résultats annuels 2006
27 mars	Réunion d'analystes
14 mai	Conseil de surveillance
21 mai	Assemblée générale des actionnaires
20 juin	Comité d'audit
25 juillet	Comité d'audit
26 juillet	Communiqué de presse Résultats 1 ^{er} semestre 2007
26 juillet	Conseil de surveillance
18 septembre	Réunion d'analystes
19 octobre	Comité d'audit
23 octobre	Comité de surveillance
2008	
7 mars	Comité d'audit
18 mars	Conseil de surveillance
26 mars	Communiqué de presse Résultats annuels 2007
17 avril	Réunion d'analystes
30 avril	Assemblée générale des actionnaires

Au cours de l'exercice 2007, Locindus a signé 20 contrats de crédit-bail immobilier; location longue durée et prêt hypothécaire portant sur le financement de :

- 7 magasins,
- 6 plateformes logistiques,
- 6 immeubles de bureaux,
- 1 ensemble de locaux commerciaux,
- pour un montant total de 135 millions d'euros.

Ce chiffre est en augmentation par rapport aux deux exercices précédents 106 millions d'euros en 2006 (hors acquisitions patrimoniales) et 76 millions d'euros en 2005.

Locindus est intervenue essentiellement en prêt hypothécaire et crédit-bail immobilier (CBI), lesquels ont représenté respectivement 70,8 % et 27,6 % des engagements, le solde ayant été en location longue durée (LLD) à hauteur de 1,6 %.

Structurer

Une ingénierie de solutions

Locindus se positionne en amont des besoins de sa clientèle d'utilisateurs, pour les aider à analyser ou préciser leurs besoins, et leur apporter une authentique ingénierie de solutions.

Etre à l'écoute, pour expertiser; étudier; structurer et optimiser les projets de ses clients, en conjuguant l'expertise immobilière, financière juridique et fiscale dans tous les domaines immobiliers.

Une exigence de valeur ajoutée

- mobiliser des équipes projets,
- apporter ses connaissances transversales de l'immobilier et des utilisateurs,
- renforcer ses domaines d'expertise,
- répondre spécifiquement à la demande spécifique du client.

Une exigence de valeur ajoutée au service de ses clients.

Financer

Un partenaire global

Locindus est un partenaire global pour ses grands clients. Elle apporte une offre complète de solutions, pour le financement de leurs projets immobiliers :

- le crédit-bail immobilier;
- la location longue durée,
- le prêt hypothécaire.

Une capacité d'innovation et de flexibilité

La location longue durée répond à une double attente : la maîtrise des coûts locatifs et une souplesse supplémentaire.

A l'issue du bail, le plus souvent de neuf à douze ans, trois options s'offrent au locataire : se maintenir en tant que locataire en contractant un bail commercial classique, accéder à la propriété à des conditions prédéterminées ou quitter les lieux.

Les atouts de Locindus tiennent à son expertise, sa flexibilité et sa réactivité.

Ils tiennent également à sa capacité d'innovation.

Locindus travaille par ailleurs à l'évolution ou à l'élaboration de montages, pour les adapter à l'environnement et répondre toujours aux besoins spécifiques de ses clients.

Une démarche d'accompagnement et de partenariats

Ce positionnement d'acteur global et le renforcement de ses domaines d'expertise permettront à Locindus de poursuivre, avec une efficacité renforcée, sa politique d'accompagnement de ses clients.

Etre un partenaire de moyen et long terme, structurer et financer; apporter une intelligence de solutions, avec une exigence de valeur ajoutée.

RAPPORT DE GESTION

LOCINDUS EN 2007

FAITS MARQUANTS

LOCINDUS : LES FAITS MARQUANTS

- En premier lieu, l'OPA sur Locindus réalisée par le Crédit Foncier au début de l'exercice et au terme de laquelle, ce dernier détient 67,79 % du capital de Locindus.
- La cession de la participation détenue par Locindus dans SIICInvest à Icade conformément aux accords conclus entre le Crédit Foncier de France et Icade.
- Au point de vue commercial, une production faible au 1er semestre compte tenu de la concurrence et du départ de l'équipe commerciale.

Au second semestre, la reconstitution de l'équipe commerciale et l'adossé au Crédit Foncier ont porté leurs premiers fruits avec une production pour 2007 en progrès de 134,6 millions d'euros (prêts hypothécaires : 95,3 millions d'euros ; crédits-bails immobiliers : 37,2 millions d'euros ; location longue durée : 2,1 millions d'euros)

Au total, les encours de Locindus s'élevaient à 743 millions d'euros au 31 décembre 2007 contre 690 millions d'euros au 31 décembre 2006.

L'augmentation de ces encours est due à la production de prêts hypothécaires ; les encours CBI et LLD s'élevaient à 637 millions d'euros au 31 décembre 2007 contre 690 millions d'euros au 31 décembre 2006.

- Emménagement dans les locaux du Crédit Foncier en date du 10 septembre 2007.
- Démission d'un Membre du Directoire, Alain Artoré, remplacé par Georges-Alex Ponton.
- Signature d'une convention de gestion entre le Crédit Foncier et Locindus le 14 novembre 2007.
- Signature d'une ligne de refinancement confirmée de 80 millions d'euros entre le Crédit Foncier et Locindus le 21 décembre 2007.

L'ENVIRONNEMENT

L'année 2007 a été marquée par un volume d'investissements record sur le marché français : 29 milliards d'euros.

Néanmoins, la fin de l'année marquée par la crise financière soulève des interrogations et notamment sur la poursuite d'un tel niveau d'investissements.

Pour en tenir compte, la prévision de production retenue pour 2008 est de 100 millions d'euros : niveau comparable à la production enregistrée en 2006 (hors acquisitions patrimoniales).

ANALYSE DE LA PRODUCTION ⁽¹⁾

Au cours de l'exercice 2007, Locindus a signé 20 contrats, pour un montant total de 134,6 millions d'euros, portant sur le financement en crédit-bail immobilier, location longue durée et prêt hypothécaire de :

- sept magasins,
- un ensemble de locaux commerciaux,
- six entrepôts,
- six immeubles de bureaux

Ce chiffre est en augmentation significative par rapport aux deux exercices précédents : 106,1 millions d'euros en 2006 (hors acquisitions patrimoniales) et 76 millions d'euros en 2005.

CREDIT-BAIL IMMOBILIER

IMPLANTATION GEOGRAPHIQUE	NATURE SURFACE	m ²
Saint-Lô (50)	Locaux commerciaux	7 000
Cusset (03)	Locaux commerciaux	4 500
Saint-Martin de Crau (13)	Entrepôt	24 970
Checy (45)	Locaux commerciaux	1 300
Paris 8ème	Immeuble de bureaux	2 396
Colmar (68)	Locaux commerciaux	3 463
Freyming-Merlebach (57)	Locaux commerciaux	1 251
Cavaillon (84)	Entrepôt	1 236
Vierzon (18)	Locaux commerciaux	1 256
Pont sur Yonne (89)	Entrepôt	1 837
Nitry (89)	Entrepôt	3 274

PRETS HYPOTHECAIRES

IMPLANTATION GEOGRAPHIQUE	NATURE SURFACE	m ²
Paris 8ème	Bureaux	8 000
Dreux (28)	Entrepôt	32 500
Commerces en France	Locaux commerciaux	150 872
La Défense (92)	Immeuble de bureaux	9 477
Nanterre (92)/ Saint-Denis (93) et Paris 13 ^{ème} (3 contrats)	3 immeubles de bureaux	29 311

LOCATION LONGUE DUREE

IMPLANTATION GEOGRAPHIQUE	NATURE SURFACE	m ²
Saint-Pierre de Chandieu (69)	Locaux commerciaux	200
Cornebarrieu (31)	Entrepôt	6 000

Jusqu'au second semestre 2007, l'activité de Locindus a été influencée par :

- un contexte très concurrentiel,
- la concrétisation de l'OPA du Crédit Foncier, marquée par la nécessité d'adosser Locindus à son nouvel actionnaire de référence,
- le recrutement d'une nouvelle équipe commerciale.

(1) Les informations de ce paragraphe viennent en complément de la note 3 aux états financiers consolidés au titre des informations requises par IFRS 7 et sont couvertes par l'opinion des commissaires aux comptes sur les états financiers consolidés.

PRODUCTION TOTALE

A compter du second semestre, le renouvellement de l'équipe commerciale et l'adossement du Crédit Foncier ont permis à Locindus de développer son action commerciale seule ou dans le cadre d'opérations syndiquées avec le Crédit Foncier.

Le développement de cette production s'est orienté principalement vers les prêts compte tenu de la relative atonie du marché du crédit-bail.

Répartition de la production

(en millions d'euros)	2007	2006	2005
Crédit-bail	37,2	55,7	59,0
Prêts	95,3	44,4	2,0
Location longue durée	2,1	6,0	15,0
TOTAL	134,6	106,1	76,0

Répartition des engagements nouveaux

La part des locaux commerciaux, qui représentait en 2006 58 % des engagements a décru sensiblement en 2007 à 20,8 % au profit des entrepôts : (17 %) et surtout des bureaux (62,2 %).

Comme lors de l'exercice précédent, il n'y a pas eu d'engagements nouveaux concernant des locaux à usage d'activité ou industriel.

Répartition des encours de fin de période

Le montant global des encours (valeur nette) au 31 décembre 2007 s'élève à 743 millions d'euros, selon les répartitions suivantes :

Encours par type de locaux

Récapitulatif	2007	2006	2005
Bureaux	26 %	27 %	30 %
Entrepôts	16 %	18 %	19 %
Locaux d'activité-industriels	15 %	11 %	12 %
Locaux commerciaux	43 %	44 %	39 %
TOTAL	100 %	100 %	100 %

Encours par région

Récapitulatif	2007	2006	2005
Ile de France	40 %	36 %	45 %
Province	60 %	64 %	55 %
TOTAL	100 %	100 %	100 %

ACTIVITE DES FILIALES

Les filiales de Locindus sont décrites ci-après.

Afin d'optimiser les conditions de refinancement du groupe, Locindus a établi avec ses filiales des conventions internes de gestion de trésorerie pour assurer la trésorerie du groupe.

L'assistance administrative de Locindus à ces filiales et le rôle assuré par ses dernières dans les opérations de location longue durée ont conduit à l'établissement de conventions internes de gestion.

En 2007, aucun dividende n'a été versé à Locindus par ses filiales.

SCRIBE-BAIL

SARL

Capital : 8 000 euros

RCS B 409 578 473

SIRET 409 578 473 00038

APE 6820B

Gérant : Jean-Michel Brunet

Cette société signe des contrats de location immobilière pour une durée ferme de neuf à douze ans, sans pouvoir être résiliés par le Locataire pendant cette période.

SCRIBE-BAIL est consolidée chez Locindus, qui la détient à 99 %, 1 % étant détenu par OXIANE.

SCRIBE-BAIL a réalisé en 2007 un chiffre d'affaires de 14 543 210 euros contre 15 516 145 euros en 2006.

Son résultat, après impôts affiche un profit de 512 886 euros contre un profit de 164 716 euros en 2006.

Cette entité a réalisé une opération durant l'exercice 2007 à Saint-Pierre de Chandieu (mise en service pour 719 460 euros).

OXIANE

S.A. à Conseil d'administration

Capital : 40 000 euros

RCS B 387 669 005

SIRET 387 669 005 00028

APE 742 C

Président Directeur général : Jusqu'au 14 /09/2007 : Alain ARTORÉ et depuis le 14/09/2007, Jean-Michel Brunet

Société de prestations de services et de conseils dans le domaine immobilier (maîtrise d'ouvrage) pour la réalisation d'immeubles financés en crédit-bail ou en location longue durée pour Locindus.

OXIANE avait pour vocation d'apporter une réponse globale aux problématiques immobilières de grands clients en matière de maîtrise d'ouvrage déléguée, de conseil et d'expertise.

OXIANE (détenue à 100 % par Locindus) est consolidée chez Locindus.

OXIANE a réalisé en 2007 un chiffre d'affaires net de 43 894 euros en 2007 contre 107 766 euros en 2006 suite à la diminution du lancement d'opérations financées en location longue durée par Locindus.

Son résultat en 2007, après impôts affiche un profit de 20 785 euros en 2007 contre 35 196 euros en 2006.

Du fait de la réduction des activités d'OXIANE, il a été décidé de procéder à la liquidation amiable de la structure.

SIICInvest

S.A.

Capital : 15 130 091,97 euros

RCS B 434 796 587

SIRET 434 796 587 00021

APE 702 C

SIICInvest détenue jusqu'au printemps 2007 à hauteur de 72,6 % par Locindus était consolidée dans les comptes de Locindus jusqu'à la cession de cette participation au printemps 2007 à Icade.

Locindus avait décidé en 2006 de se doter d'une filiale d'investissement cotée afin de renforcer son pôle patrimonial.

SIICInvest (anciennement Scribe Bail Indus SAS) avait été introduite sur le marché Eurolist by Euronext Paris le 30 juin 2006, après approbation par les assemblées générales extraordinaires de SIICInvest et de Locindus, réunies le 26 juin 2006.

Les traités d'apports-scissions portaient sur un ensemble d'actifs immobiliers de bureaux, commerces et locaux d'activité ainsi que sur la quasi-totalité des parts d'une SCI pour une valeur d'apport globale de 71,6 millions d'euros hors droits.

L'introduction de SIICInvest sur le compartiment C d'Eurolist by Euronext Paris (Code ISIN FR0010332049) était intervenue par remise par Locindus à chacun de ses actionnaires, d'un titre SIICInvest pour chaque titre Locindus détenu.

Après attribution d'une partie des actions SIICInvest à ses actionnaires en paiement du dividende en actions, Locindus détenait 72,6 % du capital de SIICInvest.

Compte tenu de la valeur d'apport des actifs aboutissant à un actif réévalué de 71,6 millions d'euros et des capitaux propres de SIICInvest avant réalisation des apports-scissions, le rapport entre les capitaux propres de SIICInvest et le nombre total de ses actions post-réalisation des apports-scissions ressortait à environ 2,42 euros par action.

SIICInvest avait opté pour le régime fiscal des SIIC au 1er juillet 2006 et était soumise à une obligation de distribution de dividende à hauteur de 85% des bénéfices exonérés issus de la location d'immeubles et de 50 % des plus-values issues de la cession d'immeubles.

SIICInvest était en contrepartie exonérée d'IS notamment sur les bénéfices issus de la location d'immeubles et des plus-values issues de la cession d'immeuble et ce à compter du 1er juillet 2006.

Le 12 janvier 2007, le Crédit Foncier a lancé une Offre publique sur les titres Locindus.

Au préalable, le Crédit Foncier s'était engagé à faire ses meilleurs efforts pour que, en cas de succès de son offre sur Locindus, cette dernière cède à Icade 51 % de SIICInvest à un prix par action égal à l'ANR de liquidation par action au dernier semestre précédent la transaction.

Suite au succès de l'offre du Crédit Foncier sur Locindus, cette dernière et Icade ont conclu le 16 avril 2007 un contrat de cession portant sur 51 % des actions de SIICInvest.

Suite à une expertise indépendante, un prix de 2,78 euros par action a été retenu dans le cadre de l'offre publique, qui a été proposée par Icade aux actionnaires minoritaires.

Dans ce cadre, Locindus a apporté le solde de sa participation (21,6 %) à Icade.

Locindus a totalement cédé sa participation dans cette SIIC et enregistré un profit avant impôt de 7,8 millions d'euros dans les comptes sociaux. La plus value dans les comptes consolidés s'élève à 37 millions avant impôts.

SOCIETES PAR ACTIONS SIMPLIFIEES

Présidées par Locindus S.A., représentée par Bernard Yoncourt (jusqu'au 02 janvier 2007), puis par Alain Artoré jusqu'au 14 septembre 2007 puis depuis cette dernière date par Jean-Michel Brunet, les sociétés par Actions simplifiées suivantes sont détenues à 100 % par Locindus, et ont le même objet que SCRIBE-BAIL.

Elles sont chacune dédiées à un secteur d'activité ou une utilisation spécifique :

• SCRIBE-BAIL ACTIV.SAS

Capital : 38 125 euros

RCS B 434 776 639

SIRET 434 776 639 00032

APE 6820B

Cette structure, dédiée aux opérations de location longue durée à usage de locaux d'activités, a réalisé en 2007 un chiffre d'affaires de 1 534 171 euros contre 1 530 006 euros en 2006.

Son résultat, après impôts, affiche une perte de 3 794 euros contre une perte de 2 147 euros en 2006.

Cette entité n'a réalisé aucune opération nouvelle durant l'exercice 2007.

• SCRIBE-BAIL COM.SAS

Capital : 38 125 euros

RCS B 434 770 731

SIRET 434 770 731 00033

APE 6820B

Cette structure, dédiée aux opérations de location longue durée à usage de commerce, a réalisé en 2007 un chiffre d'affaires de 6 783 203 euros contre 6 685 022 euros en 2006.

Son résultat en 2007 après impôts, affiche un profit de 23 323 euros contre un profit de 13 748 euros en 2006.

Cette entité n'a réalisé aucune opération nouvelle durant l'exercice 2007.

• SCRIBE-BAIL HOTEL SAS

Capital : 38 125 euros

RCS B 434 796 512

SIRET 434 796 512 00037

APE 6820B

Cette structure, dédiée aux opérations de location de longue durée à usage d'hôtel, n'a réalisé aucun chiffre d'affaires en 2007, à l'instar de 2006. Son résultat en 2007 affiche une perte de 615 euros contre une perte de 870 euros en 2006.

Cette entité n'a réalisé aucune opération nouvelle durant l'exercice 2007.

• SCRIBE-BAIL LOGIS.SAS

Capital : 38 125 euros

RCS B 434 795 514

SIRET 434 795 514 00034

APE 6820B

Cette structure, dédiée aux opérations de location longue durée à usage d'entrepôt et de logistique, a réalisé en 2007 un chiffre d'affaires de 4 712 968 euros contre 4.351.887 euros en 2006.

Son résultat en 2007, après impôts, affiche une perte de 4 584 euros contre une perte de 2 932 euros en 2006.

Cette entité a réalisé en 2007 une opération à Cornebarrieu pour 6 825 000 euros.

• SCRIBE-BAIL TERTIAIRE SAS

Capital : 38.125 euros
 RCS B 434 795 373
 SIRET 434 795 373 00035
 APE 6820B

Cette structure, dédiée aux opérations de location longue durée à usage de bureaux, a réalisé en 2007 un chiffre d'affaires de 304 374 euros identique à celui de 2006.

Son résultat en 2007 affiche une perte de 3 335 euros contre une perte de 3 501 euros en 2006. Cette entité n'a réalisé aucune nouvelle opération durant l'exercice 2007.

• SCRIBERICA SAS

Capital : 37 000 euros
 RCS B 443 609 664
 SIRET 443 609 664 00026
 APE 6820 B

Cette structure, dédiée aux opérations de location longue durée réalisées en partenariat avec Boursorama Banque (S.A. au capital de 34 563 322,40 euros dont le siège social est à Boulogne Billancourt, 18 quai du Point du Jour), a réalisé en 2007 un chiffre d'affaires de 1 232 500 euros contre 1 216 683 euros en 2006.

Son résultat en 2007 après impôts affiche une perte de 5 130 euros contre une perte de 5 292 euros en 2006.

Elle est détenue à hauteur de 50 % par Locindus et 50 % par Boursorama Banque, et a pour Président Locindus S.A., Jean-Michel Brunet.

Cette entité n'a réalisé aucune nouvelle opération durant l'exercice 2007.

• EURO-SCRIBE SAS

Capital : 37 000 euros
 RCS B 449 566 975
 SIRET 449 566 975 00032
 APE 6820B

Cette structure, créée le 31 juillet 2003, dédiée aux opérations de longue durée à usage de commerce, d'entrepôt, d'activité, industriel, tertiaire, en partenariat avec Fortis Lease France (S.A. au capital 94 669 000 euros dont le siège social est à Puteaux (92800) 30 quai de Dion Bouton), a réalisé en 2007 un chiffre d'affaires de 2 723 315 euros contre 2 684 512 euros en 2006.

Son résultat en 2007 après impôts affiche une perte de 10 175 euros contre un profit de 443 euros en 2006.

Elle est détenue à hauteur de 50 % par Locindus et 50 % par Fortis Lease France, et a pour Président Locindus, représentée par Jean-Michel Brunet. Il n'existe pas de pacte d'actionnaires.

Cette entité n'a réalisé aucune nouvelle opération durant l'exercice 2007.

• SCRIBEURO SAS

Capital : 37 000 euros
 RCS B 449 541 135
 SIRET 449 541 135 00033
 APE 6820B

Cette structure, créée le 31 juillet 2003, dédiée à une opération de location longue durée concernant un hypermarché, a réalisé en 2007 un chiffre d'affaires de 5 511 122 euros contre 5 199 930 euros en 2006.

Son résultat, après impôts, affiche un profit de 1 357 euros contre un profit de 8 441 euros en 2006.

Elle a pour Président Locindus, qui la détient à 100 %.

Locindus a été représentée par Alain Artoré jusqu'au 14 septembre 2007 et depuis cette date par Jean-Michel Brunet.

Cette entité n'a réalisé aucune nouvelle opération durant l'exercice 2007.

ANALYSE DES ACTIVITES

ENCOURS CREDIT-BAIL IMMOBILIER / LOCATION LONGUE DUREE

(en millions d'euros)	2007	2006	2005
Crédit-bail immobilier	400,0	428,6	410,0
Location longue durée	236,6	260,9	265,7
	636,6	689,5	675,7

CREDIT-BAIL IMMOBILIER

ACTIVITE DE CREDIT-BAIL IMMOBILIER HORS OPERATIONS DE LOCATION LONGUE DUREE (consolidé)

(en millions d'euros)	2007	2006	2005
Production	37,2	55,7	59,0
Encours consolidé (hors LLD)	400,0	428,6	410,0
Marge nette sur loyers	23,8	24,2	25,3

• Evolution de la marge nette sur loyers

La marge nette sur loyers diminue en raison de la progression de la part des amortissements financiers dans les loyers, au détriment de la part d'intérêt (effet de vieillissement du portefeuille non compensé par les mises en loyers) ; auquel s'ajoute la baisse tendancielle de la marge commerciale.

• Evolution des provisions crédit-bail consolidées

Un seul dossier fait l'objet d'une dépréciation au 31 décembre 2007. Cette dépréciation s'élève à 209 000 euros. Il est à noter par ailleurs 28 000 euros de reprise sur l'exercice.

• Indemnités de résiliation

Aucune indemnité de résiliation n'a été perçue au cours de l'exercice 2007.

• Immeubles temporairement non loués (I.T.N.L.)

Aucun immeuble n'a fait l'objet d'une inscription dans cette catégorie.

• Levées d'option

Les levées d'option (acquisition de l'immeuble par le crédit-preneur) au cours de l'exercice ont concerné 15 opérations de crédit-bail immobilier, dont 4 par anticipation et 11 au terme de ces contrats.

Les levées d'option représentent un montant total de 10,2 millions d'euros (prix de vente), dont 5,5 millions d'euros au titre des levées d'option par anticipation.

Ce montant comprend une plus-value comptable de 526 000 euros générée par quatre opérations.

Les levées d'option par anticipation donnent lieu au paiement d'une indemnité par le crédit-preneur.

LOCATION LONGUE DUREE

PRODUIT DES OPERATIONS DE LOCATION LONGUE DUREE

(en millions d'euros)	2007	2006	2005
Production	2,1	6,0	15,0
Encours	236,6	260,9	265,8
Marge nette sur loyers	15,0	16,4	17,3

Le chiffre d'affaires est en baisse suite au transfert de 4 contrats vers le crédit-bail. Par ailleurs, la baisse de l'encours est due au ralentissement de la production de ce produit suite au renforcement des contraintes imposées aux entreprises par la norme IAS 17.

Aucune nouvelle dépréciation n'a été enregistrée au titre de l'exercice 2007.

Selon la méthodologie appliquée au sein du Groupe Crédit Foncier, une provision collective a été calculée sur la base des encours de crédit-bail et de location longue durée. Cette provision s'élève à 1,7 million d'euros.

PRETS HYPOTHECAIRES

(en millions d'euros)	2007	2006	2005
Production	95,6	44,4	1,9
Encours	106,0	1,2	0,6
Intérêts sur prêts hypothécaires	1,3	0,3	0,1

LOCATION SIMPLE

A - REPARTITION ET LOCALISATION DU PARC IMMOBILIER

Au 31 décembre 2007, le groupe Locindus possède 14 immeubles d'une surface totale de 38 554 m² représentant une Valeur Nette Comptable de 16,5 millions d'euros.

Ces 14 immeubles se répartissent comme suit :

- 4 en pleine propriété
- 10 en copropriété

• Evolution de la superficie du patrimoine

Avec la sortie de SIIInvest du périmètre de Locindus et la cession de 6 actifs, la valeur comptable du patrimoine s'est fortement réduite comme l'illustrent les chiffres suivants :

• Evolution de la valeur nette comptable du patrimoine

31/12/2005 :	49,0 millions d'euros
30/06/2006 :	50,4 millions d'euros
31/12/2006 :	53,8 millions d'euros
31/12/2007 :	16,5 millions d'euros

• Répartition du patrimoine au 31/12/2007

Affectation	Surface (en m ²)	Répartition (en %)	VNC (en M€) (terrain + construction)	Répartition (en %)
Bureaux	10 929	28,3	8,2	49,7
Entrepôts	20 375	52,9	6,2	37,6
Activités	6 250	16,2	1,8	10,9
Commerces	1 000	2,6	0,3	1,8
Total	38 554 m²	100 %	16,5 M€	100 %

B - LES CHIFFRES CLES AU 31/12/2007

(issus du compte de résultat en normes IFRS présenté par activités)

• Les produits au 31/12/2007

Les produits constitués par les loyers et diverses indemnités totalisent 5,5 millions d'euros contre 9,8 millions d'euros au 31/12/2006.

Pour les besoins de la consolidation normes IFRS des loyers des immeubles de placements Groupe Locindus, (IAS 17), les revenus locatifs provenant des contrats de location simple doivent être comptabilisés en produits de façon linéaire sur toute la durée du contrat de location.

La diminution des loyers de location simple s'explique par :

- la sortie du périmètre de Locindus de SIICInvest et de ses actifs.,
- le programme d'arbitrage effectué en 2007 (5 immeubles occupés ont été vendus en 2007 – Guerville, Garges les Gonesse, Gonesse, Mérignac et Saint-Quentin Fallavier et 1 immeuble vide a été vendu : Strasbourg Port autonome en décembre 2007).

• Rendement

Nota : Le rendement inclut uniquement les actifs LS au 31/12/2007 sans tenir compte des loyers SIICInvest perçus par Locindus jusqu'à la date de cession qui ont représenté 1,5 millions d'euros. Les données du 31/12/2006 incluent les immeubles SIICInvest.

Le rendement brut du patrimoine locatif (produits 2007 rapportés à la valeur nette comptable au 31 décembre 2007) s'élève à 23,3 % contre 17,2 % au 31 décembre 2006.

Le rendement brut des loyers 2007 rapporté à la valeur vénale (actif net réévalué) s'élève à 10,5 % contre 7,5 % pour l'année 2006.

• Taux d'occupation financier

Les produits de l'exercice rapportés au potentiel locatif du patrimoine, à savoir loyers facturés plus loyer de marché des locaux vacants (y compris locaux en travaux), ressortent à 89 % contre 78 % en 2006.

• Produit courant (résultat courant)

Le produit courant s'élève à 2,1 millions d'euros au 31/12/2007 contre 5,2 millions d'euros au 31/12/2006.

• Produit net bancaire (résultat après exceptionnels) de l'activité de location simple

Le produit net bancaire s'élève à 10 millions d'euros contre 6,7 millions d'euros au 31/12/2006.

C - ARBITRAGE

6 actifs ont été vendus au cours de l'année 2007 pour un prix de cession de 19,9 millions d'euros ayant engendré une plus-value de 8,4 millions d'euros :

Immeuble	Surface en M ²	Affectation
Garges les Gonesse	7 000	Entrepôt
Gonesse	22 200	Entrepôt
Guerville	1 150	Activités
Saint-Quentin Fallavier	40 000	Entrepôt
Strasbourg Port autonome	15 630	Entrepôt
Mérignac	300	Bureaux

D/ VALEUR VENALE ET PLUS-VALUE LATENTE**• Valeur vénale**

Au 31/12/2007, la valeur vénale des immeubles de placement du groupe Locindus est expertisée à 36,7 millions d'euros contre 123,9 millions d'euros en 2006. La différence importante entre 2006 et 2007 provient de la sortie de SIICInvest du périmètre de Locindus et de la vente de 6 actifs conformément pour ces derniers à la politique d'arbitrage.

• Prévisionnel

Le programme d'arbitrage des actifs continuera en 2008 avec la cession programmée de 8 actifs (3 à Paris : 41, rue de Galilée, 57/61 rue de Picpus, 120, rue de Javel, 1 à Saint-Ouen, 1 à Saint-Quentin en Yvelines, 1 à Puteaux, 1 à Cesson Sévigné et 1 à Grenoble).

• Plus-value latente

La plus-value latente est estimée à 20,1 millions d'euros contre 70,1 millions d'euros au 31/12/2006 (avec SIICInvest et sans tenir compte des intérêts minoritaires).

• Estimation externe du patrimoine location simple

La totalité des immeubles de placement du groupe Locindus a été expertisée après appel d'offres par Foncier-Expertise et FONTEC début janvier 2008.

La valorisation de nos immeubles est calculée "hors droits et hors frais d'acte" (à la charge de l'acquéreur).

E - GESTION DU RISQUE AMIANTE

Locindus a constitué pour l'ensemble des immeubles du patrimoine location simple le dossier technique "amiante" défini réglementairement.

Ce dossier technique est tenu à la disposition des occupants des immeubles bâtis concernés. Pour autant, le rapport de mission de repérage des matériaux et produits susceptibles de contenir de l'amiante, ainsi que la fiche récapitulative du dossier technique "amiante" ont été transmis aux locataires des immeubles concernés.

F - PROVISION POUR DEPRECIATION D'ACTIFS

Elle comprend principalement la provision pour dépréciation opérée à l'occasion de la dernière expertise sur l'immeuble de Lyon Saint-Exupéry pour tenir compte de la valeur nette de construction de ce bien dont l'échéance du bail à construction est fixée en 2012.

Cette dépréciation s'élève à 1,5 millions d'euros au 31 décembre 2007.

GESTION DES RISQUES**GESTION DES RISQUES DE CREDIT ET DE CONTREPARTIE ⁽²⁾****• Etat des lieux des procédures et des méthodes**

Locindus a mis en place une politique de crédit assortie de procédures validées par le Directoire, 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 preneurs par les Directeurs de clientèle de Locindus 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 millions d'euros est soumis pour avis au Comité National des Engagements du Crédit Foncier.

(2) Les informations de ce paragraphe viennent en complément de la note 3 aux états financiers consolidés au titre des informations requises par IFRS 7 et sont couvertes par l'opinion des Commissaires aux comptes sur les Etats financiers consolidés.

Analyse des opérations

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

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

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

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

Notations

Depuis 2007, chaque nouvelle opération de crédit-bail immobilier et de crédit est notée à partir des systèmes de notation Bâle II développés par la Caisse Nationale des Caisses d'Épargne (CNCE). Le stock devra être noté en 2008.

Contrôles et reporting des risques

Le suivi des impayés fait l'objet d'une information hebdomadaire et d'une réunion mensuelle d'analyse. Il sera mis en place en 2008 une revue trimestrielle des encours (analyse et suivi des dégradations de cotations, des incidents de paiement significatifs...), effectuée par la filière Risques du Crédit Foncier en relation avec un représentant de Locindus.

Dans le cadre de l'intégration du groupe Locindus au sein du Crédit Foncier, un représentant de Locindus assistera à la Commission des Impayés de la Direction Entreprises et Investisseurs.

Lors de cette Commission sont présentés tous les dossiers du groupe ayant des impayés de 3 mois ou plus. La Commission prend acte des réunions de suivi des impayés et notamment du transfert des Contentieux / Renégociations CBI.

Rentabilité des opérations de crédit

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

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

Systèmes de notation interne des contreparties et de l'immobilier

Le Système de notation interne des opérations mis en place depuis 2001 pour les opérations réalisées par Locindus a été abandonné pour se mettre en conformité avec le système de notation en place au sein du Groupe Caisse d'Épargne II a été remplacé par les systèmes de notation Bâle II développés par la CNCE.

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 Directeurs de clientèle de Locindus et contrôlées par les analystes crédit de la filière Risques. La renotation annuelle est quant à elle effectuée par la Direction des Risques du Crédit Foncier.

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

- PME/PMI
- Grands Corporates (CA > 1 000 millions d'euros)
- 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 Directoire de Locindus et s'inscrit dans le cadre prudentiel défini par le Crédit Foncier et la CNCE.

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.

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 de la Caisse d'Épargne. Les limites sont déterminées par le Directeur 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 Crédit Foncier.

Tous les dossiers dont l'encours consolidé au niveau du Crédit Foncier atteint 25 millions d'euros 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.

• Répartition des engagements

Au 31/12/2007, le portefeuille de LOCINDUS regroupait plus de 500 dossiers représentant un montant, encours et engagements confondus, de 743 millions d'euros⁽³⁾ (CBI/LLD et Prêt hypothécaire).

La qualité du portefeuille de LOCINDUS est relativement bonne au regard de la cotation Banque de France. En effet, le regroupement des cotations 3 et 4 représente 47 % du portefeuille et exprime un niveau de risque acceptable.

Le portefeuille LOCINDUS ne dispose pas au 31/12/2007 de la notation Coface ni de la notation Bâle II à fin 2007. Celle-ci sera prochainement disponible au cours de l'année 2008 via la campagne de renotation de fin d'année en cours. La cotation COFACE pourrait être mise à disposition en fonction de l'abonnement du Groupe Caisse d'Épargne.

Les cinq plus importants groupes financés pèsent 214 millions d'euros soit 26 % du risque global. CARREFOUR constitue le plus grand risque (66 millions d'euros).

L'intervention de LOCINDUS est marquée dans le secteur des activités immobilières (40,8 %) et le secteur du commerce non alimentaire et la distribution (22,1 %).

Par ordre d'importance, les types d'actifs les plus fréquemment financés sont principalement les locaux commerciaux (43 %), les bureaux (26 %), et les entrepôts (16 %). Ce type d'actifs reste majoritairement financé en région Ile de France. En Provence, les risques les plus importants se situent en région et Rhône-Alpes (13 %), Pays de la Loire (8 %) et région PACA (5 %).

Les montages hypothécaires représentent quant à eux 14 % de l'encours au 31/12/2007.

• Répartition des risques suivant la cotation BDF

La ventilation des risques en fonction de la note Banque de France fait apparaître la cotation 4 (favorable) comme la plus représentée au sein du portefeuille : elle pèse 25 % des risques.

(3) Encours sur base des comptes sociaux.

La qualité des portefeuilles est confirmée en associant les cotations 3 et 4, qui expriment une confiance sans réserves majeures dans la capacité des entreprises à honorer leurs engagements financiers. En effet, en opérant ce regroupement, 46 % du portefeuille présentent un niveau de risque au moins acceptable.

Les cotations 5 et 6, dédiées aux entreprises dont la capacité à honorer leurs engagements financiers apparaît comme « très faible » et « assez faible », représentent une partie limitée du portefeuille (13 %).

La cotation 0 représente quant à elle 35% des risques. L'absence de cotation connue est majoritairement induite par la présence de dossiers mis en force en décembre 2007 (et majorité de SCI).

• Répartition des risques suivant la notation Coface

La répartition COFACE n'est pas disponible au 31/12/2007. Il est à noter cependant que l'intégration dans la plate-forme CBI du Groupe Caisse d'Épargne (Cassiopée) va permettre de bénéficier de l'abonnement COFACE du Groupe et à ce titre de disposer de la cotation COFACE.

• Répartition des risques suivant la notation Bâle II

La notation du portefeuille au 31/12/2007 via les outils communautaires du Groupe Caisse d'Épargne est en cours de réalisation au moment de l'édition de ce rapport par l'équipe chargée de la renotation des encours du Crédit Foncier.

GESTION DES RISQUES FINANCIERS

Le Comité de Taux de Locindus a vocation à faire le point à minima mensuellement, sur les coefficients de liquidité de la société, les Refinancements et les couvertures à mettre en place. Depuis la signature de la convention de gestion, il veille également à la correcte application des directives du Comité de Gestion de Bilan.

• Gestion du risque de taux

Suite au rachat de Locindus par le Crédit Foncier au cours de l'année 2007, et à la signature de la convention de gestion en date du 14 Novembre 2007, la gestion du bilan de la société est passée sous la responsabilité du Comité de Gestion de Bilan du Crédit Foncier. De ce fait, la licence d'exploitation du logiciel de gestion ALM a été dénoncée.

Le Comité de Gestion de Bilan est l'organe décisionnel responsable de la gestion financière du portefeuille bancaire du Crédit Foncier, dans le cadre des limites édictées par le Conseil d'administration du Crédit Foncier.

Il a notamment pour mission principale de valider la politique de gestion globale de bilan, décide des orientations et des actions à mener afin de gérer les risques financiers de taux et de liquidité. Il s'assure également que les positions prises par Locindus sont bien consolidées dans les positions du groupe. Enfin, il suit et pilote les ratios réglementaires.

Dans ce domaine, il est assisté de la direction de l'ALM. Dans le cadre de ses missions générales de pilotage de la gestion de bilan du Crédit Foncier consolidé, la direction de l'ALM en coordination avec le service financier de Locindus, veille à ce que les dispositifs en matière de risque de taux et de liquidité prévus par le règlement n°97-02 sur le contrôle interne soient strictement respectés.

A ce titre, la direction ALM se voit confier les responsabilités suivantes :

- Prévision et suivi de l'évolution des équilibres du bilan, des risques de taux, de liquidité,
- Suivi des limites de risque et la bonne application du corps de règles nationales et spécifiques afférentes à la gestion de bilan,
- Collaboration à l'établissement, par le contrôle de gestion central, des loyers et marges d'intérêts prévisionnelles sur l'horizon de planification,
- Adaptation du SI ALM et des processus de gestion,
- Contribution aux comités de taux.

De nouvelles orientations ont alors été données au service financier de Locindus. Il s'agit, en matière d'ALM et pour protéger les marges de la société, d'adosser toutes les opérations de crédit-bail et/ou de crédits significatives (seuil de matérialité de micro-couverture de 1 million d'euro) et porteuses de risques de refinancement (même montant, même profil d'amortissement, même indexation...) auprès du Crédit Foncier, en taux et/ou en liquidité grâce à des refinancements et/ou des swaps ad hoc.

• Gestion du risque de liquidité

Selon la définition du CRBF 97-02, il s'agit du risque d'incapacité à faire face aux engagements ou à dénouer une position en raison de la position de marché.

La politique financière

Jusqu'au rachat de la société au cours de l'exercice, la politique mise en place par le Directoire consistait à rechercher les ressources adéquates sur les différents marchés afin d'assurer le financement de ses actifs immobiliers. Elle permettait d'organiser le refinancement à court et long terme et les éventuels remplacements à court terme.

A la suite de la signature de la convention de gestion, la politique financière a évolué.

Les nouveaux indicateurs et limites permettent à la fois un pilotage de la politique de refinancement à moyen terme et un suivi du risque sus visé.

Les refinancements

La politique de refinancement est définie par le Comité de Taux et est sous la responsabilité du responsable du service financier de Locindus.

Le Comité de Taux se compose du Directoire de Locindus et :

- du responsable du service financier de Locindus
- d'un représentant du Pôle Finances du Crédit Foncier
- d'un représentant de la Trésorerie du Crédit Foncier
- d'un représentant de la Direction de l'ALM du Crédit Foncier

La société a cessé de se refinancer sur les marchés financiers à compter du 30 septembre 2007. Depuis le 1er Octobre 2007, Locindus traite exclusivement ses opérations de couverture ou de trésorerie avec la Salle des Marchés du CFF, aux conditions de marché applicables à l'ensemble des filiales du groupe.

Précisons qu'au 31 Décembre 2007, Locindus disposait toujours d'un ensemble de lignes confirmées d'un montant total de 45M€ en diminution par rapport à l'exercice précédent suite à la décision du Comité de Taux de cesser les refinancements externes. Ces lignes n'ont pas été utilisées au cours de l'année.

En outre, une ligne de refinancement de 80M€a été accordée par le comité financier du Crédit Foncier à Locindus pour faire face aux nouvelles obligations de couverture de toutes opérations significatives.

Les placements

La gestion des placements, définie par le Comité de Taux et de liquidité, est mise en œuvre par le responsable du service financier.

Celle-ci a connu deux étapes distinctes au cours de l'exercice.

Avant la mise en place de la convention de gestion, la politique financière de Locindus consistait principalement à placer les excédents de trésorerie ponctuels sur les marchés financiers court terme dans les conditions optimales de rentabilité et de risque.

Ces placements prenaient les formes suivantes :

- TCN
- Sicav CPR Cash, OptiCash et OptiCash Plus
- Sicav Oddo Cash et Oddo Cash Arbitrage

Les placements réalisés sous forme de TCN suivaient la règle définie en interne en 2001. Cette règle a été mise à jour le 27 Mai 2003 et précise les critères d'éligibilité des contreparties suivantes :

Notation	Durée	Observations
A-2 / P-2 Outlook Positif ou Stable	6 Mois	Accord du Comité des engagements obligatoire
A-2 / P-2 Outlook Négatif	3 Mois	Accord du Comité des engagements obligatoire
A-3 / P-2 ou A-2 / P-3	3 Mois	Accord du Comité des engagements obligatoire
A-3 / P-3	-	Contrepartie exclue

Concernant les remplacements de trésorerie sur Sicav, celles-ci étaient présentées en Comité de Taux par le Responsable du service financier. Elles faisaient l'objet d'une étude en fonction des contreparties et la décision finale d'acceptation ou de refus revenait au Président du Directoire.

Suite à la perte survenue sur les Sicav OddoCash Arbitrage au cours de l'été 2007, le Directoire, sur recommandation du Comité de Taux, a décidé de solder l'intégralité des positions sur les Sicav de la société Oddo et par mesure de précaution celles de la société CPR.

Avec la mise en place de la convention de gestion, la société a cessé de replacer ses excédents de trésorerie sur les marchés financiers. L'intégralité des remplacements s'effectue dorénavant via la salle des Marchés du Crédit Foncier.

De ce fait, au 31 décembre 2007, le solde des créances négociables et des placements sur Sicav est nul.

Les outils de mesure utilisés

Afin de suivre sa position de trésorerie, le responsable financier dispose d'un suivi de trésorerie calculé quotidiennement par les systèmes de Locindus.

Cette position reprend l'ensemble des encaissements et des décaissements. Une trésorerie prévisionnelle est effectuée à diverses échéances.

A cela s'ajoute, avec l'aide du Métier Gestion Globale de Bilan, la production d'un gap de liquidité statique, un tableau de financement à un horizon N+3, ainsi que des prévisions de trésorerie à 92 jours.

• Le respect des ratios réglementaires

Le Pôle Finances assure, en liaison avec la Direction Comptable, le suivi et le pilotage des ratios réglementaires touchant à la gestion de bilan.

L'évolution du ratio de liquidité, calculé sur base sociale, fait l'objet d'un reporting trimestriel au Comité de Taux de Locindus ainsi qu'au Comité de Gestion de bilan du Crédit Foncier.

Comme pour l'ensemble du Crédit Foncier, la Direction de l'ALM est responsable de la mise en œuvre des processus de back-testing – lesquels consistent à réinjecter dans les modèles les paramètres réellement observés, afin de mesurer l'écart entre d'une part le comportement réel et d'autre part le comportement modélisé avec les paramètres observés.

Les indicateurs et les limites définis ci-après permettent à la fois un pilotage de la politique de refinancement à moyen terme et un suivi du risque de liquidité des filiales CBI. Dans cette optique, on distinguera les deux approches suivantes :

Sur l'horizon de planification (approche dynamique), il s'agit de piloter les besoins de refinancement, à travers des prévisions de financement à horizon N+3 et d'encadrer l'appel à des ressources très court terme dans des limites acceptables pour le groupe Crédit Foncier.

Sur l'horizon long terme (approche statique), il s'agit de s'assurer que la gestion à moyen terme ne repousse pas dans le temps la contrainte de liquidité.

MAÎTRISE DES RISQUES OPÉRATIONNELS

• Dispositif de maîtrise des risques opérationnels

L'ensemble du processus est géré par la Direction des Risques du Crédit Foncier, qui s'appuie sur les directives, les méthodes et les outils de la Direction des Risques du Groupe Caisse d'Epargne.

Une cartographie des risques opérationnels a été réalisée au sein de la Direction Entreprises et Investisseurs, aboutissant au recensement des fiches d'identification des risques opérationnels, fiches qui ont été intégrées dans CARTRISK, outil du Groupe Caisse d'Epargne. Cette cartographie fait l'objet d'une actualisation annuelle.

Conformément à la déclinaison du dispositif de gestion des Risques Opérationnels au sein du Crédit Foncier, le Directeur des Entreprises et Investisseurs est le Responsable Risques Opérationnels pour la Direction des Entreprises et Investisseurs au Crédit Foncier. Il a nommé un gestionnaire Risques Opérationnels pour l'ensemble de la Direction Entreprises et Investisseurs dont chaque Responsable Métiers a désigné des correspondants (28 à fin 2007) dont 4 relevant du secteur du Crédit-Bail Immobilier. Ces correspondants, après suivi d'une formation à l'outil, sont habilités à déclarer les incidents sur ORIS selon le schéma délégué en vigueur au Crédit Foncier.

Le tableau de bord des risques opérationnels présenté au Comité des Risques établit une synthèse des risques identifiés ou déclarés dans Oris et CartRisk. Il concerne l'ensemble du Crédit Foncier.

• Le risque juridique

Selon la description du CRBF du 97-02, il s'agit de tout litige avec une contrepartie résultant de toute imprécision, lacune ou insuffisance susceptible d'être imputable à l'entreprise au titre de ses opérations.

La gestion de la vie sociale de Locindus est désormais assurée par la Direction juridique du Crédit Foncier qui veille à s'informer des évolutions législatives et réglementaires ayant une incidence sur l'activité de la société.

En terme de gestion des contrats, la direction juridique de Locindus intervient avec le support de la direction juridique du Crédit Foncier tout au long de la vie des dossiers :

- Lors de la mise en œuvre et le suivi juridique des dossiers acceptés par le Comité des Engagements,
- Dans la gestion juridique vis à vis des tiers (clientèle, notaires, avocats...),
- Lors de la mise en œuvre des actions de recouvrement des échéances impayées,
- Lors du suivi des procédures judiciaires.

• Sécurité informatique

L'exploitation et la gestion des moyens informatiques de Locindus sont hébergés sur la plateforme Cassiopée du Crédit Foncier.

Il existe deux niveaux en matière d'habilitations pour accéder à Cassiopée :

- au niveau serveur, avec un dispositif de restriction d'accès aux espaces réseaux hébergeant Cassiopée. Cette gestion est assurée par l'équipe Sécurité de la Direction Informatique ;
- au niveau applicatif, car les différents modules constituant la chaîne Cassiopée disposent de leurs propres dispositifs d'habilitations, gérées par la MOA Métier en charge de ces applications.

Associé au profil, chaque utilisateur doit indiquer un mot de passe pour pouvoir accéder au progiciel ; ce mot de passe est indépendant de celui indiqué pour la connexion à Windows.

Les contrôles d'accès logiques au poste général de travail informatique (Windows...) sont régis par les principes suivants :

- un identifiant unique pour chaque utilisateur informatique,
- un mot de passe personnel dont la validité est limitée à 30 jours,
- des droits prédéfinis figurant dans le logiciel de sécurité du site central 5RACF) et dans l'Active Directory contrôlant les habilitations du domaine Windows.

L'ensemble des environnements de Cassiopée (Environnement Windows pour l'application OPEN/Oracle pour les données) est sauvegardé quotidiennement de façon incrémentale et complètement de façon hebdomadaire. Toutes ces sauvegardes sont dupliquées à des fins d'externalisation. Les sauvegardes sont envoyées quotidiennement vers un site dédié.

• Plan de continuité des activités

Dans le cadre de son plan général de traitement des risques, le Crédit Foncier a lancé en 2005 la refonte de son PCA afin de garantir la disponibilité de ses ressources et réagir en cas de sinistre majeur. Dans ce cadre, un test grandeur nature a été conduit en juillet 2006 sur un site de secours dédié. Ce test s'applique désormais à Locindus qui est hébergé sur la plateforme du Crédit Foncier.

ANALYSE DES RESULTATS

RESULTAT CONSOLIDE

Le résultat net consolidé de l'exercice 2007 s'élève à 38,9 millions d'euros selon le détail suivant :

(en milliers d'euros et en normes IFRS)	2007	2006
Produit net bancaire	25 466	29 605
Charges d'exploitation et amortissements	- 8 283	- 14 139
Résultat brut d'exploitation	17 183	15 466
Coût du risque	- 1 665	-30
Gain (pertes) sur actif immobilisé	36 984	0
Résultat exceptionnel	0	11 240
Impôt sur les sociétés	- 13 639	- 6 285
Résultat net	38 863	20 391

Commentaires sur les comptes consolidés :

L'augmentation du résultat net consolidé part du groupe par rapport à l'exercice précédent s'explique par :

- l'augmentation des produits non courants (plus-value dégagée suite à la cession de SIICInvest et de divers actifs en location simple) ;
- la forte diminution (près de 50 %) des charges générales d'exploitation.

Ces éléments ont plus que compensé :

- la diminution des produits courants de l'activité de location financement compte tenu de marges plus faibles ;
- la diminution des produits courants de l'activité de location simple suite au programme de cession effectué en 2007.

RESULTAT SOCIAL

Le résultat net de l'exercice 2007 s'élève à 16,1 millions d'euros (contre 46,3 millions d'euros en 2006) selon la décomposition suivante :

(En milliers d'euros)	2007	2006
Produit net bancaire	26 355	71 870
Charges d'exploitation et amortissements	- 8 587	- 13 703
Coût du risque	- 1 665	-30
Gain (pertes) sur actif immobilisé	7 789	0
Résultat exceptionnel	0	0
Résultat avant impôt	23 892	58 137
Impôt sur les sociétés	- 7 790	- 11 875
Résultat net	16 102	46 262

* La variation du produit net bancaire 2006 résulte essentiellement de la comptabilisation de la plus-value réalisée lors de l'apport des immeubles en location à SIICInvest.

RESULTAT DES FILIALES

Le résultat social de l'exercice 2007 des filiales de Locindus est le suivant :

(en euros)	2007	2006
SCRIBE-BAIL	512 886	164 716
OXIANE	20 785	35 196
SIICInvest	-	1 299 994
SCRIBE-BAIL ACTIV SAS	- 3 794	- 2 147
SCRIBE-BAIL COM SAS	23 323	13 748
SCRIBE-BAIL HOTEL SAS	- 615	- 870
SCRIBE-BAIL LOGIS SAS	- 4 584	- 2 932
SCRIBE-BAIL TERTIAIRE SAS	- 3 335	- 3 501
SCRIBERICA SAS	- 5 130	- 5 292
EURO-SCRIBE SAS	- 10 174	443
SCRIBEURO SAS	1 357	8 441

DIVIDENDE

Le dividende proposé à votre assemblée s'élève à 1 710 578,52 euros, correspondant à un dividende de 0,21 euro par action. Le dividende versé au titre des trois exercices précédents s'élevait à :

Exercices	Dividende (euro)	Dividende par action (euro)
2006	1 466 210,16	0,18
2005	16 291 224,00	2,00
2004	21 993 152,40	2,70

EVOLUTION RECENTE

A l'issue de l'offre publique d'achat initiée par le Crédit Foncier sur les actions Locindus et réouverture de l'offre, le Crédit Foncier détient au 31 décembre 2007 : 5 522 280 actions Locindus, soit 67,79% du capital et des droits de vote de la Société.

Prenant en considération la suite positive de l'OPA lancée par le Crédit Foncier sur Locindus, Standard and Poor's avait annoncé le 28 février 2007 avoir relevé les notations long et court terme de Locindus à respectivement A+ / A-1 avec implication positive. Cette décision s'appuyait notamment sur les avantages pour Locindus d'un adossement à un établissement financier de premier plan.

Suite à la renotation à la baisse du rating de la CNCE et par lien capitalistique de Locindus au Groupe Caisse d'Épargne, la notation long et court terme de Locindus est passée A+ / A-1 avec implication négative.

PERSPECTIVES 2008

Locindus en concertation avec son actionnaire de référence : le Crédit Foncier, Membre du groupe Caisse d'Épargne et après recentrage de ses activités dans le domaine des financements poursuivra son développement en proposant une offre complète de financements crédit-bail immobilier, crédit hypothécaire et financements structurés.

Comme en 2007, certaines de ces opérations seront développées dans le cadre de syndications avec le Crédit Foncier.

Pour tenir compte du ralentissement probable du marché de l'investissement dû à la crise financière, l'objectif de production de Locindus a été ramené à un chiffre proche de celui de 2006 soit 100 millions d'euros.

Pour palier à cette réduction de volume, l'accent sera mis sur un accroissement des marges brutes rendu possible par une réduction de la concurrence.

Enfin comme les années précédentes, Locindus privilégiera la maîtrise des risques en s'attachant à financer des actifs de qualité satisfaisante dans des marchés matures.

TABLEAU RECAPITULATIF DES DELEGATIONS DE COMPETENCES ET DE POUVOIRS ACCORDES PAR L'ASSEMBLEE GENERALE AU DIRECTOIRE

Nature de la résolution	N° de résolution	Durée	Expiration
Augmentation de capital par incorporation de réserves, s bénéfiques ou prime	7 ^{ème} AGO du 26 juin 2006	26 mois	AGO 2008
Emission, avec maintien du droit préférentiel de souscription, de titres de capital ou de valeurs mobilières donnant accès au capital	10 ^{ème} AGE du 26 juin 2006	26 mois	AGE 2008
Emission d'actions ordinaires de la Société et de valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires de la Société, en cas d'offre publique d'échange initiée par la Société	11 ^{ème} AGE du 26 juin 2006	26 mois	AGE 2008
Augmentation de capital social par l'émission d'actions ordinaires et de valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires en rémunération d'apports en nature dans la limite de 10 % du capital social	12 ^{ème} AGE du 26 juin 2006	26 mois	AGE 2008
Limitation globale des autorisations	13 ^{ème} AGE du 26 juin 2006	26 mois	AGE 2008

Il n'a pas été fait usage par le Directoire des délégations de pouvoirs et de compétences ci-dessus.

L'ACTIONNARIAT

ACTIONS DE LA SOCIETE

REPARTITION DU CAPITAL LOCINDUS S.A.

(arrêtée au 31 décembre 2007)

	Au 31 décembre 2007			Au 31 décembre 2006	
	Nombre d'actions	% du capital	% des droits de vote	Nombre d'actions	% du capital
Crédit Foncier	5 522 280	67,79 %	67,79 %		
Compagnie d'assurances GAN	0	0	0	630 624	7,74 %
Prévoir vie/Groupe Prévoir	0	0	0	472 063	5,80 %
Caisse des Dépôts	0	0	0	427 568	5,25 %
CNP Assurances	0	0	0	409 764	5,03 %
SCOR	0	0	0	250 000	3,07 %
ACOGEFIR	0	0	0	26 884	0,33 %
Financière de l'Echiquier	551 201	6,76 %	6,76 %	24 000	0,29 %
Tocqueville Finances	397 253	4,87 %	4,87 %		
Locindus(actions auto détenues)	0	0		18 101	0,22 %
Public	1 674 878	20,58 %	20,58 %	5 886 608	72,27 %
Total	8 145 612	100 %	100%	8 145 612	100%

Capital social : 46 837 269 euros divisé en 8 145 612 actions de 5,75 euros.

Il n'existe pas de droits de vote double, ni de pacte d'actionnaires, ni de limitation des droits de vote.

DECLARATION DE FRANCHISSEMENT DE SEUIL

Il est rappelé ici la disposition statutaire figurant dans les statuts de Locindus en matière de déclaration de franchissement de seuil :

"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."

BOURSE

L'action Locindus est cotée sur Eurolist by Euronext et fait partie des indices CAC Small 90 et SBF 250 segment Next Prime 1^{er} marché. Code ISIN FRO000121352.

La moyenne des transactions journalières en 2007 : 3 567 actions contre une moyenne de 8 749 actions en 2006 a diminué par rapport à l'exercice 2006.

(en euros)	Plus haut	Cours Plus bas	Moyenne	Transaction journalière moyenne
janvier 2007	37,50	36,64	36,89	9 176
février 2007	37,40	36,03	36,91	6 821
mars 2007	37,00	33,50	36,79	4 408
avril 2007	36,88	36,00	36,36	1 088
mai 2007	37,20	35,17	36,24	1 411
juin 2007	35,50	33,01	34,30	2 472
juillet 2007	33,20	32,11	32,51	2 749
août 2007	33,00	30,61	32,07	1 930
septembre 2007	32,01	27,80	31,25	2 331
octobre 2007	30,50	28,41	29,60	2 192
novembre 2007	30,39	27,10	29,34	2 297
décembre 2007	27,20	21,90	24,91	6 227
Moyenne annuelle 2007			33,50	3 567
janvier 2008	25,83	23,01	24,57	6 075
février 2008	26,00	23,03	24,56	1 293
mars 2008	24,30	22,61	23,49	1 329

RACHAT PAR LA SOCIETE DE SES PROPRES ACTIONS

L'Assemblée générale du 26 juin 2006 a autorisé la Société à racheter ses propres actions dans la limite de 10 % de son capital, autorisation qui avait été précédée d'une note d'information déposée auprès de l'Autorité des Marchés Financiers.

D'autre part, la Société a procédé durant l'exercice 2007 aux opérations suivantes dans le cadre des plans d'option d'achat d'actions au profit du personnel :

	N° Plan Stock Option	Nombre d'actions	Prix d'exercice	Montant versé par les bénéficiaires	Frais de Négociation (euros)	Motif	Fraction du capital en %
Janvier	1	1 515	24,32	36 845	-	(*)	0,0186
Février	1	10 403	24,32	253 001	-	(*)	0,1277
Février	3	3 534	34,92	123 407	-	(*)	0,0434
Mars	-	-	-	-	-	-	-
Avril	1	152	24,32	3 697	-	(*)	0,0019
Avril	3	1 296	34,92	45 256	-	(*)	0,0159
Mai	-	-	-	-	-	-	-
Juin	3	119	34,92	4 155	-	(*)	0,0015
Juillet	1	1 082	24,32	26 314	-	(*)	0,0133
Août	-	-	-	-	-	-	-
Septembre	-	-	-	-	-	-	-
Octobre	-	-	-	-	-	-	-
Novembre	-	-	-	-	-	-	-
Décembre	-	-	-	-	-	-	-
		18 101		492 675			

(*) options d'achat au profit des salariés.

VENTES AU PROFIT DES SALARIES

En euros	Nombre d'actions	Cours d'achat	Prix de revient
Plan d'options d'achat d'actions de 2000 (1)	13 152	31,04826	408 347
Plan d'options d'achat d'actions de 2004 (3)	4 949	39,875726	197 345
Total	18 101	-	605 692

Au titre du plan n°3, 4 949 actions ont été achetées et 29 117 non achetées ont fait l'objet d'une indemnité versée aux bénéficiaires en numéraire (2,08 euros x 29 117 = 60 563,36 euros) en contrepartie de leur renonciation à exercer le solde de leur option.

L'Autorité des Marchés Financiers a été informée chaque mois concerné des opérations réalisées.

RAPPORT SPECIAL DU DIRECTOIRE SUR LA MISE EN ŒUVRE DU PLAN D'OPTIONS D'ACHAT D'ACTIONS

Au cours de l'exercice 2007, le Directoire n'a pas décidé d'attribuer d'options donnant droit à l'achat d'actions, dans le cadre de l'autorisation donnée par l'Assemblée générale extraordinaire du 28 mai 2000.

Concernant le plan d'options d'achat d'actions de 2004, il est rappelé que suite à l'apport-scission redistribution consenti par Locindus à SIIInvest, le prix d'exercice des options d'achat a été diminué et le nombre d'options augmenté, conformément aux dispositions législatives et réglementaires. En conséquence, le prix d'exercice de chacune des options d'achat d'actions a été ajusté comme suit : le prix d'exercice de chaque option donnant droit d'acheter une action Locindus a été diminué de 2,84 euros et s'élève à 34,92 euros.

Toutefois, le Crédit Foncier de France ayant déposé le 20 décembre 2006 auprès de l'Autorité des Marchés Financiers ("AMF") un projet d'offre publique d'achat visant les actions de notre société, ce dépôt a entraîné des conséquences en ce qui concerne les options d'achat d'action Locindus qui ont été attribuées par décision du Directoire.

En effet, l'article 5-3-4 du Règlement du plan d'achat d'actions adopté par le directoire de Locindus le 21 août 2000 prévoyait que "dans l'hypothèse où la Société ferait l'objet d'une (...) prise de contrôle (notamment OPA, OPE, OPR), elle devra notifier aux bénéficiaires la date du dépôt de l'offre auprès des autorités de marché. Ces derniers auront un délai de six mois à compter de la date de cette notification pour exercer leurs options. Faute d'exercice dans ce délai, les options seront caduques. Seul l'échange sans soulte résultant d'une offre publique n'est pas considéré comme une cession. Dans les autres cas, la cession avant le délai visé à l'article 5-2 ci-avant entraîne la perte du régime fiscal et social de faveur".

Par ailleurs, avant l'annonce par le Crédit Foncier de France de son projet d'offre publique, la Société ne détenait pas d'actions propres en nombre suffisant pour répondre à toutes les demandes de levées d'options d'achat, n'y étant pas tenue puisque les options attribuées en 2004 n'étaient pas encore exerçables et où les acquisitions d'actions propres se réalisent au fil des opportunités de marché.

Or, depuis l'annonce publique par le Crédit Foncier, le 22 novembre 2006, de son projet d'offre publique d'achat sur Locindus, les dispositions du Règlement général de l'AMF empêchaient la Société d'acquérir sur le marché la totalité des actions qui seraient nécessaires pour répondre aux demandes de levées des options de l'ensemble des salariés de la Société bénéficiaires, devenues exerçables du fait du dépôt de l'offre publique du Crédit Foncier.

En effet, les restrictions applicables aux interventions sur le marché des titres concernés par une offre publique s'appliquent dès l'annonce des caractéristiques d'un projet d'offre par l'initiateur. Parmi ces restrictions, figure l'impossibilité de poursuivre l'exécution d'un programme de rachat d'actions, si l'Assemblée générale des actionnaires ayant autorisé le programme de rachat ne l'a pas expressément prévu.

L'Assemblée générale de la Société n'ayant pas expressément autorisé la poursuite de l'exécution du programme de rachat d'actions en période d'offre publique, la Société ne peut plus, depuis le 22 novembre 2006 continuer à acquérir sur le marché ses propres actions en exécution de son programme de rachat d'actions en cours.

Sur le total des options d'achat d'actions qui ont été attribuées au prix d'exercice de 34,92 euros par décision du directoire du 18 octobre 2004, le stock d'actions Locindus disponibles permettait d'en affecter 4 949, ce nombre ayant été calculé au prorata du nombre d'options détenu par chaque bénéficiaire par rapport au nombre total d'options en vigueur ayant été attribuées le 18 octobre 2004.

Pour le solde, soit 29 117 options donnant le droit d'acheter 29 117 actions Locindus, il a été proposé aux bénéficiaires de renoncer à exercer lesdites options, en contrepartie du versement par Locindus à leur profit d'une indemnité en numéraire destinée à compenser la plus-value qu'ils auraient réalisée en apportant les 29 117 actions issues de la levée des options à l'offre publique du Crédit Foncier, ou à toute offre, concurrente de celle du Crédit Foncier, qui serait déposée auprès de l'AMF.

Un protocole transactionnel prévoyant expressément le versement d'une indemnité en contrepartie de leur renonciation à exercer lesdites actions a été adressé à chaque bénéficiaire, sa signature valant de leur part :

- exercice de leurs options d'achat d'actions attribuées au prorata et
- renonciation à exercer le solde de leurs options, en contrepartie du versement à leur profit d'une indemnité.

GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE

ORGANES DE DIRECTION ET DE SURVEILLANCE

DIRECTOIRE

Composition du Directoire au 31 décembre 2007

Jean-Michel BRUNET, Président

Etienne PROCUREUR, Membre du Directoire

Georges-Alex PONTON, Membre du Directoire

Mouvements au sein du Directoire au cours de l'exercice 2007

- Nomination d'Alain ARTORE en qualité de Président du Directoire, en remplacement de Bernard YONCOURT, démissionnaire de ses fonctions en date du 2 janvier 2007
- Suite à l'offre publique d'achat initiée par le Crédit Foncier de France, la composition du Directoire a été modifiée à compter du 16 mars 2007, date du Conseil de surveillance comme suit :
 - nomination de Jean-Michel BRUNET en qualité de Président du Directoire en remplacement d'Alain ARTORE, démissionnaire de ses fonctions de Président
 - nomination d'Etienne PROCUREUR en qualité de Membre du Directoire
 - nomination d'Alain ARTORE en qualité de Membre du Directoire
 - démission de Bertrand CHEVALIER en qualité de Membre du Directoire
- Nomination de Georges-Alex PONTON en qualité de Membre du Directoire en date du 23 octobre 2007, en remplacement d'Alain ARTORE, démissionnaire de ses fonctions en date du 14 septembre 2007

Mandats et fonctions des mandataires sociaux au cours de l'exercice 2007

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

Jean-Michel BRUNET

Président du Directoire

Dénominations Sociales	Forme	Pays	Mandats et Fonctions
LOCINDUS	SA à Directoire et Conseil de surveillance	France	Président du Directoire
SCRIBE BAIL	SARL	France	Gérant
SCRIBERICA	SAS	France	Représentant permanent de LOCINDUS – Président
SM INVEST	SAS	France	Président
EURO SCRIBE	SAS	France	Représentant permanent de Locindus – Président
OXIANE	SA à Conseil d'administration	France	Président Directeur Général
SCRIBE BAIL ACTIV	SAS	France	Représentant permanent de Locindus – Président
SCRIBEURO	SAS	France	Représentant permanent de Locindus – Président
SCRIBE BAIL COM	SAS	France	Représentant permanent de Locindus – Président
SCRIBE BAIL HOTEL	SAS	France	Représentant permanent de Locindus – Président
SCRIBE BAIL LOGIS	SAS	France	Représentant permanent de Locindus – Président
SCRIBE BAIL TERTIAIRE	SAS	France	Représentant permanent de Locindus – Président
CREDIT FONCIER DE France	SA à Conseil d'administration	France	Directeur en charge des financements immobiliers et structurés

Mandat échu au cours de l'exercice 2007

Dénominations Sociales	Forme	Pays	Mandats et Fonctions
SIInvest	SA à Conseil d'administration	France	Membre du Conseil d'administration

Etienne PROCUREUR

Membre du Directoire en charge du Pôle Commercial et Développement

Dénominations Sociales	Forme	Pays	Mandats et Fonctions
LOCINDUS	SA à Directoire et Conseil de surveillance	France	Membre du Directoire
SARL SCRIBE	SARL	France	Gérant
OXIANE	SA à Conseil d'administration	France	Représentant permanent de Locindus – Président
SARL PAIX	SARL	France	Gérant
CREDIT FONCIER De France	SA à Conseil d'administration	France	Directeur Adjoint en charge des financements immobiliers et structurés

Mandat échu au cours de l'exercice 2007

Dénominations Sociales	Forme	Pays	Mandats et Fonctions
SIICInvest	SA à Conseil d'administration	France	Membre du Conseil d'administration

Georges-Alex PONTON

Membre du Directoire en charge du Pôle Finances

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

Bernard YONCOURT

Dénominations Sociales	Forme	Pays	Mandats et Fonctions
MIRABAUD GESTION	SA à Conseil d'administration	France	Directeur Général
XIRING	SA à Conseil d'administration	France	Administrateur
CDC ENTREPRISE	SAS	France	Membre du Conseil de surveillance
FINANCIERE CENTURIA	SAS	France	Membre du Conseil de surveillance

Mandats échus au cours de l'exercice 2007

Dénominations Sociales	Forme	Pays	Mandats et Fonctions
LOCINDUS	SA à Directoire et Conseil de surveillance	France	Président du Directoire
SCRIBE BAIL	SARL	France	Gérant
EURO SCRIBE	SAS	France	Représentant permanent de Locindus – Président
OXIANE	SA à Conseil d'administration	France	Administrateur
SCRIBE BAIL ACTIV	SAS	France	Représentant permanent de Locindus – Président
SCRIBEURO	SAS	France	Représentant permanent de Locindus – Président
SCRIBE BAIL COM	SAS	France	Représentant permanent de Locindus – Président
SCRIBE BAIL HOTEL	SAS	France	Représentant permanent de Locindus – Président
SCRIBE BAIL LOGIS	SAS	France	Représentant permanent de Locindus – Président
SCRIBE BAIL TERTIAIRE	SAS	France	Représentant permanent de Locindus – Président
HC INVEST	SCI	France	Représentant permanent de Locindus – Gérant
SIICInvest	SA à Conseil d'administration	France	Président Directeur Général

Alain ARTORÉ

Dénominations Sociales	Forme	Pays	Mandats et Fonctions
LOCINDUS	SA à Directoire et Conseil de surveillance	France	Directeur Immobilier

Mandats échus au cours de l'exercice 2007

Dénominations Sociales	Forme	Pays	Mandats et Fonctions
LOCINDUS	SA à Directoire et Conseil de surveillance	France	Membre du Directoire
SCRIBE BAIL	SARL	France	Gérant
SCRIBERICA	SAS	France	Représentant permanent de Locindus – Président
SM INVEST	SAS	France	Président
EURO SCRIBE	SAS	France	Représentant permanent de Locindus – Président
OXIANE	SA	France	Président du Conseil d'administration
SCRIBE BAIL ACTIV	SAS	France	Représentant permanent de Locindus – Président
SCRIBEURO	SAS	France	Représentant permanent de Locindus – Président
SCRIBE BAIL COM	SAS	France	Représentant permanent de Locindus – Président
SCRIBE BAIL HOTEL	SAS	France	Représentant permanent de Locindus – Président
SCRIBE BAIL LOGIS	SAS	France	Représentant permanent de Locindus – Président
SCRIBE BAIL TERTIAIRE	SAS	France	Représentant permanent de Locindus – Président
HC INVEST	SCI	France	Représentant permanent de Locindus – Gérant
SIICInvest	SA à Conseil d'administration	France	Représentant permanent de Locindus – Membre du Conseil d'administration

Bertrand CHEVALIER**Mandats échus au cours de l'exercice 2007**

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

CONSEIL DE SURVEILLANCE**Composition du Conseil de surveillance au 31/12/2007**

François BLANCARD, Président⁽¹⁾
 François THOMAZEAU, Vice-Président
 CREDIT FONCIER DE FRANCE,
 représenté par Djamel SEOUDI⁽²⁾, Membre
 Jean-Pierre COIFFE, Membre
 Philippe DUPIN, Membre
 Antoine FAYET, Membre
 Sylvie LACOURT, Membre
 Jean-Pierre WALBAUM, Membre

Mouvements au sein du Conseil de surveillance au cours de l'exercice 2007

Suite à l'offre publique d'achat opérée par le Crédit Foncier de France, la composition du Conseil de surveillance a été modifiée.

Jusqu'au 16 mars 2007, la composition du Conseil de surveillance était la suivante :

Christian GIACOMOTTO, Président
 Bertrand VOYER, Vice-Président
 GAN ASSURANCES VIE, représenté par Helman LE PAS de SECHEVAL, Membre
 BNP PARIBAS, représentée par Bruno RENARD, Membre
 CNP ASSURANCES, représentée par Jean-Pierre WALBAUM, Membre
 CAISSE DES DEPOTS & CONSIGNATIONS, représentée par Antoine FAYET, Membre
 Paul ALIBERT, Membre
 Claude DESANDRE-NAVARRE, Membre
 François THOMAZEAU, Membre
 SCOR, représentée par Marcel KHAN, Membre
 François POCHARD, Membre
 Jean-Louis CHARLES, Membre

(1) François Blancard assure depuis le 26 juillet 2007 la Présidence en remplacement de François Drouin, démissionnaire; François Drouin a assuré la Présidence du Conseil de surveillance du 16 mars 2007 au 23 juillet 2007 en remplacement de Monsieur Christian Giacomotto.

(2) Depuis le 23 octobre 2007 en remplacement de François Blancard.

Mandats et fonctions des mandataires sociaux au cours de l'exercice 2007

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

François BLANCARD

Dénominations Sociales	Forme	Pays	Mandats et Fonctions
ARION CONSEIL	SCI	France	Représentant légal du Crédit Foncier Liquidateur
CICOBAIL	SA à Conseil d'administration	France	Président du Conseil d'administration
CINERGIE	SA à Conseil d'administration	France	Représentant permanent du Crédit Foncier Administrateur
COLOMIA 31	SCI	France	Représentant légal du Crédit Foncier Gérant
COMELIA	SCI	France	Représentant légal du Crédit Foncier Gérant
COMPAGNIE DE FINANCEMENT FONCIER SCF	SA à Conseil d'administration	France	Représentant permanent - Administrateur
CREDIT FONCIER	SA à Conseil d'administration	France	Directeur Général
ECUREUIL CREDIT (ex Credécureuil)	GIE	France	Membre du Conseil de surveillance
FONCIER CONSULTANTS	SA à Conseil d'administration	France	Représentant Permanent du Crédit Foncier Administrateur
FONCIER EXPERTISE	SA à Conseil d'administration	France	Président du Conseil d'administration
FRANCILIA (SCI)	SCI	France	Représentant légal du Crédit Foncier - Gérant
GESTRIM	SA à Directoire et Conseil de surveillance	France	Membre du Conseil de surveillance
GIRCE STRATEGIE	GIE	France	Représentant permanent Administrateur
LA COMPAGNIE 1818-BANQUIERS PRIVES	SA à Directoire et Conseil de surveillance	France	Représentant permanent du Crédit Foncier Membre du Conseil de surveillance
LOCINDUS	SA à Directoire et Conseil de surveillance	France	Président du Conseil de surveillance
MANTELIA (SCI) (ex les collégiens)	SCI	France	Représentant légal du Crédit Foncier Gérant
GCE COINVEST	SAS	France	Membre du Conseil de surveillance
COFIMAB	SNC	France	Représentant légal - Gérant associé
FINANCIERE OCEOR	SA à Directoire et Conseil de surveillance	France	Membre du Conseil de surveillance
LES EDITIONS DE L'EPARGNE	SA à Directoire et Conseil de surveillance	France	Membre du Conseil de surveillance
SERENA	SA à Directoire et Conseil de surveillance	France	Membre du Conseil de surveillance
CEMM	SA à Directoire et Conseil de surveillance	France	Membre du Conseil de surveillance

Mandats échus au cours de l'exercice 2007

Dénominations Sociales	Forme	Pays	Mandats et Fonctions
ACFF	SA à Conseil d'administration	France	Président du Conseil d'administration
CICOBAIL	SA à Conseil d'administration	France	Représentant permanent du Crédit Foncier - Administrateur
GIRCE INGENIERIE	GIE	France	Représentant permanent Membre du Conseil de surveillance
ICADE EMGP	SA à Conseil d'administration	France	Représentant permanent - Administrateur
LOCINDUS	SA à Directoire et Conseil de surveillance	France	Représentant permanent du Crédit Foncier Membre du Conseil de surveillance

François THOMAZEAU

Dénominations Sociales	Forme	Pays	Mandats et Fonctions
LOCINDUS	SA à Directoire et Conseil de surveillance	France	Membre du Conseil de surveillance
AGF	SA à Conseil d'administration	France	Administrateur
AGF HOLDING	SA à Conseil d'administration	France	Directeur Général Délégué Administrateur
AGF INTERNATIONAL	SA à Conseil d'administration	France	Président Directeur Général
AGF ASSET MANAGEMENT	SA à Conseil d'administration	France	Administrateur
AGF VIE	SA à Conseil d'administration	France	Administrateur
AGF IART	SA à Conseil d'administration	France	Administrateur
ALLIANZ SEGUROS Y REASEGUROS SA		Espagne	Administrateur
ACAR	SA à Conseil d'administration	France	Président du Conseil d'administration
AGF AFRIQUE	SA à Conseil d'administration	France	Président du Conseil d'administration
ALLIANZ BELGIUM (anciennement AGF BELGIUM ASSURANCE)		Belgique	Président du Conseil d'administration
AGF HOLDING UK		Royaume-Uni	Président du Conseil d'administration
AGF INSURANCE		Royaume-Uni	Président du Conseil d'administration
AGF BRASIL SEGUROS		Brésil	Président du Conseil d'administration
COMPANIA COLOMBIANA DE INVERSION COLSEGUROS		Colombie	Président du Conseil d'administration
AGF RAS HOLDING		Pays-Bas	Vice-Président du Conseil d'administration
CHÂTEAU LAROSE TRINTAUDON	SA à Conseil d'administration	France	Vice-Président du Conseil d'administration
EULER HERMES	SA à Directoire et Conseil de surveillance	France	Vice-Président du Conseil de surveillance
COFITEM-COFIMUR	SA à Conseil d'administration	France	Administrateur
PARIS HOTEL ROISSY VAUGIRAD	SA à Conseil d'administration	France	Administrateur
THOMSON CLIVE		Royaume-Uni	Administrateur
FONCIERE DES 6ème et 7ème ARRONDISSEMENTS	SA à Conseil d'administration	France	Administrateur
ALLIANZ NEDERLAND GROEP		Pays-Bas	Membre du Conseil de surveillance
AGF INFORMATIQUE	GIE	France	Membre du Conseil de surveillance
ALLIANZ HOLDING France	SAS	France	Directeur Général
ALLIANZ INVESTMENT MANAGEMENT PARIS	GIE	France	Administrateur
ALLIANZ MENA HOLDING		Bermudes	Administrateur

Mandats échus au cours de l'exercice 2007

Dénominations Sociales	Forme	Pays	Mandats et Fonctions
AGF	SA à Conseil d'administration	France	Directeur Général Délégué
AAAM	SA à Conseil d'administration	France	Administrateur
CARENE	SA à Conseil d'administration	France	Administrateur
ADRIATICA DE SEGUROS		Vénézuela	Président du Conseil d'administration
INMOBILIARA DRIAVENA		Venezuela	Président du Conseil d'administration
AGF PRIVATE EQUITY	SA à Directoire et Conseil de surveillance	France	Président du Conseil de surveillance
MONDIAL ASSISTANCE		Suisse	Administrateur
PROTEXIA	SA à Conseil d'administration	France	Administrateur
BANQUE AGF	SA à Conseil d'administration	France	Représentant permanent d'AGF- Administrateur
BOLLORE	SA à Conseil d'administration	France	Représentant permanent d'AGF - Administrateur

Djamel SEOUDI

Dénominations Sociales	Forme	Pays	Mandats et Fonctions
LOCINDUS	SA à Directoire et Conseil de surveillance	France	Représentant permanent du Crédit Foncier Membre du Conseil de surveillance
GCE SEM	SAS	France	Membre du Conseil de surveillance

Mandat échu au cours de l'exercice 2007

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

Jean-Pierre COIFFE

Dénominations Sociales	Forme	Pays	Mandats et Fonctions
LOCINDUS	SA à Directoire et Conseil de surveillance	France	Membre du Conseil de surveillance et du Comité d'audit
FONGEPAR	SA à Conseil d'administration	France	Administrateur
NATIXIS SECURITIES	SA à Directoire et Conseil de surveillance	France	Administrateur
SOCFIM	SA à Directoire et Conseil de surveillance	France	Membre du Conseil de surveillance
CINERGIE	SA à Conseil d'administration	France	Administrateur
GCE NEWTEC	SAS	France	Membre du Conseil de surveillance
BANQUE PALATINE	SA à Directoire et Conseil de surveillance	France	Membre du Conseil de surveillance et du Comité d'audit
GCE BAIL	SA à Conseil d'administration	France	Administrateur
CICOBAIL	SA à Conseil d'administration	France	Représentant permanent de la CNCE, Administrateur
GCE CAPITAL	SAS	France	Membre du Conseil de surveillance

Philippe DUPIN

Dénominations Sociales	Forme	Pays	Mandats et Fonctions
CAMBON CONSEIL	SA à Conseil d'administration	France	Administrateur
COMPAGNIE FONCIERE DE CREDIT	SA à Conseil d'administration	France	Président du Conseil d'administration
COMPTOIR FINANCIER DE GARANTIE	SA à Conseil d'administration	France	Représentant permanent du Crédit Foncier Administrateur
CICOBAIL	SA à Conseil d'administration	France	Directeur Général
CINERGIE	SA à Conseil d'administration	France	Président du Conseil d'administration
EURO-MARNE PARTICIPATIONS	SA à Conseil d'administration	France	Représentant permanent de Foncier Participations - Administrateur
LOCINDUS	SA à Directoire et Conseil de surveillance	France	Membre du Conseil de surveillance
PICARDIE-BAIL	SA à Conseil d'administration	France	Président du Conseil d'administration
SOCFIM	SA à Directoire et Conseil de surveillance	France	Représentant permanent du Crédit Foncier Membre du Conseil de surveillance
GCE HABITAT	SA à Directoire et Conseil de surveillance	France	Membre du Conseil de surveillance et du Comité d'audit

Mandats échus au cours de l'exercice 2007

Dénominations Sociales	Forme	Pays	Mandats et Fonctions
ACFF	SA à Conseil d'administration	France	Directeur Général Administrateur
CICOBAIL	SA à Conseil d'administration	France	Vice-Président du Conseil d'administration Administrateur
PICARDIE-BAIL	SA à Conseil d'administration	France	Représentant permanent de l'ACFF Administrateur

Antoine FAYET

Dénominations Sociales	Forme	Pays	Mandats et Fonctions
CABINET VILLA SAS	SAS	France	Président
OPERA CONSTRUCTION	SA à Directoire et Conseil de surveillance	France	Président du Conseil de surveillance
SIICInvest	SA à Conseil d'administration	France	Administrateur Membre du Comité des Investissements Membre du Comité des nominations et des rémunérations
FINCAS ANZIZU SL			Administrateur
ICADE COMMERCES	SAS	France	Président
SA D'HLM COLIGNY	SA à Conseil d'administration	France	Administrateur
INMOBILIARIA DE LA CAISSE DES DEPOTS ESPANA		Espagne	Administrateur
ICADE EUROSTUDIOMES	SAS	France	Président
LOCINDUS	SA à Directoire et Conseil de surveillance	France	Membre du Conseil de surveillance
ICADE ADMINISTRATION DE BIENS	SASU	France	Président
LES TERTIAIRES D'ATALANTE	SNC	France	Représentant permanent Co-gérant

Sylvie LACOURT

Dénominations Sociales	Forme	Pays	Mandats et Fonctions
ASSURBAIL	SA	France	Directeur Général Délégué
CAMPUS ETUDES	SARL (EURL)	France	Gérant
CICOBAIL	SA	France	Directeur Général Délégué
CINERGIE	SA	France	Directeur Général
LOCINDUS	SACS	France	Membre du Conseil de surveillance
PICARDIE-BAIL	SA	France	Directeur Général - Administrateur

Jean-Pierre WALBAUM

Dénominations Sociales	Forme	Pays	Mandats et Fonctions
LOCINDUS	SA à Directoire et Conseil de surveillance	France	Membre du Conseil de surveillance
CNP ASSURANCES	SA à Directoire et Conseil de surveillance	France	Membre du Directoire
FILASSISTANCE INTERNATIONAL SA	SA à Conseil d'administration	France	Représentant permanent de CNP IAM Administrateur
GLOBAL SEGUROS	Société de droit portugais	Portugal	Président du Conseil de surveillance
GLOBAL VIDA	Société de droit portugais	Portugal	Président du Conseil de surveillance
ASSURPOSTE	SA à Conseil d'administration	France	Administrateur
FONGEPAR	SA à Conseil d'administration	France	Administrateur
INFORMATIQUE CDC	GIE	France	Administrateur
ECUREUIL ASSURANCE IARD	SA à Conseil d'administration	France	Administrateur
ECUREUIL ASSURANCE VIE	SA à Directoire et Conseil de surveillance	France	Membre du Conseil de surveillance
SINO FRENCH LIFE INSURANCE	Société de droit chinois	Chine	Membre du Conseil de surveillance
CNP VIDA	Société de droit Espagnol	Espagne	Administrateur

Christian GIACOMOTTO

Dénominations Sociales	Forme	Pays	Mandats et Fonctions
GIMAR FINANCE & COMPAGNIE	SA à Conseil d'administration	France	Président du Collège de Gérance
CEGER	SAS	France	Président du Conseil de surveillance
GIMAR PARTICIPATIONS	SAS	France	Président du Conseil de surveillance
GIMAR CAPITAL	SAS	France	Président du Conseil de surveillance
COMPAGNIE DES LANDES		France	Membre du Conseil de Gérance
REUNION DES MUSEES NATIONAUX	France		Vice Président
LE RAYONNEMENT DU MUSEE NATIONAL	Association	France	Président
VENTES AUX ENCHERES VOLONTAIRES DE MEUBLES AUX ENCHERES PUBLIQUES		France	Président du Conseil
MUSEES DE France		France	Membre du Haut Conseil
MUSEES NATIONAUX		France	Membre du Conseil Artistique

Mandat échu au cours de l'exercice 2007

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

Bertrand VOYER

Dénominations Sociales	Forme	Pays	Mandats et Fonctions
SOCIETE CENTRALE PREVOIR	SA à Conseil d'administration	France	Président Directeur Général
PREVOIR VIE	SA à Conseil d'administration	France	Président Directeur Général
PREVOIR-RISQUES DIVERS	SA à Conseil d'administration	France	Président Directeur Général
COGEFI France	SA à Conseil d'administration	France	Président du Conseil d'administration
SOCIETE GESTION PREVOIR	SA à Conseil d'administration	France	Représentant permanent de la Société Centrale Prévoir
GIMAR FINANCE	SCA	France	Représentant permanent de la Société Centrale Prévoir

Mandat échu au cours de l'exercice 2007

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

Helman LE PAS de SECHEVAL

Dénominations Sociales	Forme	Pays	Mandats et Fonctions
GROUPAMA INTERNATIONAL	SA à Conseil d'administration	France	Administrateur
GROUPAMA IMMOBILIER	SA à Conseil d'administration	France	Président du Conseil d'administration
COMPAGNIE FONCIERE PARISIENNE	SA à Conseil d'administration	France	Président du Conseil d'administration
GROUPAMA ASSET MANAGEMENT	SA à Conseil d'administration	France	Président du Conseil d'administration
FINAMA PRIVATE EQUITY	SA à Conseil d'administration	France	Président du Conseil d'administration
BANQUE FINAMA	SA à Directoire et Conseil de surveillance	France	Vice-Président du Conseil de surveillance
LAGARDERE SCA	SA à Directoire et Conseil de surveillance	France	Représentant permanent de GROUPAMA Membre du Conseil de surveillance
SILIC	SA à Conseil d'administration	France	Représentant permanent de GROUPAMA Membre du Conseil de surveillance
SCA D'AGASSAC	SA à Conseil d'administration	France	Représentant permanent de GROUPAMA Co-gérant
GROUPAMA ASSICURAZIONI VITA			Administrateur
GROUPAMA ASSICURAZIONI SPA			Administrateur
NUOVO TIRRENA			Administrateur
GROUPAMA SYSTEMES D'INFORMATION	GIE	France	Représentant permanent de GROUPAMA Administrateur
GIMAR & COMPAGNIE	SA à Conseil de surveillance	France	Censeur

Mandat échu au cours de l'exercice 2007

Dénominations Sociales	Forme	Pays	Mandats et Fonctions
LOCINDUS	SA à Directoire et Conseil de surveillance	France	Représentant permanent de GAN ASSURANCE VIE Membre du Conseil de surveillance

Bruno RENARD

Dénominations Sociales	Forme	Pays	Mandats et Fonctions
BNP PARIBAS FACTOR	SA à Conseil d'administration	France	Administrateur
OSEO SOFARIS	SA à Conseil d'administration	France	Représentant permanent de BNP PARIBAS Administrateur
CONSORTIUM AUXILIAIRE DE PARTICIPATIONS	SA à Conseil d'administration	France	Représentant permanent de BNP PARIBAS Administrateur
BNP PARIBAS IMMOBILIER	SA à Directoire et Conseil de surveillance	France	Membre du Conseil de surveillance

Mandat échu au cours de l'exercice 2007

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

Paul ALIBERT

Dénominations Sociales	Forme	Pays	Mandats et Fonctions
SIINVEST	SA à Conseil d'administration	France	Administrateur
SOCIETE CENTRALE PREVOIR	SA à Conseil d'administration	France	Administrateur
SOCIETE DE GESTION PREVOIR	SA à Conseil d'administration	France	Administrateur
GIMAR FINANCE & COMPAGNIE	SA à Conseil de surveillance	France	Censeur

Mandat échu au cours de l'exercice 2007

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

Claude DESANDRE-NAVARRÉ**Mandat échu au cours de l'exercice 2007**

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

Marcel KAHN**Mandats échus au cours de l'exercice 2007**

Dénominations Sociales	Forme	Pays	Mandats et Fonctions
LOCINDUS	SA à Directoire et Conseil de surveillance	France	Membre du Conseil de surveillance
SCOR			Directeur Financier
FCPE ACTIONS SCOR			Membre du Conseil de surveillance
FCPE VALEURS MOBILIERES OBLIGATIONS			Membre du Conseil de surveillance
SCOR GLOBAL LIFE			Administrateur
SCOR GLOBAL P & C			Administrateur
SGF			Représentant permanent de SCOR Administrateur
SCOR AUBER			Représentant permanent de SCOR Administrateur
EUROSCOR/ACTISCOR		Luxembourg	Président
SCOR EUROPE MID CAP		Luxembourg	Président
SCOR PICKING		Luxembourg	Président

François POCHARD

Dénominations Sociales	Forme	Pays	Mandats et Fonctions
AEW EUROPE	SA à Conseil d'administration	France	Directeur Général
NATIXIS ASSET MANAGEMENT IMMOBILIER	SA à Conseil d'administration	France	Directeur Général
COMPAGNIE DE GESTION ET D'INVESTISSEMENTS IMMOBILIERS	SA à Conseil d'administration	France	Président Directeur Général
AEW IMMOCOMMERCIAL	SPPICAC	France	Représentant permanent de FONCIERE ECUREUIL II Administrateur
IPD France	SAS	France	Représentant permanent d'AEW EUROPE Administrateur
CAPRI ENTREPRISES	SNC	France	Gérant
SCI PLACE CARREE	SCI	France	Représentant légal de CAPRI ENTREPRISES - Gérant
PELUS 2	SCI	France	Représentant légal de CAPRI ENTREPRISES - Liquidateur
FINANCIERE LOGISTIS	SCI	France	Gérant
SEGECE	SCS	France	Membre du Conseil de surveillance
IBC	Société de droit tchèque	Tchéquie	Membre du Conseil de surveillance
MYSLBEK	Société de droit tchèque	Tchéquie	Membre du Conseil de surveillance
NAVES CONSTANTI	Société de droit espagnol	Espagne	Co-gérant
AEW ITALIA	Spa de droit italien	Italie	Membre du Directoire
AEW Luxembourg	SARL de droit luxembourgeois	Luxembourg	Co-gérant

Mandats échus au cours de l'exercice 2007

Dénominations Sociales	Forme	Pays	Mandats et Fonctions
LOCINDUS	SA à Directoire et Conseil de surveillance	France	Membre du Conseil de surveillance
CGW	SAS	France	Président
CILOGER	SA à Directoire et Conseil de surveillance	France	Membre du Conseil de surveillance
ICADE SCIC	SA à Conseil d'administration	France	Administrateur

Jean-Louis CHARLES

Dénominations Sociales	Forme	Pays	Mandats et Fonctions
BANQUE FINAMA	SA à Directoire et Conseil de surveillance	France	Représentant permanent de Groupama Membre du Conseil de surveillance
GROUPAMA IMMOBILIER	SA à Conseil d'administration	France	Représentant permanent de Groupama Investissements Administrateur
COMPAGNIE FONCIERE PARISIENNE	SA à Conseil d'administration	France	Représentant permanent de Groupama - Administrateur
GROUPAMA ASSET MANAGEMENT	SA à Conseil d'administration	France	Représentant permanent de Gan Prévoyance Administrateur
FINAMA PRIVATE EQUITY	SA à Conseil d'administration	France	Représentant permanent de Groupama - Administrateur
RAMPART INSURANCE COMPANY			Administrateur
ASSU-VIE	SA à Conseil d'administration	France	Représentant permanent de Gan Assurances Vie Administrateur
GROUPAMA EUROPE STOCK	SA à Conseil d'administration	France	Représentant permanent de Groupama - Administrateur
SILIC	SA à Conseil d'administration	France	Représentant permanent de la Compagnie Foncière Parisienne - Administrateur

Mandat échu au cours de l'exercice 2007

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

François DROUIN**Mandats échus au cours de l'exercice 2007**

Dénominations Sociales	Forme	Pays	Mandats et Fonctions
CREDIT FONCIER DE FRANCE	SA à Directoire et Conseil de surveillance	France	Président du Directoire
COMPAGNIE DE FINANCEMENT FONCIER	SA à Conseil d'administration	France	Président-Directeur Général Président du Conseil d'administration
ACFF	SA à Conseil d'administration	France	Président du Conseil d'administration
CICOBAIL	SA à Conseil d'administration	France	Président du Conseil d'administration
FONCIER EXPERTISE	SA à Conseil d'administration	France	Président du Conseil d'administration
FONCIER PARTICIPATIONS	SA à Conseil d'administration	France	Représentant permanent du Crédit Foncier Administrateur
LOCINDUS	SA à Directoire et Conseil de surveillance	France	Président du Conseil de surveillance
GCE IMMOBILIER	SA à Directoire et Conseil de surveillance	France	Représentant permanent du Crédit Foncier Membre du Conseil de surveillance
CFD	SAS	France	Représentant légal de COFIMAB Président
DOM 9	SAS	France	Représentant légal du Crédit Foncier - Président de la SAS
ENTENIAL CONSEIL	SAS	France	Représentant légal du Crédit Foncier - Président de la SAS
FONCIER VIGNOBLES	SAS	France	Représentant légal du Crédit Foncier - Président de la SAS
FONCIERE IMMEUBLE 1	SAS	France	Représentant légal du Crédit Foncier, Président
ECUFONCIER	SAS	France	Représentant légal du Crédit Foncier Gérant associé commandité
TANIS	SARL	France	Représentant légal de CFD Liquidateur
COFIMAB	SNC	France	Représentant légal du Crédit Foncier - Associé-gérant
SOCLIM	SNC	France	Représentant légal de CFD - Gérant
SOFIPAR LOGEMENT	SNC	France	Représentant légal du Crédit Foncier - Associé-gérant
SOFONEG	SNC	France	Représentant légal du Crédit Foncier - Gérant non associé
CHATEAU BEAUREGARD	SCI	France	Représentant légal de Foncier Vignobles - Gérant
ARION CONSEIL	SCI	France	Représentant légal du Crédit Foncier - Liquidateur
COLOMIA	SCI	France	Représentant légal du Crédit Foncier - Gérant
COMELIA	SCI	France	Représentant légal du Crédit Foncier - Gérant
FRANCILIA	SCI	France	Représentant légal du Crédit Foncier - Gérant
IMMOBILIERE CHAUVEAU LAGARDE	SCI	France	Représentant légal de CFD Gérant- associé
IMMOBILIERE MADELEINE DUPHOT	SCI	France	Représentant légal de CFD Gérant
MANTELIA	SCI	France	Représentant légal du Crédit Foncier - Gérant
GIRCE INGENIERIE	GIE	France	Représentant permanent du Crédit Foncier Membre du Conseil de surveillance
GIRCE STRATEGIE	GIE	France	Représentant permanent du Crédit Foncier Administrateur

CONFLIT D'INTÉRÊTS AU NIVEAU DES ORGANES D'ADMINISTRATION, DE DIRECTION ET DE SURVEILLANCE, ET DE LA DIRECTION GÉNÉRALE

Il est rappelé que certains membres du Conseil de surveillance sont mandataires sociaux ou cadres dirigeants du Crédit Foncier de France, actionnaire à 67,79 % de Locindus.

Il s'agit de :

- François BLANCARD, Directeur Général du Crédit Foncier de France ;
- Philippe DUPIN, Directeur des Entreprises et des Investissements, Membre du Comité Exécutif ;

- Sylvie LACOURT, Directeur Crédit Bail Immobilier ;
- Djamel SEOUDI, Secrétaire Général, Membre du Comité Exécutif ;
- Jean-Michel BRUNET, Président du Directoire de Locindus et Directeur en charge des financements immobiliers et structurés ;
- Etienne PROCUREUR, Membre du Directoire de Locindus et Directeur Adjoint en charge des financements immobiliers et structurés.

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

REMUNERATIONS

REMUNERATIONS DES ORGANES DE DIRECTION ET DE SURVEILLANCE

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

Rémunérations des Membres du Directoire

Les rémunérations perçues au cours de l'exercice 2007 par les membres du Directoire de Locindus, démissionnaires s'établissent comme suit :

Nom	Rémunération	Mandat social	Variable	Avantages en nature	Indemnité de cessation de fonction	Rémunération brute total
ARTORÉ Alain	183 601	56 134	43 000	2 819	-	285 554
YONCOURT Bernard	1 578	2 174	70 000	-	277 500	351 252
CHAMBON Jean-Pierre	485	-	37 000	-	-	37 485
CHEVALIER Bertrand	50 319	16 535	45 000	1 160	-	113 014

La part variable versée au titre de l'exercice 2007 a été déterminée par le Conseil de surveillance sur proposition du Comité des nominations et des rémunérations.

Bernard YONCOURT a perçu en 2007 une indemnité de cessation de fonction allouée par le Conseil de surveillance d'un montant de 277 500 euros.

Les mandataires sociaux bénéficient, chacun, du plan d'épargne entreprise institué dans la Société depuis 1982, investi dans un fonds commun de placement, qui a été étendu en 2002 à plusieurs supports permettant de diversifier le placement de l'épargne, outre les régimes de retraite général et complémentaire (régime de retraite par répartition), de régimes de retraite supplémentaires à cotisations et à prestations définies au régime de retraite par répartition, d'un véhicule de fonction pris en location longue durée par la Société. Ces éléments sont, dans une certaine mesure, constitutifs d'avantages en nature donnant lieu à déclaration, les sommes correspondantes sont fiscalisées pour les intéressés et assujetties aux cotisations sociales.

Par ailleurs, un nouvel accord d'intéressement a été mis en place en 2005 (2005, 2006, 2007) avec certains aménagements par rapport à celui de 2002 (2002, 2003, 2004).

Cet accord d'intéressement n'a donné lieu à aucun versement au titre 2007.

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 Directoire au cours de l'exercice 2007 de la part du Crédit Foncier de France qui contrôle Locindus :

En euros	Jean-Michel BRUNET	Etienne PROCUREUR
Rémunération	137 688	111 657
Mandat social	-	-
Variable	26 470	20 000
Avantages en nature	-	-
Rémunération brute	164 157	131 657
Intéressement	7 699	6 282
Participation	1 091	857
Total	172 948	138 796

Un mandataire salarié (Alain Artoré) bénéficie d'une protection en cas de changement d'actionariat de la Société conduisant à une prise de contrôle par un actionnaire ou un groupe d'actionnaires agissant de

concert, si un licenciement (sauf pour cas de faute grave ou lourde) ou une démission causée par des modifications sensibles de la nature du poste ou des responsabilités intervient dans les deux ans suivant la date de ce changement. Cette protection prévoit dans ces circonstances le versement d'une indemnité.

S'agissant de Georges-Alex PONTON, aucune rémunération ne lui a été versée par une société contrôlée ou qui contrôle Locindus.

Rémunérations des membres du Conseil de surveillance

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

Le montant des jetons de présence payés en 2007 aux membres du Conseil de surveillance au titre de 2006 se répartit comme suit :

En euros	Jetons de présence Locindus	Autres rémunérations (jusqu'au 16 mars 2007)	Total
Christian GIACOMOTTO	22 478,92	6 265	28 743,92
Bertrand VOYER	11 239,46	3 133	14 372,46
Jacques GIRAUD	7 563,01	-	7 563,01
François POCHARD	9 768,88	-	9 768,88
Jean-Louis CHARLES	7 563,01	-	7 563,01
Paul ALIBERT	14 180,66	-	14 180,66
Claude DESANDRE-NAVARE	14 180,66	-	14 180,66
Jean-Pierre WALBAUM	11 239,51	-	11 239,51
François THOMAZEAU	11 974,79	-	11 974,79
Marcel KAHN	10 504,25	-	10 504,25
GAN ASSURANCE VIE	6 827,75	-	6 827,75
B.N.P. PARIBAS	11 974,85	-	11 974,85
CDC	10 504,25	-	10 504,25
	150 000,00	-	-

S'agissant des membres du Conseil cooptés par le Conseil de surveillance du 16 mars 2007, les jetons de présence de l'exercice 2007 seront versés en 2008.

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 de surveillance au cours de l'exercice 2007 de la part du Crédit Foncier de France qui contrôle LOCINDUS :

En euros

Nom	François BLANCARD	François DROUIN (jusqu'au 23/07/07)	Philippe DUPIN	Sylvie LACOURT	Djamel SEOUDI
Rémunération	146 214	-	191 113	132 116	57 115
Mandat social	146 060	193 888	-	-	-
Variable	143 420	125 000	38 000	19 600	-
Avantages en nature	4 920	15 260	-	1 680	-
Rémunération brute	440 614	334 148	229 113	153 396	57 115
Retraite surcomplémentaire	7 358	5 580	-	-	-
Jetons de présence					
Crédit Foncier	14 500	11 250	6 000	-	-
Intéressement	6 766	-	8 481	8 481	-
Participation	870	-	1 091	1 091	-
Total	470 108	350 978	244 685	162 968	57 115

Il est à noter que François Drouin a perçu lors de la cessation de son mandat social au sein du Crédit Foncier de France, une indemnité de 1 500 000 euros.

Rémunérations des Commissaires aux comptes

• Sur Locindus

En euros HT	KPMG Audit	PRICEWATERHOUSECOOPERS
Audit	98 498	109 177
TOTAL	98 498	109 177

• Sur les Filiales

En euros HT	KPMG Audit	Deloitte
Audit	18 510	16 230

CONTROLE INTERNE

PRINCIPES DU DISPOSITIF DE CONTRÔLE INTERNE

Le contrôle interne recouvre à la fois le dispositif de contrôles permanents, au sens de l'article 6a) du règlement CRBF 97-02 et l'audit, qui correspond au contrôle périodique, tel que défini par l'article 6b) du CRBF 97-02 modifié.

Le dispositif de contrôle permanent désigne l'ensemble des procédures, des systèmes et des contrôles mis en œuvre en permanence pour garantir la réalisation des objectifs, le respect des lois, des règlements, des règles de place et des codes de bonne conduite, le respect des règles du Groupe et la maîtrise des risques de toute nature auxquels l'établissement est exposé. La mise en œuvre de ce dispositif est de la responsabilité des dirigeants et du management, à tous les niveaux. Le rôle des Inspections ne dispense pas le management de ses responsabilités, mais le renforce dans l'identification, l'exercice et la maîtrise de celles-ci.

Au dispositif antérieurement existant dans le groupe Locindus, est venu se substituer un dispositif assuré par les différents corps d'inspection et/ou d'audit du Groupe Caisse d'Épargne : Inspection générale de la CNCE, Directions de l'inspection, de l'audit ou du contrôle général des Caisses d'Épargne, Inspections des filiales. L'audit a pour rôle de vérifier périodiquement la qualité et le bon fonctionnement du dispositif de contrôle, tel que défini ci-dessus. Il ne définit ni ne gère ce dispositif. Il en évalue la qualité

et contribue à son amélioration par les recommandations qu'il formule.

L'organisation type des contrôles des établissements du Groupe Caisse d'Épargne (GCE) a fait l'objet en 2007 d'une Communication, qui définit les principes généraux applicables à l'ensemble du GCE.

ARCHITECTURE DU DISPOSITIF DE CONTRÔLE INTERNE

• Architecture générale

Depuis août 2007 et la signature de la convention entre Locindus et le Crédit Foncier, le contrôle interne de Locindus comprend, par référence au Règlement 97-02, le contrôle permanent, la conformité et le contrôle périodique.

L'organe exécutif de Locindus doté du statut d'établissement de crédit, est responsable des contrôles permanent, périodique et de la conformité. Pour exercer sa responsabilité, il s'appuie sur les prestations du Crédit Foncier.

Ces responsabilités sont exercées dans un cadre défini avec le Crédit Foncier, actionnaire de contrôle. Les prestations fournies par le Crédit Foncier à Locindus sont soumises au dispositif de contrôle permanent et de conformité du Crédit Foncier de France,

S'agissant du contrôle périodique, Locindus entre dans le périmètre de vérification de l'Inspection Générale du Groupe Crédit Foncier.

Le contrôle permanent

Le dispositif de contrôle permanent de Locindus est organisé selon les principes en vigueur au sein du Crédit Foncier pour l'ensemble du Groupe. L'indépendance est globalement assurée entre les unités chargées de l'engagement des opérations et les unités chargées de la validation comptable, le règlement ainsi que la surveillance et le contrôle des risques qui y sont rattachés.

Le système de délégation repose sur un dispositif garantissant que les décisions sont prises à l'échelon approprié (délégations internes et comités décisionnels, dont certains ont été modifiés en 2004) et que les représentants du Crédit Foncier ou de ses filiales justifient à l'égard des tiers des pouvoirs nécessaires pour engager les sociétés.

En accord avec le Directoire et les différentes fonctions de contrôle du Crédit Foncier, le dispositif de contrôle permanent s'appuie sur :

- une unité de contrôle permanent dédiée dans la filière métier.
- la Direction de la Conformité et des Contrôles Permanents, qui assure la coordination des travaux dans le cadre d'un plan annuel de contrôle validé en concertation avec le Directoire de Locindus.
- la Direction des Risques du Crédit Foncier, laquelle intègre les activités de Locindus dans son organisation globale de surveillance et de contrôle de second niveau de risque de contrepartie.

Un Comité dédié, le Comité de Contrôle Interne du Crédit Foncier, assure le pilotage global du dispositif.

La conformité

Le contrôle de Conformité fait partie intégrante des contrôles permanents dont elle est une composante.

L'organisation du dispositif de contrôle et le reporting correspondant sont assurés par la Direction de la Conformité et des Contrôles Permanents du Crédit Foncier dans le cadre du processus général de contrôle permanent. Son organisation recouvre 4 domaines de compétences :

- 1- la Conformité incluant les contrôles de conformité, la conformité pour les Services d'Investissement et la déontologie financière, la sécurité financière (lutte anti-blanchiment)
- 2- les Contrôles Permanents
- 3- la Déontologie Générale
- 4- le Service Relations Clientèle, Correspondant du Médiateur Groupe Caisses d'Épargne.

• Moyens affectés au contrôle permanent

Au sein de la Direction Entreprises et Investisseurs du Crédit Foncier, le contrôle permanent est assuré à deux niveaux :

- par les collaborateurs et leur hiérarchie en charge de la gestion quotidienne de Locindus (contrôle permanent opérationnel),
- par une unité de contrôle distincte des entités opérationnelles et rattachée au Directeur Entreprises et Investisseurs (contrôle permanent de 1^{er} niveau).

L'unité de Contrôle permanent a pour domaines d'intervention le contrôle permanent des activités, la conformité et la prévention du blanchiment des capitaux, en relais de la Direction de la Conformité et des Contrôles permanents dont elle est le correspondant. Elle réalise des contrôles de 1^{er} niveau des opérations et du respect des procédures, en complément des contrôles réalisés par les services opérationnels.

Les options prises pour structurer cette fonction intègrent notamment les dispositions du Règlement 97-02. Les moyens affectés à cette unité ont été stabilisés : elle compte à fin 2007 quatre collaborateurs dont son Responsable pour l'ensemble de la Direction Entreprises et Investisseurs du Crédit Foncier.

Le contrôle permanent de 2^{ème} niveau est assuré par la Direction des Risques qui a pour domaine d'intervention la surveillance et la maîtrise des risques de crédit ainsi que des risques opérationnels, pour l'ensemble des activités de la Direction Entreprises et Investisseurs.

Responsable du contrôle permanent désigné par l'établissement

Nom – Prénom du Responsable	Jean-Michel BRUNET
Intitulé de l'emploi	Président du Directoire
Entreprise	LOCINDUS
19 rue des Capucines – 75001 Paris	
N° téléphone	01 57 44 79 19
N° télécopie	01 57 44 97 96
Adresse électronique	jean-michel.brunet@creditfoncier.fr
Rattachement hiérarchique	Directeur Entreprises et Investisseurs du CFF
Autres fonctions exercées au sein de l'établissement au cours de l'exercice	-

• Comité des contrôles internes

En cas de pluralité de responsables de niveau le plus élevé du contrôle permanent, un membre de l'organe exécutif en l'occurrence le Président du Directoire : Jean-Michel Brunet assure la cohérence et l'efficacité dudit contrôle.

Il n'existe pas de Comité de Contrôle Interne à l'échelle de Locindus

• Moyens affectés au contrôle périodique

Le contrôle périodique est assuré par l'Inspection Générale du Crédit Foncier.

Son organisation est conforme aux règles définies par l'Inspection Générale de la CNCE pour la filière Inspection-Audit du Groupe Caisse d'Épargne.

Le fonctionnement du contrôle périodique est exposé dans la charte d'audit du Crédit Foncier diffusée en 2005, complétée par ses procédures d'application.

Locindus entre dans le périmètre de vérification de l'Inspection générale du Crédit Foncier ; dans ce cadre, elle est soumise à une périodicité d'audit adaptée à la nature des risques.

Le Crédit Foncier, au travers de l'Inspection Générale du Crédit Foncier, effectue également les prestations de contrôle périodique décrites par l'article 6 (b) du Règlement 97-02.

Ces prestations sont décrites dans un plan d'audit annuel et pluriannuel dont le périmètre le contenu et les modalités sont fixés annuellement, d'un commun accord entre l'organe exécutif de Locindus et l'Inspection Général du Crédit Foncier.

Le périmètre d'audit comprend Locindus, en sa qualité de maison mère, et les entreprises qu'elle contrôle de manière exclusive ou conjointe.

Le plan d'audit est soumis, pour validation, au Comité d'Audit de Locindus.

Ces travaux pourront être complétés notamment par des prestations ponctuelles, sur demande de l'organe exécutif de Locindus.

Chaque mission réalisée dans le cadre des prestations régies par le Contrat donne lieu à la rédaction de rapports écrits à destination conjointe des organes dirigeants de Locindus et du Crédit Foncier. Ces rapports seront tenus à disposition des Commissaires aux comptes des deux établissements, selon les procédures en vigueur dans le Crédit Foncier.

L'Inspection Générale du Crédit Foncier réalise également le suivi des recommandations formulées lors de ses missions ou par tout autre service de contrôle (Commission Bancaire, Inspection Générale de la CNCE, Commissaires aux comptes...).

Elle assure une restitution de ces travaux au Comité d'Audit de Locindus. L'organisation de ces descriptifs de contrôle est décrite précisément dans le rapport annuel du fonctionnement interne du Crédit Foncier.

Responsable du contrôle interne périodique désigné par l'établissement

Nom – Prénom du Responsable	Jean-Michel BRUNET
Intitulé de l'emploi	Président du Directoire
Entreprise	LOCINDUS
19 rue des Capucines – 75001 Paris	
N° téléphone	01 57 44 79 19
N° télécopie	01 57 44 97 96
Adresse électronique	jean-michel.brunet@creditfoncier.fr
Rattachement hiérarchique	Directeur Entreprises et Investisseurs du CFF
Autres fonctions exercées au sein de l'établissement au cours de l'exercice	-

Il s'appuie dans sa mission sur l'Inspection Générale du Crédit Foncier.

RÉUNIONS DU DIRECTOIRE ET DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Sur proposition du Président du Directoire, le Conseil de surveillance du 23 octobre 2007 a autorisé le Directoire à répartir les tâches de direction entre les différents membres du Directoire comme suit :

- Jean-Michel Brunet, Président du Directoire en charge du contrôle permanent et des risques ;
- Etienne Procureur, Membre du Directoire en charge du pôle commercial et développement ;
- Georges-Alex Ponton, Membre du Directoire en charge du pôle finances.

ETATS FINANCIERS

COMPTES CONSOLIDES

A. Bilan consolidé	40
B. Compte de résultat consolidé	41
C. Tableau des flux de trésorerie consolidés	42
D. Tableau de variation des capitaux propres consolidés	42
E. Notes aux états financiers consolidés	43
1. Informations générales	43
2. Résumé des principales méthodes comptables	43
3. Gestion du risque financier	49
4. Base d'évaluation, jugement et utilisation d'estimations	52
5. Information sectorielle	52
6. Analyse de la juste valeur des actifs immobilisés	54
7. Opérations de location financement	54
8. Immeubles de placement – immobilisations corporelles et incorporelles – immeubles destinés à être cédés	55
9. Créances rattachées et douteuses	56
10. Capital et Options d'achat d'actions	57
11. Actifs Financiers	57
12. Passifs Financiers	58
13. Instruments financiers dérivés	58
14. Caisses, Banques et CCP	62
15. Impôts courants et impôts différés	62
16. Dettes représentées par un titre	62
17. Comptes de régularisation – autres actifs et autres passifs	63
18. Participations dans les entreprises associées	64
19. Provisions	64
20. Réserves consolidées	64
21. Autres informations	64
22. Hors-Bilan Consolidé	66
23. Résultat par action	67
24. Evénements postérieurs à la clôture	67
25. Décomposition du PNB	67
26. Charges générales d'exploitation	67
27. Coût du risque	68
28. Impôts	68
29. Parties liées	68
30. Classes d'instruments financiers	69
31. Composition du compte de résultat par catégories	69

ETATS FINANCIERS

COMPTES CONSOLIDES AU 31 DECEMBRE 2007

A. Bilan consolidé

ACTIF (K€)	Notes	31/12/2007	31/12/2006
CAISSE, BANQUES CENTRALES, CCP	14	916	2 714
ACTIFS FINANCIERS A LA JUSTE VALEUR PAR RESULTAT	11	2 986	142 109
INSTRUMENTS DERIVES DE COUVERTURE	13	5 878	4 191
ACTIFS FINANCIERS DISPONIBLES A LA VENTE			
PRETS ET CREANCES SUR LES ETABLISSEMENTS DE CREDITS	11	31 053	122 711
PRETS ET CREANCES SUR LA CLIENTELE	11	106 443	6 872
OPERATIONS DE LOCATION FINANCEMENT ET ASSIMILEES	2,7	665 868	707 810
ECART DE REEVALUATION DES PTF COUVERTS EN TAUX	13	7 604	0
ACTIFS FINANCIERS DETENUS JUSQU'A L'ECHEANCE		0	0
ACTIFS D'IMPOTS COURANTS	15	13	274
ACTIFS D'IMPOTS DIFFERES	15	679	8 569
COMPTES DE REGULARISATION ET ACTIFS DIVERS	17	17 713	25 224
ACTIFS NON COURANTS DESTINES A ETRE CEDES	8	0	5 370
PARTICIPATIONS DANS LES ENTREPRISES ASSOCIEES	18	40	40
IMMEUBLES DE PLACEMENT	2	17 118	48 646
IMMOBILISATIONS CORPORELLES	2.4.2	26 598	25 731
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	2.4.3	493	737
Total de l'actif		883 402	1 100 998

PASSIF (K€)	Notes	31/12/2007	31/12/2006
BANQUES CENTRALES, CCP			
PASSIFS FINANCIERS A LA JUSTE VALEUR PAR RESULTAT	13	1 961	6 251
INSTRUMENTS DERIVES DE COUVERTURE	13	7 724	
DETTES ENVERS LES ETABLISSEMENTS DE CREDIT	12	40 585	38 345
DETTES ENVERS LA CLIENTELE	12	5 170	5 178
DETTES REPRESENTÉES PAR UN TITRE	16	546 697	800 898
ECART DE REEVALUATION DES PTF COUVERTS EN TAUX	13	5 778	4 198
PASSIFS D'IMPOTS COURANTS	15	4 052	4 338
PASSIFS D'IMPOTS DIFFERES	15	6 110	8 404
COMPTES DE REGULARISATION ET PASSIFS DIVERS	17	42 491	39 520
DETTES LIEES AUX ACTIFS NON COURANTS DESTINES A ETRE CEDES			
PROVISIONS	2.9 et 19	503	202
DETTES SUBORDONNEES			
CAPITAUX PROPRES		222 331	193 664
DONT CAPITAUX PROPRES PART DU GROUPE		183 468	164 860
CAPITAL	10	46 837	46 837
PRIME DE FUSION		4 200	4 200
RESERVES CONSOLIDEES -	20	132 431	113 823
DONT INTERETS MINORITAIRES		0	8 414
DONT RESULTAT DE L' EXERCICE		38 863	20 390
PART DU GROUPE		38 863	19 916
PART DES INTERETS MINORITAIRES		0	474
Total du passif		883 402	1 100 998

B. Compte de résultat consolidé

en K€	Notes	31/12/2007	31/12/2006
Intérêts et produits assimilés	25	50 520	61 706
Intérêts et charges assimilés	25	- 37 892	- 44 944
Commissions - produits		23	25
Commissions - charges		- 319	- 339
Gains ou pertes nets/ actifs financiers à la juste valeur par résultat		171	- 1 098
Gains ou pertes nets/ instruments financiers disponibles à la vente		- 574	1 577
Produits des autres activités	25	20 448	22 839
Charges des autres activités	25	- 6 911	- 10 161
Produit net bancaire		25 466	29 605
Charges générales d'exploitation	26	- 7 440	- 13 766
Dotations aux amortissements et dépréciation sur immobilisations corporelles et incorporelles		- 843	- 373
Résultat brut d'exploitation		17 183	15 466
Coût du risque	27	- 1 665	- 30
Résultat d'exploitation		15 518	15 436
Profit de dilution		0	11 240
Gains ou pertes sur actifs immobilisés		36 984	0
Résultat avant impôt		52 502	26 676
Impôt sur les bénéfices	28	- 13 639	- 6 286
Résultat net		38 863	20 390
Intérêts minoritaires		0	474
Résultat net part du Groupe après impôt		38 863	19 916
Résultat par action		4,77	2,45
Résultat dilué par action		4,77	2,45

C. Tableau des flux de trésorerie consolidés

Tableau des flux de trésorerie	31-déc-07	31-déc-06
Résultat avant impôt	52 502	26 676
Élément non monétaire inclus dans résultat	4 452	1 780
Dotations aux amortissements, dépréciations nettes des immobilisations corporelles et incorporelles	4 028	2 642
Variations de juste valeur	- 171	1 098
Variation nette de dotations et de reprises sur dépréciations	595	- 1 960
Quote-part de résultat sur société mise en équivalence	0	0
Augmentation de la trésorerie liée aux actifs et passifs provenant des activités	- 43 418	- 62 782
Diminution nette de la trésorerie liée aux opérations avec les établissements de crédit	1 286	- 37 533
Augmentation nette de la trésorerie sur opérations avec la clientèle	- 59 338	- 14 963
Augmentation nette de trésorerie nette sur actif et passif non financier	28 273	- 4 000
Impôts versés	- 13 639	- 6 286
Augmentation nette de la trésorerie générée par l'activité opérationnelle	13 536	- 34 326
Augmentation de la trésorerie nette sur acquisition / cession d'entités consolidées	22 900	
Augmentation nette de la trésorerie liée aux immobilisations corporelles et incorporelles d'exploitation	- 1 466	7 642
Variation de trésorerie sur opération d'investissement	21 434	7 642
Diminution de trésorerie liée aux opérations réalisées avec les actionnaires	- 1 466	- 16 292
Autres variations de capitaux propres	- 8 730	- 9 996
Autres augmentation de trésorerie résultant des activités de refinancement	- 254 201	147 218
Autres variations de juste valeur	158	400
Augmentation de trésorerie liée aux opérations de remplacement	134 859	3 708
Diminution de trésorerie sur financement	- 129 380	125 038
Diminution nette de la trésorerie	- 94 410	98 354
Solde des comptes de trésorerie et assimilée à l'ouverture de la période	124 759	26 405
Solde net des comptes de caisse, banques centrales et CCP	2 714	2 008
Solde net des prêts et emprunts à vue auprès des établissements de crédit	122 045	24 397
Solde des comptes de trésorerie et assimilée à la clôture de la période	30 349	124 759
Solde net des comptes de caisse, banques centrales et CCP	916	2 714
Solde net des prêts et emprunts à vue auprès des établissements de crédit	29 433	122 045
Augmentation des soldes des comptes de trésorerie et assimilée	- 94 410	98 354

D. Tableau de variation des capitaux propres consolidés (En K€)

	Part du groupe				Part des minoritaires		Total des capitaux propres consolidés
	Capital	Prime de fusion	Réserves consolidées	Résultat	Total part du Groupe	Total intérêts minoritaires	
Capitaux propres au 31 décembre 2006	46 837	4 200	113 823	19 916	184 776	8 888	193 664
Variations de réserves			158		158		158
Affectation de résultat			18 450	- 19 916	- 1 466		- 1 466
Sortie part des minoritaires						- 8 888	- 8 888
Résultat de l'exercice				38 863	38 863		38 863
Capitaux propres au 31 décembre 2007	46 837	4 200	132 431	38 863	222 331	0	222 331

E. Notes aux états financiers consolidés

1 – Informations générales

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

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.

Sa filiale Oxiane développe des activités de conseil, notamment en matière de maîtrise d'ouvrage déléguée pour la construction ou la rénovation de biens immobiliers, qui peuvent aller jusqu'à la recherche de sites correspondant à la stratégie de développement de ses clients.

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

Ces états financiers consolidés ont été arrêtés par le Directoire en date du 17 mars 2008. Ils sont exprimés en milliers d'euros, sauf indication contraire.

Faits marquants de l'année 2007

• Conclusion de l'OPA du Crédit Foncier

L'offre publique d'achat (OPA) du Crédit Foncier portant sur les actions de Locindus a été réouverte le 14 mars 2007 et conclue le 3 avril 2007.

A l'issue de l'OPA, le Crédit Foncier détenait 5 502 814 actions du capital social de Locindus, soit 67,56 % des actions. Au 31 décembre 2007, le capital se répartit comme suit :

Actionnaires	Capital (%)	Droits de vote (%)
Crédit Foncier	67,79	67,79
Financière de l'Echiquier	6,76	6,76
Tocqueville Finance	4,87	4,87
Public	20,58	20,58
Total	100	100

• Cession de SIICInvest

Le Groupe Locindus avait créé une SIIC (Société d'investissement Immobilier Cotée) au cours du premier semestre 2006.

Pour ce faire, le Groupe avait utilisé une de ses filiales, Scribe Bail Indus, qu'il avait renommée SIICInvest. Locindus avait ensuite apporté à cette filiale des immeubles de placement, ainsi qu'une autre de ses filiales HC INVEST. Le total des actifs apportés s'élevait à 71,6 M€.

Le Groupe Locindus avait ensuite fait coter SIICInvest en bourse en distribuant 27,4 % des actions SIICInvest à ses actionnaires.

Conformément aux accords conclus entre le Crédit Foncier et Icade, et conformément à la note d'information du 20 janvier 2007, Locindus a cédé SIICInvest à Icade. Cette opération s'est opérée en deux temps :

Le désengagement de Locindus dans SIICInvest a été concrétisé notamment par la signature d'un contrat le 16/04/2007 entre Locindus et Icade, portant sur la cession par Locindus à Icade d'une participation de 51 % dans SIICInvest. Il est précisé que cette signature est intervenue sous réserve de la délivrance d'une attestation d'équité par un expert indépendant et cela conformément à la décision du Conseil de surveillance de Locindus du 16 mars 2007. L'attestation d'équité a été délivrée en date du 20 avril 2007 par le cabinet

Grant Thornton, représenté par M. Jean-Pierre COLLE, qui avait été nommé en qualité d'expert indépendant par le Conseil d'administration de SIICInvest le 23 mars 2007.

Le prix de cession de cette participation a été fixé par référence à l'actif net réévalué de liquidation de SIICInvest et pour tenir compte des remarques formulées par l'expert indépendant, le prix de cession a été fixé à 2,78 € par action. Le règlement-livraison de ces actions SIICInvest, détenues par Locindus, au bénéfice d'Icade a été réalisé le 23 avril 2007.

Il est rappelé qu'à la suite de son acquisition auprès de Locindus d'une participation de 51 % du capital et des droits de vote de SIICInvest, Icade a déposé le 2 mai 2007 un projet de garantie de cours visant les actions SIICInvest qu'elle ne détenait pas encore. Le 27 avril 2007, le Directoire de Locindus s'est engagé, sous condition suspensive de l'autorisation de son Conseil de surveillance, à apporter la participation résiduelle de 21,61 % que Locindus détenait encore dans SIICInvest à la garantie de cours qui serait déposée par Icade.

Le Conseil de surveillance, après avoir pris connaissance de l'engagement d'apport à la garantie de cours a approuvé cet engagement d'apport concernant les 6 410 644 actions de la Société SIICInvest représentant 21,61 % du capital et des droits de vote, au prix de 2,78 € par action.

Cette cession engendre la déconsolidation de SIICInvest. Cette dernière se traduit par l'enregistrement d'une plus-value brute de 37 M€ qui est comptabilisée en "gains ou pertes sur actifs immobilisés" et l'enregistrement d'un impôt de 7,8 M€ soit une plus-value nette de 29,2 M€.

2 – Résumé des principales méthodes comptables

Les états financiers sont conformes au référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union Européenne. Les principales méthodes comptables appliquées lors de la préparation des états financiers consolidés sont exposées ci-après. Sauf indication contraire, ces méthodes ont été appliquées de façon permanente à tous les exercices présentés.

2.1 Bases de préparation et principales méthodes

Les états financiers consolidés au 31 décembre 2007 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 2006, telles qu'exposées dans les états financiers consolidés pour l'exercice clos le 31 décembre 2006.

Les nouvelles normes, amendements de normes existantes et interprétations suivantes sont d'application obligatoire pour l'exercice clos le 31 décembre 2007 :

IAS 1 – Amendements relatifs aux informations sur le capital (résultant de la norme IFRS 7 ; applicable aux exercices ouverts à compter du 1er janvier 2007). Le Groupe applique cet amendement dans ces comptes consolidés.

IFRS 7 – Informations à fournir sur les instruments financiers (remplacement de la norme IAS 30, révision de la norme IAS 32 et amendement de la norme IAS 1). Le Groupe applique cet amendement dans ces comptes consolidés.

IFRIC 7 – Modalités pratiques de retraitements des états financiers selon IAS 29. (applicable aux exercices ouverts à compter du 1er janvier 2007). Le Groupe n'est pas concerné par cette interprétation.

IFRIC 8 – Champ d'application d'IFRS 2. Cette interprétation ne s'applique pas aux activités du Groupe.

IFRIC 9 - Réexamen des dérivés incorporés (applicable aux exercices ouverts à compter du 1er juin 2006). La direction estime que cette interprétation n'a pas d'impact significatif sur le réexamen des dérivés incorporés et a décidé de maintenir la méthode comptable appliquée en 2006.

IFRIC 10 - Information financière intermédiaire et dépréciation (applicable aux exercices ouverts à compter du 1er janvier 2007). La direction estime que cette interprétation ne s'applique pas au Groupe dans la mesure où il n'a pas enregistré de perte de valeur sur son Goodwill.

Les nouvelles normes, amendements à des normes existantes et interprétations suivantes ont été publiées mais ne sont pas applicables en 2007 et n'ont pas été adoptés par anticipation par le groupe Locindus :

IAS 1 révisée - Présentation des états financiers.

IAS 23 - Amendements de la norme IAS 23, Coûts d'emprunts.

IFRS 8 - Segments opérationnels.

IFRIC 14 - Limite des avantages économiques liés au surfinancement du régime et obligations de financement minimum.

IFRIC 13 - Programmes de fidélisation clients.

IFRIC 12 - Concessions de services.

IFRIC 11 - Actions propres et transactions intra-groupe.

2.2. Méthodes de consolidation

Comme mentionné précédemment, SIICInvest et sa filiale HCIInvest ne sont plus consolidées dans les comptes de Locindus.

• 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

Le périmètre de consolidation est le suivant au 31 décembre 2007 :

Sociétés filiales détenues en direct par Locindus au 31 décembre 2007 :

- OXIANE (Société Anonyme ; créée le 1er juillet 1992).
- SCRIBE-BAIL (S.A.R.L. créée le 31 octobre 1996)
- SCRIBE-BAIL ACTIV (S.A.S créée en février 2001).
- SCRIBE BAIL COM (S.A.S créée en février 2001).
- SCRIBE BAIL LOGIS (S.A.S créée en février 2001).

- SCRIBE BAIL HOTEL (S.A.S créée en février 2001).
- SCRIBE BAIL TERTIAIRE (S.A.S créée en février 2001).
- SCRIBERICA (S.A.S créée en octobre 2002).
- SCRIBEURO (S.A.S créée en juillet 2003).
- EUROSCRIBE (S.A.S créée en juillet 2003).

Certaines sociétés contrôlées par Locindus n'ont pas été retenues dans le périmètre de consolidation sans que cette situation n'ait d'impact significatif (apprécié selon les principes généraux d'IAS 27 et d'IAS 28) sur les comptes consolidés de l'ensemble.

• Les méthodes de consolidation retenues sont les suivantes :

Intégration globale dans les comptes de Locindus S.A.

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

Intégration proportionnelle dans les comptes de Locindus S.A.

- SCRIBERICA
- EUROSCRIBE

détenues à 50 % par Locindus.

Les principales données chiffrées (100 %) de ces sociétés au 31 décembre 2007 sont les suivantes :

SCRIBERICA

Capital : 37 K€
 Résultat : perte de 5 K€
 Capitaux propres (hors résultat de l'exercice) : 47 K€
 Total actif : 139 K€
 Chiffres d'affaires : 1 232 K€

EUROSCRIBE

Capital : 37 K€
 Résultat : perte de 10 K€
 Capitaux propres (hors résultat de l'exercice) : 272 K€
 Total actif : 767 K€
 Chiffres d'affaires : 2 723 K€

• Comptes réciproques

Les transactions intra-groupes, les soldes et les profits latents sur les opérations entre sociétés du groupe sont éliminés. Les pertes latentes sont également éliminées pour les actifs cédés et 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".

Les provisions individuelles constatées sur ces prêts et créances suivent les mêmes règles que celles décrites pour les prêts et créances.

• 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. En cas de baisse de ces valeurs, une dépréciation est enregistrée pour corriger le montant des produits financiers déjà constatés.

• Dépôts de garanties versés par les crédit-preneurs

Ces dépôts sont considérés par Locindus comme faisant partie des droits et obligations résultant de contrats de location, soumis à la norme IAS 17, et non comme des instruments financiers. En tant que tels, ils ne donnent pas lieu à actualisation.

• Provision collective

En application d'IAS 39, Locindus constitue des provisions collectives sur base individuelle, dès lors que des événements générateurs de pertes susceptibles d'affecter la recouvrabilité des encours ont été identifiés et sont survenus postérieurement à la date d'octroi de ceux-ci. Des provisions sur base des portefeuilles sont ainsi dotées dès lors que des événements générateurs de pertes sont survenus postérieurement à la mise en place des concours, sans qu'il soit possible d'identifier les crédits-baux qui vont tomber en défaut. Il s'agit de pertes avérées, mais non encore identifiées individuellement.

Les dossiers sont regroupés en groupes homogènes au regard du risque de crédit

2.4. Immobilisations

Au 31 décembre 2007, les immobilisations inscrites au bilan de Locindus comprennent :

- les immeubles de placement,
- les immobilisations corporelles,
- les immobilisations incorporelles,

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 évaluées à leur coût, diminué du cumul des amortissements et des pertes éventuelles de valeur.

Le montant amortissable d'une immobilisation est déterminé après déduction de sa valeur résiduelle. Locindus a considéré que seuls les biens donnés en location simple sont réputés avoir une valeur résiduelle et que celle-ci correspondait au foncier.

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

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

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

Composants Types d'actifs	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 immobilisations d'exploitation sont enregistrées au compte de résultat sur la ligne "Gains ou pertes sur autres actifs immobilisés".

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 (location simple, location longue durée, crédit bail)
- les immobilisations d'exploitation.

Les immobilisations corporelles sont comptabilisées au coût d'acquisition augmenté des frais directement attribuables.

Les immobilisations corporelles sont amorties sur les durées suivantes :

- agencement : 10 ans
- petit matériel : 3 ans

En ce qui concerne l'immeuble d'exploitation les durées d'amortissement suivantes ont été retenues :

- gros œuvre et VRD : 70 ans
- clos couvert : 35 ans
- installation générale et technique : 20 ans
- second œuvre : 15 ans

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

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

2.4.4. Les actifs non courants destinés à être cédés

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

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

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

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

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

Sur la base des critères retenus par Locindus, au 31 décembre 2007, aucun immeuble de placement n'est classé en «immeubles destinés à la vente» conformément à IFRS 5.

2.5. Evaluation du patrimoine

2.5.1. Expertises du patrimoine

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

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

actifs, conformément aux prescriptions de la Charte de l'expertise en évaluation immobilière de 2000 et du rapport du groupe de travail de la Commission des opérations de bourse ("COB") et du Conseil national de la comptabilité ("CNC") de 2000 sur l'expertise immobilière des actifs des sociétés faisant appel public à l'épargne.

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

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

Au 31 décembre 2007 et suite à un appel d'offre, Locindus a confié à Foncier Expertise et Fontec le soin de procéder aux actualisations d'expertises pour l'ensemble de son patrimoine.

2.5.2 Mode de comptabilisation des dépréciations

Une dépréciation est constituée, ligne à ligne, lorsque la valeur d'expertise de l'immeuble établie par un expert indépendant, est inférieure à la valeur nette comptable de l'immeuble. Les dépréciations éventuelles sont ajustées à chaque arrêté en fonction des nouvelles expertises.

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

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

2.6. Avantages bénéficiant au personnel

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

- les avantages à court terme tels que salaires, congés annuels, intéressement, participation, abondement;
- les avantages postérieurs à l'emploi constitués notamment par un complément de retraite pour certains cadres;
- les autres avantages à long terme qui comprennent les congés rémunérés,
- les indemnités de fin de contrat de travail.

• Avantages à court terme

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

• Avantages postérieurs à l'emploi

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

Les régimes à cotisations définies sont ceux pour lesquels l'obligation de l'entreprise se limite uniquement au versement d'une cotisation, mais

ne comportent aucun engagement de la société sur le niveau des prestations. Les cotisations constituent des charges de l'exercice.

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

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

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

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

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

• Avantages à long terme

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

• Indemnités de fin de contrat de travail

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

2.7. Paiements à base d'actions

L'offre publique d'achat initiée par le Crédit Foncier de France a permis la levée anticipée des options d'achat d'actions relatives au plan de stock option conclu après le 7 novembre 2002.

Les salariés détenteurs d'options mais n'ayant pu les exercer du fait de l'absence de titres disponibles, ont perçu une indemnité compensatrice égale à la différence entre le prix des actions Locindus offert par le Crédit Foncier de France dans le cadre de son OPA soit 37 euros et le prix de levée des options soit 34,92 euros.

Une provision correspondant au montant total des indemnités (61 K€) avait été comptabilisée au 31 décembre 2006, elle a donc été reprise sur le premier semestre 2007.

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, à l'exception de ceux afférents aux gains et pertes latents sur les variations de valeur des instruments dérivés désignés en couverture de résultat, pour lesquels les impôts différés correspondants sont imputés sur les capitaux propres.

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, sans contrepartie au moins équivalente attendue de celui-ci.

2.10. Actifs financiers

Locindus classe ses actifs financiers selon les catégories suivantes : à la juste valeur en contrepartie du compte de résultat et en prêts et créances. La classification dépend des raisons ayant motivé l'acquisition des actifs financiers. La direction détermine la classification de ses actifs financiers lors de la comptabilisation initiale et la reconsidère, dans les conditions prescrites par la norme IAS 39, à chaque arrêté.

(a) Actifs financiers à leur juste valeur en contrepartie du compte de résultat

Cette catégorie comporte les actifs qui ont été désignés comme tels par la Direction (actifs évalués à la juste valeur par résultat) c'est-à-dire l'ensemble des titres conformément à la norme IAS 39.

Cette catégorie de titres comprend l'ensemble des Titres de Créances Négociables, ainsi que l'ensemble des instruments de trésorerie détenus par Locindus.

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

Les revenus perçus sur les titres à revenu fixe classés dans cette catégorie sont présentés sous la rubrique "Intérêts et produits assimilés" du compte de résultat.

(b) Prêts et créances

Les prêts et créances sont des actifs financiers non dérivés, à paiements déterminés ou déterminables qui ne sont pas cotés sur un marché actif.

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

Locindus ne dispose pas d'actifs financiers disponibles à la vente.

2.11. Instruments financiers dérivés et comptabilité de couverture

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

Locindus a analysé l'ensemble de ses instruments dérivés et conformément à la norme IAS 39, a classé son portefeuille en trois 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",
- les instruments dérivés pouvant faire l'objet d'une relation de couverture de type "macro hedge".

• Dérivés sans relation de couverture

Les dérivés sans relation de couverture sont comptabilisés au bilan dans le poste "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 instruments financiers à la juste valeur par résultat".

• Dérivés ayant une relation de couverture

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

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

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 sur la durée de vie résiduelle de la couverture compensent de manière adéquate celles des instruments couverts.

En application de la norme IAS 39 adoptée par l'Union Européenne (dite "carve out"), des relations de couverture du risque de taux sur base de portefeuille d'actifs sont utilisées (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 uniquement des swaps de taux simples ;
- 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.

Rétrospectivement, ces couvertures doivent être déqualifiées lorsque les sous-jacents qui leur sont spécifiquement associés sur chaque bande de maturité deviennent insuffisants (i.e du fait des remboursements anticipés des contrats de location financement).

Les principes de comptabilisation des dérivés et des instruments 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 par contrepartie du compte de résultat dans le poste "gains et pertes nets sur instruments 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 à la juste valeur par résultat" et comptabilisés selon les principes applicables à cette catégorie.

Dans le cas d'instruments de taux identifiés initialement couverts, le montant de réévaluation inscrit au bilan sur ces instruments est amorti sur la base du taux d'intérêt effectif et sur sa durée de vie résiduelle.

Dans le cas de portefeuilles d'instruments de taux initialement couverts en taux, cet ajustement est amorti linéairement sur la période restant à courir par rapport à la durée initiale de la couverture. Si les éléments couverts ne figurent plus au bilan, du fait notamment de remboursements anticipés, ce montant est immédiatement porté au compte de résultat.

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

• Détermination de la valeur de marché

Les actifs et passifs financiers de la catégorie "juste valeur par résultat" sont évalués et comptabilisés à leur valeur de marché. Celle-ci correspond au montant pour lequel un actif pourrait être échangé ou un passif éteint, entre parties bien informées, consentantes et agissant dans des conditions de concurrence normale.

Lors de sa comptabilisation initiale, la valeur d'un instrument financier est normalement le prix de négociation (c'est à dire la valeur de la contrepartie versée ou reçue).

• Dérivés incorporés

Les dérivés incorporés à des instruments financiers composés sont extraits de la valeur de l'instrument qui les recèle et comptabilisés séparément en tant qu'instruments dérivés lorsque l'instrument composé n'est pas comptabilisé dans le poste "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.

• Dettes émises 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 émises représentées par un titre sont enregistrées à l'origine à leur valeur d'émission comprenant les frais de transaction, puis sont évaluées à leur coût amorti selon la méthode du taux d'intérêt effectif.

2.12. 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.

Les actions propres détenues par Locindus sont portées en déduction des capitaux propres consolidés quel que soit l'objectif de leur détention et les résultats afférents sont éliminés du compte de résultat consolidé. Au 31 décembre 2007, Locindus ne détient pas d'actions propres.

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

2.13. Clients

Les créances clients sont initialement comptabilisées à leur valeur nominale. 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. Aucune actualisation n'est constatée, compte tenu du caractère non significatif des créances douteuses actuellement comptabilisées. Le montant de la provision est comptabilisé au compte de résultat en intérêts et produits assimilés.

2.14. Emprunts et autres dettes

• Dettes envers les établissements de crédit

Les emprunts et autres passifs financiers porteurs d'intérêt sont évalués 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 primes et frais d'émission 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.

• Dépôts de garantie des locataires

L'impact de l'actualisation des dépôts de garantie des locataires est considéré comme non significatif.

2.15. Revenus

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

• Activités foncières

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

Les produits des loyers sont enregistrés de manière linéaire sur les durées fermes des baux. Locindus n'a pas de baux avec franchises, paliers ou droits d'entrée qui imposeraient, conformément à IAS 17, de retraiter les loyers par rapport aux quittancements effectués.

Les charges locatives refacturées aux locataires sont portées en diminution des comptes de charges correspondants.

• Activités de location financement

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

2.16. Information sectorielle

Les normes IFRS prévoient la présentation d'une information sectorielle sous les deux formes les plus pertinentes par rapport à l'activité de l'entreprise, le premier niveau nécessitant la ventilation des produits ou charges qui peuvent être affectés, le deuxième présentant à minima les valeurs des actifs et les revenus.

Actuellement Locindus est organisé comme suit :

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

- une activité de location financement
- une activité de location simple

Un second niveau lié au secteur géographique :

- Paris
- Région parisienne
- Province

2.17. Distribution de dividendes

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

3. Gestion du risque financier

Gestion des risques

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

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

- Risque de crédit
- Risque de taux
- Risque de liquidité

Risque de crédit

Locindus a mis en place une politique de crédit assortie de procédures validées par le Directoire, 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 preneurs par les Directeurs clientèle et sur une expertise externe du sous-jacent immobilier. Une contre analyse est menée par la Direction des risques du Crédit Foncier.

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

Analyse des opérations

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

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

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

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

Notations

Depuis 2007, chaque nouvelle opération de crédit-bail immobilier et de crédit est notée à partir des systèmes de notation Bâle II développés par la CNCE. Le stock devra être renoté en 2008.

Contrôles et reporting des risques

Le suivi des impayés fait l'objet d'une information hebdomadaire, d'une réunion mensuelle d'analyse. Il sera mis en place en 2008 une revue trimestrielle des encours (analyse et suivi ces dégradations de cotations, des incidents de paiement significatifs...), effectuée par la filière Risques du Crédit Foncier en relation avec un représentant de Locindus.

Dans le cadre de l'intégration du groupe Locindus au sein du Crédit Foncier, un représentant de Locindus assistera à la Commission des Impayés de la Direction Entreprises et Investisseurs.

Lors de cette Commission sont présentés tous les dossiers du groupe ayant des impayés de 3 mois ou plus. La Commission prend acte des réunions de suivi des impayés et notamment du transfert des Contentieux / Renégociations CBI.

Rentabilité des opérations de crédit

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

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

Systèmes de notation interne des contreparties et de l'immobilier

Le Système de notation interne des opérations mis en place depuis 2001 pour les opérations réalisées par Locindus a été abandonné pour se mettre en conformité avec le système de notation en place au sein du Groupe CE. Il a été remplacé par les systèmes de notation Bâle II développés par la CNCE.

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

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 la Direction générale du groupe Locindus et s'inscrit dans le cadre prudentiel défini par le Crédit Foncier et la Caisse nationale des caisses d'Épargne.

Il n'existe pas de délégation individuelle en matière d'octroi de financement pour Locindus. Tous les engagements sont décidés dans un comité, lequel fixe également les garanties à prendre.

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

Le système de limites d'engagements par contrepartie est conforme à celui fixé par la Direction des risques du Crédit Foncier, lui-même en conformité avec les directives de la Caisse d'Épargne. 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 nationale des engagements et présentées au Comité des risques du Crédit Foncier.

Tous les dossiers dont l'encours consolidé au niveau du 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.

Enfin, des informations complémentaires sur le risque de crédit ont été insérées dans le chapitre Gestion des risques du rapport de gestion.

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 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 de d'adossement en taux des emplois aux ressources.

Comme le risque de liquidité, ce risque est suivi dans le cadre de la gestion Actif- Passif.

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

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

L'architecture du dispositif de gestion du risque de taux global de

Locindus a reposé, au cours de l'exercice 2007, sur deux méthodes distinctes.

- Jusqu'au mois de novembre 2007, c'est la continuité de la méthode préalablement appliquée qui a prévalu, à savoir la gestion via l'outil ALMA. Le logiciel ALMA, développé spécifiquement pour Locindus, était totalement interfacé au système d'information interne et à Reuters. Il intégrait une fonction de reporting sur le risque de taux.
- Depuis la signature de la convention de gestion, en date du 14 Novembre 2007, la gestion du risque de taux global repose sur des procédures de déroulés BO à partir de Cassiopee. Les opérations de crédit-bail sont gérées informatiquement et comportent en général deux phases :
 - une phase de construction/travaux pendant laquelle sont engagées les dépenses : l'encours de cette période de préfinancement est rémunéré sur une base EONIA ou EURIBOR et ne comporte pas ou peu de risque de taux,
 - la phase consolidation en crédit-bail, dite aussi de mise en loyers, constitue le point de départ du crédit. Pendant cette phase, le crédit-bail peut être soit à taux fixe, soit à taux révisable (avec divers index de révision).

Risque de liquidité et politique de refinancement

Suite à l'adossement de la structure à son actionnaire de référence et à l'extinction de refinancements externes, il n'existe plus de risque de liquidité lié à des opérations de marché.

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

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

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

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

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

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

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

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

• Etat des lieux des procédures et des méthodes

Le risque de liquidité, c'est-à-dire le risque de ne pas pouvoir faire face à ses engagements vis-à-vis de ses contreparties par manque de liquidité, est extrêmement faible pour Locindus dans la mesure où la société peut se refinancer à court terme comme à long terme auprès

du Crédit Foncier et de la Caisse Nationale des Caisses d'Épargne.

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

Pour la gestion de son ratio de liquidité, Locindus a également en portefeuille une ligne de crédit confirmée à la BNP à échéance mars 2008 pour un montant de 45 M€ accordée en 2003.

Le Crédit Foncier a également accordé à Locindus une autorisation de découvert de 5 M€. Locindus dispose également d'une autorisation de découvert de 10 M€ accordé par la BNP.

Au 31/12/2007, l'encours des emprunts pour la société s'élevait à 38 965 K€.

• Définition et respect des limites

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

En termes de limites de liquidité, Locindus n'était soumise en 2007 qu'à une seule contrainte : disposer d'un montant de lignes de crédits confirmées reçues au moins égale au montant du programme de certificats de dépôt.

A compter du 1er Janvier 2008, ce gap sera présenté à un horizon moyen et long terme. Des limites de liquidité seront notifiées à la société fin 2007 pour application début 2008.

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 :

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

Locindus a mis également en place une police dite "parapluie" (prime

annuelle de l'ordre de 150 000 €) 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.

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

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

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

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

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

Les estimations significatives réalisées par le Groupe pour l'établissement

des états financiers portent principalement sur l'évaluation de la valeur recouvrable des opérations de location financement et des immobilisations corporelles et immeubles de placement comme indiqué en notes 2.3, 2.4, 2.5 et l'évaluation des instruments financiers en notes 2.10 et 2.11.

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

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

5. Information sectorielle

L'analyse sectorielle chez Locindus se présente comme suit :

Premier niveau d'information sectorielle : secteurs d'activité

Second niveau d'information sectorielle : zone géographique

Par convention, le refinancement a été affecté exclusivement à l'activité de "location-financement" dans les tableaux suivants.

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

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".

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

Libellé	Activité Location Financement		Activité Location Simple		Non affectable		Total Groupe	
	déc-07	déc-06	déc-07	déc-06	déc-07	déc-06	déc-07	déc-06
	Loyers et revenus nets de charges directes	40 325	41 879	2 091	5 226	44	108	42 460
Charges et produits non récurrents	2 056	4 682	7 959	1 519	61	- 114	10 076	6 087
Charges financières	- 25 004	- 15 781	- 543	- 1 581	- 1 523	- 6 333	- 27 070	- 23 695
Produit Net Bancaire	17 377	30 780	9 507	5 164	- 1 418	- 6 339	25 466	29 605
Charges générales d'exploitation					- 7 440	- 13 766	- 7 440	- 13 766
Dotations aux immobilisations corporelles et incorporelles					- 843	- 373	- 843	- 373
Résultat brut d'exploitation	17 377	30 780	9 507	5 164	- 9 701	- 20 478	17 183	15 466
Coût du risque	- 1 665	- 30					- 1 665	- 30
Résultat d'exploitation	15 712	30 750	9 507	5 164	- 9 701	- 20 478	15 518	15 436
Profit de dilution				11 240				11 240
Gain ou pertes sur actifs immobilisés			36 996		- 12		36 984	0
Résultat avant impôt	15 712	30 750	46 503	16 404	- 9 713	- 20 478	52 502	26 676
Impôt sur les bénéfices			- 7 651	- 1912	- 5 988	- 4 373	- 13 639	- 6 285
Résultat net	15 712	30 750	38 852	14 492	- 15 701	- 24 851	38 863	20 391

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

ACTIF (K€)	31-déc-07				31-déc-06			
	Total	location financement/ prêt	location simple	non affectable	Total	location financement /prêt	location simple	non affectable
CAISSE, BANQUES CENTRALES, CCP	916			916	2 714			2 714
ACTIFS FINANCIERS A LA JUSTE VALEUR PAR RESULTAT	2 986	2 028		958	142 109	6 292		135 817
INSTRUMENTS DERIVES DE COUVERTURE	5 878	5 878			4 191	4 191		
ACTIFS FINANCIERS DISPONIBLES A LA VENTE	0				0			
PRETS ET CREANCES SUR LES ETABLISSEMENTS DE CREDITS	31 053	34		31 019	122 711	177		122 534
PRETS ET CREANCES SUR LA CLIENTELE	106 443	106 069	374		6 872	6 872		
OPERATIONS DE LOCATION FINANCEMENT ET ASSIMILEES	665 868	665 868			707 810	707 810		
ECART DE REEVALUATION DES PTF COUVERTS EN TAUX	7 604	7 604			0	0		
ACTIFS FINANCIERS DETENUS JUSQU'A L'ECHEANCE	0				0			
ACTIFS D'IMPOTS COURANTS	13			13	274			274
ACTIFS D'IMPOTS DIFFERES	679			679	8 569			8 569
COMPTES DE REGULARISATION ET ACTIFS DIVERS	17 713	1 910	220	15 583	25 224	2 213		23 011
ACTIFS NON COURANTS DESTINES A ETRE CEDES	0				5 370		5 370	
PARTICIPATIONS DANS LES ENTREPRISES ASSOCIEES	40			40	40			40
IMMEUBLES DE PLACEMENT	17 118		17 118		48 646		48 646	
IMMOBILISATIONS CORPORELLES	26 598	26 598			25 731	5 726	19 426	578
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	493			493	737			737
TOTAL DE L'ACTIF	883 402	815 989	17 712	49 701	1 100 998	733 281	73 443	294 274

PASSIF (K€)	31-déc-07				31-déc-06			
	Total	location financement	location simple	non affectable	Total	location financement	location simple	non affectable
BANQUES CENTRALES, CCP								
PASSIFS FINANCIERS A LA JUSTE VALEUR PAR RESULTAT	1 961	1 961			6 251	6 251		
INSTRUMENTS DERIVES DE COUVERTURE	7 724	7 724			0	0		
DETTES ENVERS LES ETABLISSEMENTS DE CREDIT	40 585	40 585			38 345	38 345		
DETTES ENVERS LA CLIENTELE	5 170	5 170			5 178	5 178		
DETTES REPRESENTEES PAR UN TITRE	546 697	506 175	8 167	32 355	800 898	504 491	36 433	259 974
ECART DE REEVALUATION DES PTF COUVERTS EN TAUX	5 778	5 778			4 198	4 198		
PASSIFS D'IMPOTS COURANTS	4 052			4 052	4 338			4 338
PASSIFS D'IMPOTS DIFFERES	6 110	5 641		469	8 404	6 315		2 089
COMPTES DE REGULARISATION ET PASSIFS DIVERS	42 491	29 407	1 378	11 706	39 520	11 850		27 670
DETTES LIEES AUX ACTIFS NON COURANTS DESTINES A ETRE CEDES	0				0			
PROVISIONS	503			503	202			202
DETTES SUBORDONNEES	0			0	0			
CAPITAUX PROPRES	222 331	15 712	38 852	167 767	193 664	156 654	37 011	
Dont résultat net		15 712	38 852	- 15 701				
TOTAL DU PASSIF	883 402	618 153	48 397	216 852	1 100 998	733 282	73 443	294 274

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

	Paris		Région Ile de France		Autres régions hors Ile de France		Non affectable		Total Groupe	
	déc-07	déc-06	déc-07	déc-06	déc-07	déc-06	déc-07	déc-06	déc-07	déc-06
Revenus nets de charges directes	6 353	7 235	10 917	12 594	25 471	30 613	61	- 3 229	42 802	47 213
Charges et produits non récurrents	520		2 417		6 680		117	6 087	9 734	6 087
Charges financières	- 218		- 4		- 71		- 26 777	- 23 695	- 27 070	- 23 695
Produit Net Bancaire	6 655	7 235	13 330	12 594	32 080	30 613	- 26 599	- 20 837	25 466	29 605
Charges générales d'exploitation							- 7 440	- 13 766	- 7 440	- 13 766
Dotations aux immobilisations corporelles et incorporelles							- 843	- 373	- 843	- 373
Résultat brut d'exploitation	6 655	7 235	13 330	12 594	32 080	30 613	- 34 882	- 34 976	17 183	15 466
Cout du risque	- 269		- 399		- 997	- 30			- 1 665	- 30
Résultat d'exploitation	6 386	7 235	12 931	12 594	31 083	30 583	- 34 882	- 34 976	15 518	15 436
Profit de dilution								11 240	11 240	11 240
Gain ou pertes sur actifs immobilisés							36 984		36 984	
Résultat avant impôt	6 386	7 235	12 931	12 594	31 083	30 583	2 102	- 23 736	52 502	26 676
Impôts sur les bénéfices							- 13 639	- 6 286	- 13 639	- 6 286
Résultat net	6 386	7 235	12 931	12 594	31 083	30 583	- 11 537	- 30 022	38 863	20 390

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

	Paris	Région Ile de France		Autres régions hors Ile de France		Non affecté		Total Groupe	
	déc-07	déc-06	déc-07	déc-06	déc-07	déc-06	déc-07	déc-07	déc-06
Contrats de location Financement	100 397	106 192	150 685	141 251	385 456	442 079		636 538	689 522
Immeubles de placement	524	3 808	14 245	29 331	1 797	15 201		16 566	48 340
Prêts et créances sur la clientèle	25 107	91	30 001	121	50 961	6 660	374	106 443	6 872

6. Analyse de la juste valeur des actifs immobilisés

• Immeubles de placement

La juste valeur des immeubles de placement détenus par Locindus au 31 décembre 2007 est estimée à 36,7 M€, hors droits et hors frais et en l'état. Les méthodes de valorisation des immeubles de placement sont détaillées en 2.5.

• Contrats de Location-Financement

La juste valeur des contrats de Location-Financement détenus par Locindus au 31 décembre 2007 est estimée à 663 M€.

Type	31/12/2007	31/12/2006
Taux fixe	529 408	565 347
Taux variable	133 143	152 946
Total	662 551	718 291

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 2007 Locindus a utilisé une courbe zéro coupon à laquelle a été appliquée la marge d'intérêt constatée sur les dossiers à taux fixe signés au cours de l'exercice 2007. Précisons que cette actualisation ne prend pas en compte d'hypothèses de remboursement anticipé.

7. Opérations de location financement

Les opérations de location financement se décomposent comme suit :

	31/12/2007	31/12/2006
Opérations de location financement et assimilées	665 868	707 810
Encours de location financement	636 538	689 522
Produits à recevoir	7 488	8 180
Créances rattachées	20 201	6 148
Créances douteuses	3 342	3 960
Provision collective	- 1 701	0

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

(en K€)	Répartition des encours par maturité			
	0-1 ans	1 - 5 ans	+ 5 ans	total
Encours	90 298	289 690	256 550	636 538

Les intérêts non acquis au 31 décembre 2007 s'élèvent à 158 496 K€.

Tableau de variation des contrats de location financement :

(En K€)	31/12/2006	Mise en exploitation	Amortissement et rembours. anticipé	31/12/2007
Encours de location financement	689 522	38 767	91 751	636 538

L'ensemble des valeurs résiduelles non garanties revenant au bailleur s'élève à 177 948 K€ au 31 décembre 2007.

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

Au 31/12/2007, il existe une seule dépréciation d'encours de Location financement pour un montant de 209 K€. Sur ce dossier spécifique, Locindus a une caution de la société Compagnie textile et financière courant jusqu'au 31/12/2011. L'encours a été déprécié à hauteur de la juste valeur de la caution.

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

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

	31/12/2007	31/12/2006
Immeubles de placement	17 118	48 646
Immeuble de placement en exploitation	16 566	48 340
Créances rattachées	542	297
Créances douteuses	10	9

	31/12/2007	31/12/2006
Immobilisations corporelles	26 598	25 731
Immeuble rue de Courcelles et divers	0	6 867
Location Financement en cours	26 595	5 692
Crédit Bail Mobilier	3	34
Immeuble de placement en cours	0	13 138
Immobilisations incorporelles	493	737
Actifs non courants destinés à être cédés	0	5 370

Tableau des variations d'immobilisations (valeurs brutes) :

	Solde au 01/01/2007	Acquisitions Transferts	Cessions Transferts	Solde au 31/12/2007
Immeubles de placement				
Location simple en exploitation	83 844	20 447	- 71 996	32 295
Total	83 844	20 447	- 71 996	32 295
Immobilisations corporelles				
Location simple en cours	13 138		- 13 138	0
Crédit bail en cours	4 120	39 168	- 17 231	26 057
Location longue durée en cours	1 571	5 520	- 6 553	538
Crédit bail mobilier	229			229
Immeuble siège	6 512		- 6 512	0
Divers mobiliers	553	0	0	553
Divers agencements	553	0	- 108	445
Total	26 676	44 688	- 43 542	27 822
Immobilisations incorporelles	1 648	5	0	1 653
Immeubles de placement destinés à être cédés	9 736	0	- 9736	0

Variation des amortissements et dépréciations

	Solde au 01/01/2007	Dotations Transferts	Reprises Transferts	Solde au 31/12/2007
Immeubles de placement				
Amortissements Location simple	34 257	1 628	- 21 624	14 261
Dépréciation d'actif de Location Simple	1 250	796	- 578	1 468
Total	35 507	2 424	- 22 202	15 729
Immobilisations corporelles				
Crédit bail mobilier	211	15		226
Immeuble siège	224	42	- 266	0
Divers mobiliers	445	25	- 94	376
Divers agencements	83	207	0	290
Dépréciation	0	332	0	332
Total hors crédit bail mobilier	752	606	- 360	998
Immobilisations incorporelles	911	249		1 160
Immeubles de placement destinés à être cédés	4 366	0	- 4 366	0

Au 31/12/2007, il existe une seule dépréciation d'immeuble de placement pour un montant de 1 468 K€. Cette dépréciation a été constatée suite à une évaluation effectuée par Foncier expertise en date du 16/1/2008 conformément aux principes décrits dans la note 2.5.2.

9. Créances rattachées et douteuses

Les créances clients se décomposent comme suit :

	31/12/2007		31/12/2006	
	Location Financement	Location simple	Location Financement	Location simple
Créances douteuses				
Clients (non réglés à + 6 mois)	0	55	0	53
Autres créances douteuses	13 556	5	17 329	0
- sur loyers	669	5	1 430	0
- sur indemnités résiliation	12 887		15 899	
Total valeur brute	13 556	60	17 329	53
Provisions sur créances douteuses				
- sur loyers	- 500	- 50	- 1 137	- 44
- sur indemnités résiliation	- 9 714		- 12 232	
Total Provisions sur créances douteuses	- 10 214	- 50	- 13 369	- 44
Valeur nette créances douteuses	3 342	10	3 960	9

L'ensemble des créances douteuses sur les activités de location financement est supérieur à 1 an et sur les activités de location simple est inférieur à 1 an à l'exception d'une créance douteuse datant de plus d'un an pour un montant de 5 K€ HT.

Au 31/12/2007, il n'existe aucune créance impayée non dépréciée sur les activités de location financement et de location simple.

10. Capital et Options d'achat d'actions

Les plans des stocks options consentis en 2000 par la Société Locindus ont été intégralement clos en 2007. Le nombre d'actions de ces stocks au 31/12/2006 s'élevait à 18 101.

Au cours de l'exercice, 13 152 levées d'options ont concerné le stock I et 4 949 levées le stock III, une indemnité de 61 K€ a été versée aux bénéficiaires du stock option III pour les 29 117 actions attribuées et non achetées par la société.

11. Actifs Financiers

Les actifs financiers se décomposent en deux catégories

- les actifs financiers évalués à la juste valeur par le résultat
- les prêts et créances

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

Actifs financiers à la juste valeur par résultat

	31/12/2007	31/12/2006
Actifs financiers à la juste valeur par résultat	2 986	142 109
Billets de trésorerie (ECP/CD)		
à revenu fixe	0	134 371
Créances rattachées	0	1 257
Contrat de liquidité titres	0	30
Juste valeur positive des swaps et caps non adossés et du BMTN structuré	2 028	6 292
Fonds collectif de retraite	958	159

L'impact net sur le compte de résultat au 31 décembre 2007 de la revalorisation de l'ensemble des instruments à la juste valeur par résultat s'élève à :

	31/12/2007	31/12/2006
Pertes/actifs financiers à la juste valeur par résultat	171	- 1 098
Réévaluation au marché des instruments financiers	171	- 1 098

Prêts et créances sur les établissements de crédit

	31/12/2007	31/12/2006
Prêts et créances sur les établissements de crédit	31 053	122 711
A vue		
Comptes courants bancaires	30 771	122 534
Comptes sicomi	34	66
Créances rattachées	248	111

Prêts et créances sur la clientèle

	31/12/2007	31/12/2006
Prêts et créances sur la clientèle	106 443	6 872
Autres concours à la clientèle	106 069	6 872
Crédits de trésorerie	4	6
Crédits à l'équipement, promoteur	650	650
Créances rattachées	1	7
Crédits investisseurs	138	155
Crédits hypothécaires et autres crédits à la clientèle	104 348	5 991
Créances rattachées crédit à la clientèle	928	63
Comptes ordinaires débiteurs	374	0

Etat des échéances des prêts et créances sur la clientèle au 31 décembre 2007

Autres concours à la clientèle	Montant	- 3 mois	3 mois < 1 an	1 < 5 ans	+ 5 ans
Crédits de trésorerie	4	0	1	3	0
Crédits promoteurs	650	0	650	0	0
Crédits investisseurs	138	4	14	31	89
Crédits hypothécaires et autres crédits à la clientèle	104 348	742	2 352	8 674	92 580
Créances rattachées	929	929	0	0	0
Total des autres concours à la clientèle	106 069	1 675	3 017	8 708	92 669
Comptes courants débiteurs	374	374			

12. Passifs Financiers

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

	31/12/2007	31/12/2006
Dettes envers la clientèle et les établissements de crédit	40 585	38 345
A vue	1 620	666
Comptes courants bancaires	0	5
Comptes courants partenaires	1 620	641
Dettes rattachées	0	20
A terme	38 965	37 679
Emprunts	38 898	32 799
Dettes rattachées	67	4 880

	31/12/2007	31/12/2006
Dettes envers la clientèle	5 170	5 178
Autres dettes	5 170	5 178
A vue	201	258
Clients créditeurs et c/c	201	258
A terme	4 969	4 920
C/c divers clients	4 943	4 903
Dettes rattachées	26	17

Echéancier du risque de liquidité

L'échéancier du risque de liquidité sur les emprunts et les swaps adossés se décompose comme suit :

IFRS 7 - échéancier de liquidité sur emprunts

Dossier	Nominal	Date début	Date échéance		Répartition de la liquidité		
					<1 an	1 an<5 ans	> 5 ans
Emprunt Obligataire - Calyon	150M€	20/09/06	20/09/16	Capital	-	-	150 000
				Interet	7 125	28 500	28 500
Emprunt Obligataire - Natixis	100M€	14/11/03	07/01/14	Capital	-	-	100 000
				Interet	5 000	20 000	5 000
Emprunt Obligataire - CDC	100M€	25/01/01	25/01/11	Capital	-	100 000	-
				Interet	5 875	17 625	-
BMTN Structuré - CIC	114 689 801 €	27/05/03	27/05/13	Capital	-	-	114 690
				Interet	9 175	36 701	9 175

IFRS 7 - échéancier de liquidité sur swaps adossés

Dossier	Nominal	Date début	Date échéance		Répartition de la liquidité		
					<1 an	1 an<5 ans	> 5 ans
Swap Emprunt Obligataire - Calyon	150M€	20/09/06	20/09/16	Patte fixe reçu	7 125	28 500	28 500
				Patte variable livrée	8 541	33 926	31 850
Swap Emprunt Obligataire - Natixis	100M€	14/11/03	07/01/14	Patte fixe reçu	5 000	20 000	5 000
				Patte variable livrée	5 495	22 088	6 869
Swap Emprunt Obligataire - CDC	100M€	25/01/01	25/01/11	Patte fixe reçu	5 875	17 625	0
				Patte variable livrée	5 617	14 043	0
Swap BMTN Structuré - CIC	114 689 801 €	27/05/03	27/05/13	Patte variable reçu	9 201	36 726	9 175
				Patte variable livrée	6 373	25 441	3 169

13. Instruments financiers dérivés

Les instruments dérivés de couverture évalués à la juste valeur par le résultat se décomposent comme suit :

	31/12/2007	31/12/2006
Instruments dérivés de couverture	5 878	4 191
Juste valeur positive des swaps de couverture adossés aux emprunts	5 878	4 191

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

	31/12/2007	31/12/2006
Passifs financiers évalués à la juste valeur par le résultat	1 961	6 251
Juste valeur négative du BMTN structuré	1 961	6 251

Evolution des instruments dérivés :

Détail des swaps :

Situations aux	31/12/2007			31/12/2006		
	Emprunteur Taux fixe	Emprunteur Taux variable	Valeur de marché	Emprunteur Taux fixe	Emprunteur Taux variable	Valeur de marché
Portefeuille de swaps à la juste valeur	0	0	0	0	0	0
Portefeuille de swaps classé en Fair Value Hedge adossé aux emprunts obligataires		350 000	- 7 724		426 225	1 342
Swaps adossés au BMTN structuré		114 690	1 961		114 690	6 251
Portefeuille de swaps classé en Macro Hedge adossé au portefeuille de contrats de location financement	316 500		5 878	377 499		2 831
Autres Swaps classés en Fair Value Hedge				59 372	33 306	16
Sous total	316 500	464 690		436 871	574 221	
Total	781 190			1 011 092		

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. La variation de juste valeur est essentiellement liée au facteur temps. Au 31 décembre 2006 il n'y a plus de swaps enregistrés dans cette catégorie.

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

Le swap adossé au BMTN 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 notional. Les variations de juste valeur sont liées principalement aux évolutions des taux variables et aux performances des indices.

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

Les autres Swaps classés en fair value hedge sont adossés soit à des TCN achetés sur le marché à taux fixe soit à des certificats de dépôts émis à taux fixe. La juste valeur de ces swaps compense presque parfaitement la juste valeur des éléments couverts.

• Détail des options de taux (caps) :

Situations aux	31/12/2007		31/12/2006	
	notionnel	valeur de marché	notionnel	valeur de marché
Détail des options (en K€)				
Options de taux	15 000	67	83 000	42

• **Analyse de la sensibilité du risque de marché**

Locindus qui est exposé au seul risque de taux a effectué une analyse de l'impact P&L des valorisations des instruments financiers avec une sensibilité à - 1 % et +1 %

Synthèse des impacts OCI et P/L et des valorisations au 31 décembre 2007 K€ autres - "-1%"

Calcul des impacts OCI et P/L

	Impacts OCI	Impacts P/L	Impacts P/L partiellement ou totalement compensés
Swaps de couverture			
Passif à taux fixe			- 11 316
Swaps d'émission			10 828
Actif à taux fixe			1 549
Swaps d'émission			- 968
Swaps non éligibles à la comptabilité de couverture			
Options éligibles à la comptabilité de couverture			
Options non éligibles à la comptabilité de couverture		- 24	
Total		- 24	92

Valorisation des opérations

	Valorisation du latent	Fixing / Coupon plein (A)	Fixing / Coupon couru (B)	A - B	Primes restant à amortir prorata temporis
Swaps de couverture					
Passif à taux fixe	- 8 486	- 10 760	- 7 857	- 2 903	
Swaps d'émission	9 775	7 679	6 561	1 118	
Actif à taux fixe	722	3 165	2 331	834	
Swaps d'émission	- 1 243	353	77	277	
Swaps non éligibles à la comptabilité de couverture					
Options éligibles à la comptabilité de couverture					
Options non éligibles à la comptabilité de couverture	27	30	30		- 52
Total	794	468	1 141	- 674	- 52

Valorisation des dettes à taux fixe non swappées à l'émission

Dettes à taux fixe	-	-	-	-
--------------------	---	---	---	---

Les impacts P/L et OCI calculés correspondent à un traitement IAS 39 standard. Les cas particuliers, dont le bilan d'ouverture, requièrent des retraitements.

Synthèse des impacts OCI et P/L et des valorisations au 31 décembre 2007 K€ autres - "+1%"**Calcul des impacts OCI et P/L**

	Impacts OCI	Impacts P/L	Impacts P/L partiellement ou totalement compensés
Swaps de couverture			
Passif à taux fixe			25 182
Swaps d'émission			- 24 936
Actif à taux fixe			- 12 791
Swaps d'émission			12 414
Swaps non éligibles à la comptabilité de couverture			
Options éligibles à la comptabilité de couverture			
Options non éligibles à la comptabilité de couverture		84	
Total		84	- 131

Valorisation des opérations

	Valorisation du latent	Fixing / Coupon plein (A)	Fixing / Coupon couru (B)	A - B	Primes restant à amortir prorata temporis
Swaps de couverture					
Passif à taux fixe	27 974	- 10 760	- 7 857	- 2 903	
Swaps d'émission	- 25 957	7 679	6 561	1 118	
Actif à taux fixe	- 13 613	3 165	2 331	834	
Swaps d'émission	12 139	353	77	277	
Swaps non éligibles à la comptabilité de couverture					
Options éligibles à la comptabilité de couverture					
Options non éligibles à la comptabilité de couverture	136	30	30		- 52
Total	680	468	1 141	- 674	- 52

Valorisation des dettes à taux fixe non swappées à l'émission

Dettes à taux fixe	-	-	-	-
--------------------	---	---	---	---

Les impacts P/L et OCI calculés correspondent à un traitement IAS 39 standard. Les cas particuliers, dont le bilan d'ouverture, requièrent des retraitements.

Compte tenu de la dette, des actifs couverts et du portefeuille d'instruments dérivés en place au 31 décembre 2007, et pour une variation des taux d'intérêts de marché portant sur la totalité de l'exercice, la sensibilité aux taux d'intérêt s'établirait ainsi pour l'exercice 2007 :

Synthèse

En K€	Hypothèse de variation des taux variables	
	+100 bps	- 100 bps
Impact Résultat avant Impôt	- 954	984

La part d'inefficacité liée aux couvertures fair-value hedge et macro hedge représente un montant de - 13 K€ au 31/12/2007.

14. Caisse, Banques et CCP

	31/12/2007	31/12/2006
Caisse / banque centrale	916	2 714
Caisse	1	1
Banque centrale	915	2 708
Créances rattachées	0	5

15. Impôts courants et impôts différés

	31/12/2007	31/12/2006
Actifs d'impôts courants	13	274

	31/12/2007	31/12/2006
Passifs d'impôts courants	4 052	4 338

	31/12/2007			31/12/2006		
	base	taux	total	base	taux	total
Impôts différés actif						
Location financement	1 514	34,43	521			
Immeubles de placement	68	34,43	23	1 122	34,43	386
Engagements sociaux	153	34,43	53	142	34,43	49
Instruments dérivés	18	34,43	6	2 176	34,43	749
Autres	220	34,43	76	1066	34,43	367
Exit tax				41 265	17,00	7 018
Total			679			8 569

	31/12/2007			31/12/2006		
	base	taux	total	base	taux	total
Impôts différés passif						
Location financement	220	34,43	75	124	34,43	42
Réserve latente	16 385	34,30	5 641	18 413	34,30	6 315
Engagements sociaux	958	34,43	330	159	34,43	55
Autres	185	34,43	64	203	34,43	70
Sur profit de dilution				11 240	17,1	1922
Total			6 110			8 404

	31/12/2007
Résultat avant impôt	52 502
Impôts	- 13 639
Taux d'impôt effectif moyen	25,97 %
Taux d'impôt de droit commun	34,43
Economie d'impôt sur complément de PV SIICInvest	- 9,45
Autres	0,99
Taux d'impôt effectif moyen	25,97 %

16. Dettes représentées par un titre

Les dettes représentées par un titre se répartissent comme suit :

	31/12/2007	31/12/2006
Dettes représentées par un titre	546 697	800 898
BSF et BMTN	178 663	352 496
Dettes rattachées	7 104	6 707
	185 767	359 203
Emprunts obligataires	350 000	426 204
Dettes rattachées	10 930	15 491
	360 930	441 695

Etat des dettes par maturité au 31 décembre 2007

En K€	Montant	- 3 mois	3 mois<1 an	1 < 5 ans	+ 5 ans
BSF et BMTN	178 663	35 000	19 000	10 000	114 663
Dettes rattachées	7 104	1 650	5 454	0	0
Sous total	185 767	36 650	24 454	10 000	114 663
Emprunts obligataires	350 000			100 000	250 000
Dettes rattachées	10 930	4 916	6 014		
Sous total	360 930	4 916	6 014	100 000	250 000
Total dettes représentées par un titre	546 697	41 566	30 468	110 000	364 663

17. Comptes de régularisation, autres actifs et autres passifs

	31/12/2007	31/12/2006
Comptes de régularisation et actifs divers	17 713	25 224
Autres actifs	2 504	7 292
Etat tva et droit de bail	190	3 299
Dépôts de garantie versés (dont établissement stable)	505	510
Autres débiteurs divers	63	1 788
Subventions à recevoir	1 695	1 695
Opérations sur titres	51	0
Comptes de régularisation	15 209	17 932
Frais à régulariser, compte intermédiaire	199	8
Charges diverses constatées d'avance	743	841
Charges/swap/cap constatées d'avance	0	343
Produits divers à recevoir	340	284
Produits/swap/cap à recevoir	13 927	16 456

	31/12/2007	31/12/2006
Comptes de régularisation et passifs divers	42 491	39 520
Autres passifs	29 043	31 521
Dépôts location simple reçus et LLD	3 726	5 277
Dépôts crédit-bail reçus	93	16
Dépôts crédit-bail nantis reçus	5 527	6 513
Dépôts établissement stable	128	128
Organismes sociaux et personnel	593	1 411
T.V.A. et droit de bail (dont établissement stable)	5 413	1 099
Etat divers à payer dt tva/créances douteuses	3 758	4 439
Factures fournisseurs immobilisations à recevoir	9 681	11 993
Créditeurs divers	54	3
Fournisseurs	48	619
Dettes rattachées / dépôts garantie	3	4
Versements à effectuer sur participation	19	19
Comptes de régularisation	13 448	7 999
Frais crédit bail à régulariser	0	44
Produits divers établissement stable	0	0
Produits divers constatés d'avance	11 531	856
Charges / swaps et cap / floor à payer	338	2 260
Charges diverses à payer	1 013	3 309
Charges à payer	485	493
Clients ayant payés d'avance	0	976
Comptes d'attente	20	0
Fonds publics affectés	61	61

18. Participations dans les entreprises associées

	31/12/2007	31/12/2006
Participations dans les entreprises associées	40	40
Sofaris	3	3
SM invest	37	37

Titres non cotés	Nombre de titres	Prix de revient unitaire	Valeur brute K€
Autre *	3 700	10	37
Sofaris *	195	15	3

* cf note 1 « périmètre et méthode de consolidation »

19. Provisions

	31/12/2007	31/12/2006
Provisions	503	202
Sur titres stock option III Locindus	0	60
Sur engagements de retraite	153	142
Sur charges de personnel	350	0

20. Réserves consolidées

Réserves consolidées part du groupe

	31/12/2007	31/12/2006
Réserves consolidées part du groupe	132 431	113 823
Report à nouveau	31 445	11 523
Réserves diverses	100 986	102 300
Réserve légale	4 701	4 701
Réserve facultative	66 490	66 490
Réserve pour éventualités diverses	12 348	12 348
Autre réserve	17 447	18 761

Rémunérations des organes de direction et de Surveillance

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

Rémunérations des membres du directoire

Les rémunérations perçues au cours de l'exercice 2007 par les membres du Directoire de Locindus, démissionnaires s'établissent comme suit :

Nom	Rémunération	Mandat social	Variable	Avantages en nature	Indemnité de cessation de fonction	Rémunération brute totale
ARTORÉ Alain	183 601	56 134	43 000	2 819	-	285 554
YONCOURT Bernard	1 578	2 174	70 000	-	277 500	351 252
CHAMBON Jean-Pierre	485	-	37 000	-	-	37 485
CHEVALIER Bertrand	50 319	16 535	45 000	1 160	-	113 014

21. Autres informations

Effectif moyen : 24

Composition du Directoire au 31 décembre 2007

Jean-Michel BRUNET, Président

Etienne PROCUREUR, Membre du Directoire

Georges-Alex PONTON, Membre du Directoire

Mouvements au sein du Directoire au cours de l'exercice 2007

- Nomination d'Alain ARTORE en qualité de Président du Directoire, en remplacement de Bernard YONCOURT, démissionnaire de ses fonctions en date du 2 janvier 2007
- Suite à l'offre publique d'achat initiée par le Crédit Foncier de France, la composition du Directoire de a été modifiée à compter du 16 mars 2007, date du Conseil de surveillance comme suit :
 - nomination de Jean-Michel BRUNET en qualité de Président du Directoire en remplacement d'Alain ARTORE, démissionnaire de ses fonctions de Président
 - nomination d'Etienne PROCUREUR en qualité de Membre du Directoire
 - nomination d'Alain ARTORE en qualité de Membre du Directoire
 - démission de Bertrand CHEVALIER en qualité de Membre du Directoire
- Nomination de Georges-Alex PONTON en qualité de Membre du Directoire en date du 23 octobre 2007, en remplacement d'Alain ARTORE, démissionnaire de ses fonctions en date du 14 septembre 2007

La part variable versée au titre de l'exercice 2007 a été déterminée par le Conseil de surveillance sur proposition du Comité des nominations et des rémunérations.

Bernard YONCOURT a perçu en 2007 une indemnité de cessation de fonction allouée par le Conseil de surveillance d'un montant de 277 500 euros.

Les cadres classés à l'échelon 900 de la Convention Collective des Sociétés Financières applicable à Locindus dont font également partie les mandataires sociaux salariés de Locindus bénéficient du plan d'épargne entreprise institué dans la Société depuis 1982. Ce plan est investi dans un fonds commun de placement, qui a été étendu en 2002 à plusieurs supports permettant de diversifier le placement de l'épargne, outre les régimes de retraite général et complémentaire (régime de retraite par répartition), de régimes de retraite supplémentaires à cotisations et à prestations définies au régime de retraite par répartition, d'un véhicule de fonction pris en location longue durée par la Société. Ces éléments sont, dans une certaine mesure, constitutifs d'avantages en nature donnant lieu à déclaration, les sommes correspondantes sont fiscalisées pour les intéressés et assujetties aux cotisations sociales.

Par ailleurs, un nouvel accord d'intéressement a été mis en place en 2005 (2005, 2006, 2007) avec certains aménagements par rapport à celui de 2002 (2002, 2003, 2004).

Conformément à l'article L.225-102-1, al. 2, sont indiqués ci-après le montant des rémunérations (non proratisées) et des avantages reçus par les membres du Directoire au cours de l'exercice 2007 de la part du Crédit Foncier qui contrôle Locindus :

	Jean-Michel BRUNET	Etienne PROCUREUR
Rémunération	137 688	111 657
Mandat social		
Variable	26 470	20 000
Avantages en nature	-	-
Rémunération brute	164 157	131 657
Intéressement	7 699	6 282
Participation	1 091	857
Total	172 948	138 796

S'agissant de Georges-Alex PONTON, aucune rémunération ne lui a été versée par une société contrôlée ou qui contrôle Locindus.

Rémunérations des membres du conseil de surveillance

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

Le montant des jetons de présence perçu par les membres du Conseil de surveillance en 2006 et payés en 2007 se répartit comme suit :

	Jetons de présence locindus	Autres remunerations (jusqu'au 16 mars 2007)	Total
Christian GIACOMOTTO	22 478,92	6 265	28 743,92
Bertrand VOYER	11 239,46	3 133	14 372,46
Jacques GIRAUD	7 563,01		7 563,01
François POCHARD	9 768,88		9 768,88
Jean-Louis CHARLES	7 563,01		7 563,01
Paul ALIBERT	14 180,66		14 180,66
Claude DESANDRE-NAVARRE	14 180,66		14 180,66
Jean-Pierre WALBAUM	11 239,51		11 239,51
François THOMAZEAU	11 974,79		11 974,79
Marcel KAHN	10 504,25		10 504,25
GAN ASSURANCE VIE	6 827,75		6 827,75
B N P PARIBAS	11 974,85		11 974,85
CDC	10 504,25		10 504,25
	150 000,00	9 398	159 398

S'agissant des membres du Conseil cooptés par le Conseil de surveillance du 16 mars 2007, les jetons de présence de l'exercice 2007 seront versés en 2008.

Rémunération des commissaires aux comptes

• Sur Locindus

En € HT	KPMG Audit	PricewaterhouseCoopers Audit
Audit	81 490	91 490
OPA	17 008	17 687
TOTAL	98 498	109 177

• Sur les filiales

En € HT	KPMG Audit	Deloitte
Audit	18 510	16 230

Autres avantages :

Sur les cinq salariés qui bénéficiaient d'une clause de protection en cas de changement d'actionariat de la Société, quatre salariés démissionnaires au cours de l'année 2007 ont reçu une indemnité totale de 190 K€. Seul un salarié, ancien mandataire, bénéficie de cette protection au 31 décembre 2007.

22. Hors-Bilan consolidé

Engagements de financement :

• Donnés en faveur de la clientèle : il s'agit d'ouvertures de crédits confirmés sur des opérations de crédit-bail et de location longue durée pour une valeur de 77 447 K€ au 31 décembre 2007 (104 949 K€ au 31 décembre 2006). Les caractéristiques des garanties données sont les suivantes :

Nom	Type	31/12/07	Type de taux	Durée	Activité	Localisation
PRET H.GPG TRANCHE B	HYP	- 1 101	TV	9 ans	Commerce	
PRET SNC BRIGNAIS CHARVOLLIN	HYP	- 3 500	TV	10 ans	Plate forme réfrigérée	Brignais (69)
PRET SNC BRIGNAIS CHARVOLLIN	HYP	- 2 100	TV	9 ans 6 mois	Plate forme réfrigérée	Brignais (69)
PRET SNC BRIGNAIS CHARVOLLIN	HYP	- 400	TV	12 ans	Plate forme réfrigérée	Brignais (69)
PRET OU CBI STEF TFE ENGAGEMENT	CBI	- 10 000				
PRET H.SCI RUBAN BLEU	CBI	- 19 886	TV puis TF	12 ans	Centre commercial	Saint Nazaire (44)
PRET H. SCI RUBAN BLEU TVA	CBI	- 5 590	TV	9 mois	Centre commercial	Saint Nazaire (44)
BUREF		- 17 641	TV	15 ans	Bureaux	Couevroie (92)
Total		- 60 218				
SCI MONETEAU EUROPE - NITRY - 34	CB/LLD	- 3 890	TF	18 ans	Entrepot	Nitry (89)
SCI MONETEAU EUROPE - PONT/YONNE	CB/LLD	- 2 033	TF	18 ans	Entrepot	Pont sur Yonne (89)
SC-BA-LO/ DECATHLON - STE LUCE-	CB/LLD	- 930	TF	5 ans 11 mois 11 jours	Commerce	Sainte Luce (97)
EU-SC/CONFORAMA SSO4 TRANCHE 4	CB/LLD	- 96	TF	10 ans 3 mois 3 jours	Commerce	Vitry (94)
SNC CAVAILLON LE CASTANIE 3378 O	CB/LLD	- 2 300	TF et TV	8 ans 6 mois	Plate forme réfrigérée	Cavaillon (84)
ORPEA - 3403 SCI COURBEV. L'ARCH	CB/LLD	- 380	TV	12 ans	Maison de retraite	Granville (50)
CONFORAMA - CHAMPAGNE - 3410	CB/LLD	- 636	TF	20 ans	Commerce	Champagne au mont d'or (69)
SCI DE BRENANVEC - 3416 PLONEOUR	CB/LLD	- 41	TF	12 ans	Commerce	Ploneour Lanvern (29)
CLINIQUE MONTPLAISIR 3418 LYON	CB/LLD	- 3 743	TV	12 ans	Clinique	Lyon (69)
SCI DES PEUPLIERS - CUSSET - 342	CB/LLD	- 628	TF	12 ans	Commerce	Cusset (03)
SCI GAP FAUVIN - VIERZON - 3426	CB/LLD	- 1 102	TV	15 ans	Commerce	Vierzon (18)
SCI CRAU LOGISTIQUE 3427	CB/LLD	- 1 451	TV	12 ans	Ensemble immobilier	Saint Martin de Crau (13)
Total		- 17 229				
Sous-Total des garanties données		- 77 447				

• Reçus des établissements de crédit : ils correspondent à des lignes de refinancement interbancaires pour 109 146 K€ non utilisées au 31 décembre 2007 (176 759 K€ au 31 décembre 2006).

Engagements de garantie

Cautions reçues d'établissements de crédit pour 63 466 K€ au 31 décembre 2007 (64 342 K€ au 31 décembre 2006) afin de garantir tout ou partie d'opérations de location financement ou de location simple.

Engagements sur instruments financiers à terme

781 190 K€ au 31 décembre 2007 (1 011 092 K€ au 31/12/2006).

Ces engagements sont réalisés avec des contreparties françaises de premier plan (cf note 13).

Contrats de taux plafond (CAPS)

Ces contrats de caps d'un montant de 15 000 K€ au 31 décembre 2007 (83 000 K€ au 31 décembre 2006) assurent la couverture du risque de taux.

La répartition des instruments dérivés selon la durée restant à courir est la suivante :

	total	< 1an	1 an< 5 ans	> 5 ans
Swaps	781 190	46 500	320 000	414 690
	total	< 1an	1 an< 5 ans	> 5 ans
Caps	15 000	15 000	0	0

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.

23. Résultat par action

Résultat de base

Le résultat de base par action est calculé en divisant le bénéfice net revenant aux actionnaires de la Société par le nombre moyen pondéré d'actions ordinaires en circulation au cours de l'exercice, hors actions propres rachetées par la Société (Note 10 capital et stocks options)

	2007	2006
Bénéfice revenant aux actionnaires de la Société	38 863 K€	19 916 K€
Nombre moyen pondéré d'actions ordinaires en circulation (en milliers)	8 145 612	8 128 511
Résultat de base par action (€ par action)	4,77	2,45

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

24. Evénements postérieurs à la clôture

Aucun événement post-clôture n'est intervenu.

25. Décomposition du PNB

	31/12/2007	31/12/2006
Intérêts et produits assimilés	50 520	61 706
Intérêts sur contrat de location financement	38 939	40 741
Intérêts perçus sur les swaps	6 131	15 110
Intérêts sur titres de placement	3 159	5 228
Autres intérêts	2 291	627

	31/12/2007	31/12/2006
Intérêts et charges assimilés	- 37 892	- 44 944
Intérêts sur obligations et autres titres à revenu fixe	- 34 955	- 37 253
Intérêts sur les swaps	- 762	- 4 824
Intérêts sur opérations avec les établissements de crédit	- 1 570	- 2 322
Autres intérêts	- 605	- 545

	31/12/2007	31/12/2006
Produits des autres activités	20 448	22 839
Sur location financement	5 029	5 698
- résultat de cession	639	1 586
- loyer terrain	1 355	1 079
- subventions	1 770	1 932
- indemnités reçues	1 058	442
- autres	207	659
Sur location simple	15 159	15 064
- loyers	5 524	9 760
- refacturation de charges	1 888	3 785
- reprise de provision	- 595	1 960
- plus value de cession	8 352	- 430
- pertes ou gains sur créances douteuses	- 10	- 11
Sur autres activités	260	2 077

31/12/2007 31/12/2006

Charges des autres activités	- 6 911	- 10 161
Sur location financement	- 1 578	- 1 309
- loyers terrain	- 1 433	- 1 168
- charges refacturées	- 136	- 90
- autres	- 9	- 51
Sur location simple	- 5 321	- 8 319
- dotation aux amortissements	- 1 484	- 2 269
- loyers terrain	- 120	- 142
- charges refacturables	- 2 041	- 4 130
- charges non refacturables	- 1 676	- 1 778
Sur autres activités	- 12	- 533
- établissement stable	- 10	- 530
- autres	- 2	- 3

26. Charges générales d'exploitation

31/12/2007 31/12/2006

Charges générales d'exploitations	- 7 440	- 13 766
frais de personnel	- 2 835	- 4 602
- dont salaires	- 2 114	- 2 989
- dont charges salariales	- 1 053	- 1 570
- dont provision	- 350	0
- dont fonds collectif de retraite	787	70
- impôt et taxes sur les salaires	- 105	- 113
autres frais administratifs	- 4 676	- 9 052
- dont impôts et taxes	- 833	- 864
- dont services extérieurs	- 590	- 330
- dont autres services extérieurs	- 3 253	- 7 858
- dont honoraires	- 1 323	- 6 652
- dont prestations CF	- 1 125	0
- dont publicité légale	- 154	- 249
- dont assurances siège	- 218	- 195
- autres	- 433	- 762
autres charges d'exploitation non bancaire	- 163	- 235
autres produits d'exploitation non bancaire	234	123

L'augmentation des frais généraux de l'exercice 2006 résultait en majorité de charges non-récurrentes :

- Les honoraires de la banque conseil et des avocats dans le cadre de la réflexion stratégique et de l'OPA du Crédit Foncier de France constatés en charges pour 4 M€

- Les honoraires versés à la banque conseil et aux avocats dans le cadre de la création et de la cotation de SIInvest pour 1,8 M€

27. Coût du risque

	31/12/2007	31/12/2006
Coût du risque	- 1 665	- 30
Provision collective sur encours financier	- 1701	0
Reprise ou dotation des provisions sur créances douteuses	36	- 30

28. Impôts

	31/12/2007	31/12/2006
Impôts	- 13 639	- 6 286
Impôts / SIICInvest dont cession de titres	- 7 774	- 1 922
Impôts Locindus et ses filiales	- 5 398	- 5 029
Impôts différés	467	- 665

29. Parties liées

Convention conclue avec la Banque Conseil Gimar Finance

Une convention a été signée le 20 juillet 2006 entre Locindus et la Banque Conseil Gimar Finance afin de lancer une réflexion stratégique sur l'avenir du Groupe Locindus. Cette réflexion stratégique s'est conclue par l'OPA initiée par le Crédit Foncier. Au titre de cette convention, un montant total de 3 074 061,97 euros a été provisionné au 31 décembre 2006 et une charge complémentaire de 434 885 euros a été comptabilisée sur l'exercice 2007.

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 172 323 € HT au cours de l'exercice 2007.

Une convention conclue entre Locindus et Scribe Bail en cas de levée d'option de contrat de crédit bail s'est poursuivie sur l'exercice clos le 31 décembre 2007. Au titre de cette convention, Locindus a perçu 200 000 € HT.

Conventions conclues avec SIICInvest

Ces trois conventions conclues au cours du premier semestre 2006 ont été dénoncées par anticipation suite à la cession de SIICInvest à Icade en date du 23 avril 2007. Elles se sont poursuivies jusqu'au 31/05/2007.

Convention d'Asset Management

Selon les termes de cette convention, SIICInvest confie une mission de conseil sur la valorisation des immeubles ayant fait l'objet d'un apport de Locindus à SIICInvest, une mission de présentation de projets d'acquisitions d'actifs immobiliers et une mission d'assistance dans le cadre de la politique d'investissement et d'arbitrage des actifs immobiliers dont SIICInvest est ou sera devenu propriétaire. Locindus a perçu une rémunération de 182 186 € sur l'exercice.

Convention de Property Management

D'une manière générale, SIICInvest mandate Locindus afin que cette dernière accomplisse tous les actes nécessaires à l'administration, la gestion et l'exploitation des Immeubles dans un objectif de pérennité du patrimoine et de sécurité des personnes et des biens.

Au titre de cette convention, Locindus a perçu une rémunération de 131 132 € sur l'exercice.

Convention de gestion administrative

Locindus assurera les services représentatifs des fonctions supports. Ces fonctions comprennent les prestations en matière de gestion administrative, juridique, d'assurances, fiscale, de contrôle interne, comptable et financière, de contrôle de gestion, dans la gestion de la communication financière, la gestion de la trésorerie, informatique et de support communication, et ressources humaines. Au titre de cette convention, Locindus a perçu une rémunération de 131 132 € sur l'exercice.

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

Convention de gestion

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

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

Les modalités de facturation sont les suivantes :

- Rémunération de la gestion courante
 - Basée sur le montant des encours HT de l'année N-1 des opérations de crédit bail et Location longue durée en chantier et en service, des opérations de prêts et sur les valeurs nettes comptables des immobilisations temporairement non louées et immeubles de placement, le taux de rémunération applicable à partir du 1^{er} août 2007 est fixé à 0,12 %.
 - A ce titre, Locindus a comptabilisé une charge de 386 071€ sur l'exercice.
 - Lorsque l'ensemble de ces prestations seront assurées en pleine exécution par le prestataire, le taux sera de 0,46 %.
- Rémunération de la gestion événementielle
 - Basée sur les cessions d'immobilisations dans le cadre ou non de levée d'option d'achat et de recommercialisation d'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 176 594 € sur l'exercice.

Conventions de détachement

Au cours du mois de juillet 2007, des conventions de détachement de personnel (dirigeants et commerciaux) ont été signées entre le Crédit Foncier, et Locindus. Une charge de 179 312 € a été constatée sur l'exercice.

Convention de migration informatique

Locindus a conclu le 14 novembre 2007 une convention concernant une migration informatique. A ce titre, la société a comptabilisé une charge de 383 218 € sur l'exercice.

Contrat signé avec Foncier Expertise pour l'expertise du patrimoine de location simple

Un contrat a été signé en date du 5 décembre 2007 avec Foncier Expertise et Fontec pour l'évaluation du patrimoine de location simple pour l'exercice clos 31/12/2007. Le montant de ce contrat porte sur un montant de 30 700 €.

Ligne de refinancement conclue avec le Crédit Foncier

Le 21 décembre 2007, un contrat de refinancement d'un montant de 80 000 000 € a été conclu selon les conditions suivantes :

- Echéance 31 mars 2008
- Tirage au moins égal à 100 000.€
- Taux euribor
- La charge de l'exercice s'élève à 68 264 €

30. Classes d'instruments financiers

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

	Catégorie d'IAS 39	Valeur comptable	Impacts CP et P&L	Montant de dépréciation	Juste Valeur des Instruments
Actif Financier autre que dérivé	Notes 2.10, 7 et 11	Notes 7 et 11	Notes 11 et 25	Note 9	Notes 6 et 11
Passif Financier autre que dérivé	Notes 2.14 et 12	Note 12	Notes 12 et 25	NA	Note 12 : NA
Instruments Dérivés	Notes 2.11 et 13	Note 13	Notes 13 et 25	Note 13	Note 13

31. Composition du compte de résultat par catégories

En K€	Location financement	Swaps / dérivés	Emprunts obligataires
Intérêts Financiers	Note 25	Note 25	Note 25
Impact du Cout amorti	Néant	Néant	- 5
Dividendes reçus	Néant	Néant	Néant
Variation de JV des éléments enregistrés en JV par P&L	- 2 924	- 10 300	+13 236
Impacts liés aux actifs disponibles à la vente	Néant	Néant	Néant
Conversion en devises	Néant	Néant	Néant
Dépréciation	Note 9	NA	NA

Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes consolidés

(Exercice clos le 31 décembre 2007)

Mesdames, Messieurs,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée générale, nous avons procédé au contrôle des comptes consolidés de la société LOCINDUS S.A. relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2007, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

Opinion sur les comptes consolidés

Nous avons effectué notre audit selon les normes professionnelles 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 examiner, par sondages, les éléments probants justifiant les données contenues dans ces comptes. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis et les estimations significatives retenues pour l'arrêté des comptes et à apprécier leur présentation d'ensemble. Nous estimons que nos contrôles fournissent une base raisonnable à l'opinion exprimée ci-après.

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

Justification des appréciations

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

- Comme indiqué dans la note 2.3 de l'annexe, votre société comptabilise certains contrats de location comme des opérations de location financement. Nous nous sommes assurés, au regard des principes comptables appliqués par votre société, du caractère approprié du classement comptable de ces opérations.
- Comme indiqué dans la note 2.3 et 2.13 de l'annexe, votre société constitue des provisions et des dépréciations pour couvrir les risques de crédit inhérents à ses activités. Dans le cadre de notre appréciation des estimations significatives retenues pour l'arrêté des comptes, nous avons examiné le dispositif de contrôle interne 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 par des provisions calculées sur base de portefeuille.
- Le patrimoine immobilier fait l'objet de procédures d'évaluation par un expert indépendant. Nous nous sommes assurés que le niveau des dépréciations constituées était cohérent sur la base des principes comptables de votre société décrits dans la note 2.5.2 de l'annexe, au regard de ces évaluations.
- Votre société a recours à des instruments financiers comptabilisés selon les principes décrits dans les notes 2.10 et 2.11 de l'annexe. Pour déterminer la juste valeur de ces instruments financiers, votre société utilise des techniques d'évaluation basées sur des paramètres de marché. Nous avons apprécié les données et les hypothèses sur lesquelles se fondent ces estimations, et revu les calculs effectués par votre société.

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

Vérification spécifique

Nous avons également procédé, conformément aux normes professionnelles applicables en France, à la vérification des informations données dans le rapport sur la gestion du groupe. Nous n'avons pas d'observation à formuler sur leur sincérité et leur concordance avec les comptes consolidés.

Fait à Neuilly-sur-Seine et Paris La Défense, le 7 avril 2008

Les Commissaires aux comptes

PricewaterhouseCoopers Audit

Eric Bulle
Associé

KPMG Audit - Département de KPMG S.A.

Rémy Tabuteau
Associé

COMPTES SOCIAUX

A) Bilan, Hors-Bilan	72-73
B) Compte de résultat	74
C) Tableau de variation des capitaux propres	74
D) Notes aux comptes annuels	75
1 - Informations générales	75
2 - Principes et méthodes comptables	75
3 - Détail des comptes	79
• Note 0 – Caisse, banques centrales, CCP	79
• Note 1 – Créances sur les établissements de crédit	79
• Note 2 – Opérations avec la clientèle	79
• Note 3 – Parts dans les entreprises liées	79
• Note 4 – Crédit-bail et location avec option d'achat	80
• Note 5 – Location simple	81
• Note 6 – Créances douteuses compromises	81
• Note 7 – Tableau de variation des immobilisations	82
• Note 8 – Tableau de variation des amortissements et dépréciations	83
• Note 9 – Autres actifs	83
• Note 10 – Comptes de régularisation	84
• Note 11 – Dettes envers les établissements de crédit	84
• Note 12 – Opérations avec la clientèle	84
• Note 13 – Dettes représentées par un titre	84
• Note 14 – Autres passifs	85
• Note 15 – Comptes de régularisation	85
• Note 16 – Provisions	85
• Note 17 – Capitaux propres	85
• Note 18 – Proposition d'affectation du résultat 2007	86
• Note 19 – Hors bilan	86
• Note 20 – Intérêts et produits assimilés	87
• Note 21 – Intérêts et charges assimilées	87
• Note 22 – Produits sur opérations de crédit bail et assimilées	88
• Note 23 – Charges sur opérations de crédit bail et assimilées	89
• Note 24 – Produits sur opérations de location simple	89
• Note 25 – Charges sur opérations de location simple	89
• Note 26 – Autres produits et charges d'exploitation bancaire	90
• Note 27 – Charges générales d'exploitation	90
• Note 28 – Dotations aux amortissements sur immobilisations	90
• Note 29 – Coût du risque	91
• Note 30 – Gain ou pertes sur actifs immobilisés	91
• Note 31 – Résultat exceptionnel	91
• Note 32 – Impôts sur les bénéfices	91
4 - Autres informations	91
E) Tableaux Financiers	93

COMPTES SOCIAUX LOCINDUS AU 31 DECEMBRE 2007

A) Bilan (en K€)

ACTIF	Notes	31/12/2007	31/12/2006
CAISSE, BANQUES CENTRALES, CCP	0	916	2 715
CREANCES SUR LES ETABLISSEMENTS DE CREDIT	1	30 709	121 792
OPERATIONS AVEC LA CLIENTELE	2	106 443	21 704
OBLIGATIONS ET AUTRES TITRES A REVENU FIXE		0	135 628
ACTIONS ET AUTRES TITRES A REVENU VARIABLE		0	30
PARTICIPATIONS ET AUTRES TITRES DETENUS A LONG TERME		3	3
PARTS DANS LES ENTREPRISES LIEES	3	347	52 427
CREDIT-BAIL ET LOCATION AVEC OPTION D'ACHAT	4; 6; 7; 8	701 687	720 407
LOCATION SIMPLE	5; 6; 7; 8	17 118	29 358
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	7; 8	493	737
IMMOBILISATIONS CORPORELLES	7; 8	0	578
ACTIONS PROPRES		0	590
AUTRES ACTIFS	9	2 362	4 575
COMPTES DE REGULARISATION	10	17 636	20 742
TOTAL DE L'ACTIF		877 714	1 111 286

PASSIF	Notes	31/12/2007	31/12/2006
BANQUES CENTRALES, CCP			
DETTES ENVERS LES ETABLISSEMENTS DE CREDIT	11	40 585	38 339
OPERATIONS AVEC LA CLIENTELE	12	10 448	10 056
DETTES REPRESENTEES PAR UN TITRE	13	546 698	800 919
AUTRES PASSIFS	14	34 735	38 066
COMPTES DE REGULARISATION	15	39 567	34 754
PROVISIONS	16	2 051	158
DETTES SUBORDONNEES		0	0
FONDS POUR RISQUES BANCAIRES GENERAUX		0	0
CAPITAUX PROPRES	17 ; C	203 630	188 994
CAPITAL SOUSCRIT		46 837	46 837
PRIMES D'EMISSION		4 200	4 200
RESERVES		83 490	83 490
REPORT A NOUVEAU		53 001	8 205
RESULTAT DE L'EXERCICE		16 102	46 262
TOTAL DU PASSIF		877 714	1 111 286

Hors-bilan (en K€)

HORS-BILAN	Notes	31/12/2007	31/12/2006
ENGAGEMENTS DONNES			
ENGAGEMENTS DE FINANCEMENT			
ENGAGEMENTS EN FAVEUR D'ETABLISSEMENTS DE CREDIT			
ENGAGEMENTS EN FAVEUR DE LA CLIENTELE	19	77 447	104 949
ENGAGEMENTS DE GARANTIE			
ENGAGEMENTS D'ORDRE D'ETABLISSEMENTS DE CREDIT			
ENGAGEMENTS D'ORDRE DE LA CLIENTELE	19	23	23
ENGAGEMENTS RECUS			
ENGAGEMENTS DE FINANCEMENT			
ENGAGEMENTS RECUS D'ETABLISSEMENTS DE CREDIT	19	109 146	176 759
ENGAGEMENTS DE GARANTIE			
ENGAGEMENTS RECUS D'ETABLISSEMENTS DE CREDIT	19	57 508	57 960
ENGAGEMENTS SUR INSTR. FINANCIERS A TERME			
CONTRATS D'ECHANGE DE TAUX D'INTERETS	19	781 190	1 011 092
OPERATIONS DE CAPS ET FLOORS	19	15 000	83 000

B) Compte de résultat (en K€)

	Notes	31/12/2007	31/12/2006
Intérêts et produits assimilés	20	11 871	21 110
Intérêts et charges assimilées	21	- 38 140	- 45 067
Produits sur opérations de crédit bail et assimilées	22	127 004	124 071
Charges sur opérations de crédit bail et assimilées	23	- 82 912	- 77 774
Produits sur opérations de location simple	24	14 006	54 434
Charges sur opérations de location simple	25	- 4 997	- 8 187
Revenu des titres à revenu variable		0	5
Commissions - produits		23	25
Commissions - charges		- 319	- 1 323
Gains ou pertes sur opérations des ptf de négociation		- 635	1 691
Gains ou pertes sur opérations des ptf de placement et assimilés		60	- 114
Autres produits d'exploitation bancaire	26	406	3 533
Autres charges d'exploitation bancaire	26	- 12	- 534
Produit net bancaire		26 355	71 870
Charges générales d'exploitation	27	- 7 774	- 13 330
Dotations aux amortissements et aux dépréciations des immobilisations incorporelles et corporelles	28	- 813	- 373
Résultat net d'exploitation		17 768	58 167
Coût du risque	29	- 1 665	- 30
Résultat d'exploitation		16 103	58 137
Gains ou pertes sur actifs immobilisés	30	7 789	0
Résultat courant avant impôt		23 892	58 137
Résultat exceptionnel	31	0	0
Impôt sur les bénéfices	32	- 7 790	- 11 875
Résultat net		16 102	46 262

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 2006	8 145 612	46 837	95 895	46 262	188 994
Affectation du résultat 2006			44 796	- 44 796	0
Dividendes 2006 distribués				- 1 466	- 1 466
Résultat 2007				16 102	16 102
Solde au 31 décembre 2007	8 145 612	46 837	140 691	16 102	203 630

TABLEAU DE VENTILATION DES RESERVES (en K€)

	31/12/2007	31/12/2006
Réserves		
Réserve légale	4 684	4 684
Réserve facultative	66 458	66 458
Réserve pour éventualités diverses	12 348	12 348
Total	83 490	83 490

D) Note aux comptes annuels

1 – INFORMATIONS GENERALES

Faits marquants de l'exercice 2007

• Offre publique d'achat du Crédit Foncier

L'offre publique d'achat (OPA) du CREDIT FONCIER (CFF) portant sur les actions de LOCINDUS a été réouverte le 14 mars 2007 et conclue le 3 avril 2007.

A l'issue de l'OPA, le CFF détient 5 502 814 actions du capital social de LOCINDUS, soit 67,56 % des actions. Au 31 décembre 2007, le capital se répartit dorénavant comme suit :

Actionnaires	Capital (%)	Droits de vote (%)
CFF	67,79	67,79
Financière de l'Echiquier	6,76	6,76
Tocqueville Finance	4,87	4,87
Public	20,58	20,58
Total	100	100

• Cession de la société SIICInvest

Conformément aux accords conclus le 16 avril 2007 entre LOCINDUS et ICADE, LOCINDUS a cédé sa filiale, SIICInvest à ICADE, filiale qu'elle détenait à 72,61 %.

Les principaux impacts sur les comptes sociaux de LOCINDUS au 31 décembre 2007 se résument comme suit :

Cession des titres de participations pour un prix de vente de - 52 080 K€ et constatation d'une plus value de cession de 7 803 K€ avant impôt.

2 – PRINCIPES ET METHODES COMPTABLES

LOCINDUS S.A, établissement financier, est soumis aux normes comptables du Comité de la réglementation comptable (C.R.C).

Les comptes de l'exercice 2007 ont été établis conformément aux dispositions du règlement CRC 2000-03C modifié par les règlements 2004-16 et 2005-04 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,**
- **coûts historiques,**
- **principe de prudence, ce qui donne lieu à la comptabilisation des provisions et dépréciations nécessaires,**
- **permanence des méthodes d'évaluation 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.**

Autres principes comptables :

• 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 ».

Le règlement CRC 2005-01 du 3 novembre 2005 modifiant le CRBF n°90-01 n'a pas été appliqué par anticipation.

• 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 assimilés

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

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

Les immeubles ayant fait l'objet d'une résiliation du contrat de crédit-bail sont transférés en « immobilisations temporairement non louées » (I.T.N.L.). Aucun immeuble n'est inscrit à ce poste au 31/12/2007.

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

Dépréciation d'actifs en crédit-bail

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

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

Dans les comptes arrêtés au 31 décembre 2007, subsiste un dossier de crédit bail d'un montant d'encours financier de 222 K déprécié à 100 %. Il s'agit d'une usine dans le nord de la France.

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 2007, l'encours financier en normes françaises s'élève à 671 621 K€.

Au 31 décembre 2007, la réserve latente nette d'impôt différé s'élève à 15 387 K€ soit :

une valeur brute de	21 027 K€
moins l'impôt différé	- 5 640 €

Au 31 décembre 2006, elle s'élevait à 17 447 K€ ce qui correspond à une variation de - 2 060 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 oeuvre et VRD; clos couvert; Installations générales et techniques; second oeuvre).

Il a été décidé ensuite de définir 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 différentes. Puis, Locindus a affecté chacun de ses immeubles à l'une des grilles en fonction de la nature de la construction. Enfin, une nouvelle valeur nette comptable a été déterminée pour le portefeuille d'immeubles en location simple.

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. LOCINDUS a considéré que seuls les biens donnés en location simple sont réputés avoir une valeur résiduelle et que celle-ci correspondait au foncier.

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 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.

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

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

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

Au 31 décembre 2007, LOCINDUS a fait expertiser ou a actualisé les expertises de l'ensemble de son patrimoine d'immeubles de placement.

Immobilisations corporelles et incorporelles

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

Ces immobilisations sont amorties sur les durées suivantes :

Immobilisations corporelles :

- agencements : 10 ans
- petit matériel : 3 ans

Immobilisation incorporelles :

- logiciel : 1 an
- système d'information : 5 ans

• Créances douteuses sur Immobilisations 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.

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

Elles se répartissent en créances douteuses sur les loyers et en indemnité 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 » pour leur part d'intérêts et, depuis 2003, en rubrique « coût du risque » pour leur part d'amortissement.

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.

• Actions propres

Locindus ne détient plus d'actions propres. Les actions propres encore détenues au 31/12/2006 (590 K€) ont toutes été attribuées aux salariés bénéficiaires des plans de stock option.

• Autres actifs et Autres passifs

Ces postes recouvrent les créances et les dettes à l'égard des tiers et les primes d'options achetées et vendues.

• 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 (F.E.D.E.R) finançant en partie les contrats de Crédit-bail.

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

• Dettes envers les établissements de crédit

Ce poste correspond principalement aux dettes envers d'autres sociétés de crédit bail dans le cadre d'opérations réalisées en indivision 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 de ces comptes créditeurs.

Il s'agit principalement des comptes courants des sociétés liées.

• 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.

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

Les frais d'émission des emprunts peuvent être amortis totalement l'année de leur émission, (emprunts émis jusqu'en 1993 et 1999) ou répartis sur la durée des emprunts (emprunts émis en 1994, 1999, 2001, 2003). Dans ce dernier cas, ils sont comptabilisés pour leur quote-part restant à courir en « Comptes de régularisation d'actif », l'amortissement correspondant figurant au compte de résultat en « Commissions – charges ». La première année, ils figurent pour la totalité sous cette rubrique et au compte créditeur transfert de charges sous la rubrique « Produits d'exploitation bancaire » pour la partie à reporter.

• Provisions

LOCINDUS constitue des provisions collectives dès lors que des événements générateurs de pertes susceptibles d'affecter la recouvrabilité des encours ont été identifiés et sont survenus postérieurement à la date d'octroi de ceux-ci sans qu'il soit possible d'identifier les crédits-baux qui vont tomber en défaut. Il s'agit de pertes avérées, mais non encore identifiées individuellement. Les dossiers sont regroupés en groupes homogènes au regard du risque de crédit.

Une provision pour charges de personnel a également été portée à ce poste.

• Hors-bilan

Ce poste 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 : 916 K€**

Il s'agit principalement d'un compte courant ouvert à la banque de France (915 K€).

Note 1 – Créances sur les établissements de crédit : 30 709 K€

Il s'agit de créances à vue : comptes courants bancaires.

Note 2 – Opérations avec la clientèle : 106 443 K€

AUTRES CONCOURS A LA CLIENTELE	Montant	- 3 mois	3 mois<1 an	1 < 5 ans	+ 5 ans
Crédits de trésorerie	4	0	1	3	0
Crédits promoteurs	650	0	650	0	0
Crédits investisseurs	138	4	14	31	89
Autres crédits à la clientèle	104 348	742	2 352	8 674	92 580
Créances rattachées	929	929	0	0	0
TOTAL DES AUTRES CONCOURS À LA CLIENTÈLE	106 069	1 675	3 017	8 708	92 669
Comptes courants débiteurs	374				

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

	31/12/2007	31/12/2006
PARTS DANS LES ENTREPRISES LIEES	347	52 427
SAS SCRIBERICA	19	19
SA OXIANE	38	38
SARL SCRIBE BAIL	8	8
SAS SB ACTIV	38	38
SAS SB COM	38	38
SAS SB HOTEL	38	38
SIICInvest	0	52 080
SAS SB LOGIS	38	38
SAS SB TERTIAIRE	38	38
SAS EUROSCRIBE	19	19
SASSCRIBEURO	37	37
SAS SM INVEST	37	37
HC INVEST	0	0

L'ensemble des entreprises mentionnées sont non cotées.

La diminution du poste « parts dans les entreprises liées » s'explique par la cession de SIICInvest.

Note 4 – Crédit-bail et location avec option d'achat : 701 687 K€

	31/12/2007	31/12/2006
CREDIT BAIL	701 687	720 407
a) Crédit-bail mobilier	3	18
- Constructions	229	229
Amortissements	- 226	- 211
b) Crédit-bail immobilier	428 558	436 427
En exploitation	402 501	432 307
- Terrains	166 840	161 816
- Constructions	691 268	678 828
- Frais d'acquisition nouveau régime	4 843	3 879
Amortissements	- 322 298	- 284 467
Provisions Spéciales	- 2 624	- 2 737
Provisions A.64	- 135 311	- 124 768
Dépréciation d'actif	- 217	- 245
- Frais d'acquisition ancien régime	7 783	8 039
Amortissements	- 7 783	- 8 039
En cours	26 057	4 120
- Constructions	25 889	3 852
- Frais d'Acquisitions nouveau régime	168	269
c) Location longue durée	248 628	272 393
En exploitation	248 090	270 822
- Terrains	58 180	61 416
- Constructions	274 952	286 225
- Frais d'acquisition nouveau régime	2 977	3 186
Amortissements	- 87 843	- 78 477
Provisions A.39	0	- 1 317
Dépréciation Actif	- 176	- 211
- Frais d'acquisition ancien régime	0	10
Amortissements	0	- 10
En cours	538	1 571
- Constructions	532	1 555
- Frais d'Acquisitions	6	16
d) Créances rattachées (clients)	21 156	7 608
Dont entreprises liées 5 883 K€		
- Clients, LOCINDUS chef de file	18 684	4 137
- Clients, sicomi chef de file	1 514	1 523
- Clients loyers à terme échu	958	1 948
e) Créances douteuses (nettes)	3 342	3 960
- Valeurs brutes	13 556	17 329
- Clients factures impayées à + 6 mois	0	0
<i>Créances brutes</i>	<i>13 556</i>	<i>17 329</i>
- Dépréciations	- 10 214	- 13 369
<i>Créances nettes</i>	<i>3 342</i>	<i>3 960</i>

Note 5 – Location simple : 17 118 K€

	31/12/2007	31/12/2006
LOCATION SIMPLE	17 118	29 358
En exploitation	16 566	28 113
- Terrains	3 146	5 363
- Constructions	29 149	48 468
Amortissements	- 14 261	- 24 846
Dépréciation actif	- 1 468	- 872
En cours	0	223
- Aménagements	0	223
Créances rattachées	542	1 013
- Clients, LOCINDUS chef de file	542	1 013
Créances douteuses	10	9
- Valeurs brutes	5	0
- Clients factures impayées à + 6 mois	55	53
<i>Créances brutes</i>	<i>60</i>	<i>53</i>
- Dépréciations	- 50	- 44
<i>Créances nettes</i>	<i>10</i>	<i>9</i>

Note 6 - Créances douteuses compromises

	31/12/2007		31/12/2006	
	CBI et LLD	Location simple	CBI et LLD	Location simple
Créances douteuses				
Clients (non réglés à + 6 mois)	0	55	0	53
Autres créances douteuses	13 556	5	17 329	0
- sur loyers	669	5	1 430	0
- sur indemnités résiliation	12 887	0	15 899	
Total valeur brute	13 556	60	17 329	53
Dépréciations créances douteuses				
- sur loyers	- 500	- 50	- 1 137	- 44
- sur indemnités résiliation	- 9 714	0	- 12 232	0
Total Dépréciations	- 10 214	- 50	- 13 369	- 44
Valeur nette créances douteuses	3 342	10	3 960	9

Note 7 - Tableau de variation des immobilisations

	Solde au 01/01/2007	Acquisitions Transferts	Cessions Transferts	Solde au 31/12/2007
Crédit-bail immobilier				
En exploitation	852 562	52 798	- 34 626	870 734
Terrains	161 816	10 315	- 5 291	166 840
Constructions	682 707	42 473	- 29 069	696 111
Frais d'acquisition ancien régime	8 039	10	- 266	7 783
ITNL	0	0	0	0
En cours	4 120	39 168	- 17 231	26 057
Total valeurs brutes	856 682	91 966	- 51 857	896 791
Location longue durée				
En exploitation	350 837	7 545	- 22 273	336 109
Terrains	61 416	1 383	- 4 619	58 180
Constructions	289 411	6 162	- 17 644	277 929
Frais d'acquisition ancien régime	10	0	- 10	0
En cours	1 571	5 520	- 6 553	538
Total valeurs brutes	352 408	13 065	- 28 826	336 647
Crédit bail mobilier	229	0	0	229
Location simple				
En exploitation	53 831	1 647	- 23 183	32 295
Terrains	5 363	332	- 2 549	3 146
Constructions	48 468	1 315	- 20 634	29 149
En cours	223	0	- 223	0
Total valeurs brutes	54 054	1 647	- 23 406	32 295
Immobilisations corporelles				
Agencements Installations	553	0	0	553
Matériel de bureau	553	0	- 108	445
Total valeurs brutes	1 106	0	- 108	998
Immobilisations incorporelles	1 648	5	0	1 653

Note 8 - Tableau de variation des amortissements et dépréciations

	Solde au 01/01/2007	Dotations transferts	transferts cessions	Solde au 31/12/2007
Crédit-bail immobilier	420 256	74 658	- 26 681	468 233
Amortissements des immeubles en exploitation	284 467	54 238	- 16 407	322 298
Amortissements des immeubles en ITNL	0	0	0	0
Amortissements des frais d'acquisition ancien régime	8 039	10	- 266	7 783
Provisions art.64/ art.39 q I	127 505	20 405	- 9 975	137 935
Dépréciations d'actif sur imm. loués	245	5	- 33	217
Dépréciations d'actif sur ITNL	0	0	0	0
Crédit-bail mobilier	211	15	0	226
Amortissements				
Location longue durée	80 005	18 932	- 10 918	88 019
Amortissements	78 477	18 791	- 9 425	87 843
Provisions art 39q I	1 317	141	- 1 458	0
Dépréciation d'actif sur imm. loués	211	0	- 35	176
Location simple	25 718	1 887	- 11 876	15 729
Amortissements	24 846	1 091	- 11 676	14 261
Dépréciation d'actif	872	796	- 200	1 468
Immobilisations corporelles				
Amortissements	528	232	- 94	666
Agencements Installations	83	207	0	290
Matériel de bureau	445	25	- 94	376
Dépréciation	0	332	0	332
Agencements Installations	0	263	0	263
Matériel de bureau	0	69	0	69
Immobilisations incorporelles				
Amortissements	911	249	0	1 160

Note 9 – Autres actifs : 2 362 K€

	31/12/2007	31/12/2006
AUTRES ACTIFS	2 362	4 575
Etat créances TVA	44	142
Etat acompte I/S et contribution loyer	2	454
Dépôts de garantie versés	507	509
Subventions à recevoir	1 695	1 695
Compte d'opérations sur titres	51	140
Autres débiteurs divers	63	1 635

Note 10 – Comptes de régularisation : 17 636 K€

	31/12/2007	31/12/2006
COMPTES DE REGULARISATION	17 636	20 742
Frais CBI et LLD à régulariser	0	8
Prime d'émission emprunt 1999/2001/2003	1 118	1 309
Frais d'emprunts restant à répartir	1 274	1 461
Charges constatées d'avance	617	1 148
Charges d'avance /cap.	52	211
Produits divers à recevoir	449	149
Compte d'attente	199	0
Produits/swap et cap à recevoir	13 927	16 456

Note 11 – Dettes envers les établissements de crédit : 40 585 K€

ETAT DES ECHEANCES	Montant	- 3 mois	3 mois<1 an	1 < 5 ans	+ 5 ans
A vue	1 620	1 620	0	0	0
A terme	38 761	1 278	10 899	20 973	5 611
Dettes rattachées	204	204	0	0	0
Total	40 585	3 102	10 899	20 973	5 611

Note 12 – Opérations avec la clientèle : 10 448 K€

ETAT DES ECHEANCES	Montant	- 3 mois	3 mois<1 an	1 < 5 ans	+ 5 ans
Autres dettes					
A vue	5 240	5 240	0	0	0
A terme	5 182	3	293	3 003	1 883
Dettes rattachées	26	26	0	0	0
Total	10 448	5 269	293	3 003	1 883

Note 13 – Dettes représentées par un titre : 546 698 K€

ETAT DES ECHEANCES	Montant	- 3 mois	3 mois<1 an	1 < 5 ans	+ 5 ans
Titres de créances négociables	178 663	35 000	19 000	10 000	114 663
Dettes rattachées	7 105	1 650	5 455	0	0
Sous total	185 768	36 650	24 455	10 000	114 663
Emprunts obligataires	350 000			100 000	250 000
Dettes rattachées	10 930	4 916	6 014		
Sous total	360 930	4 916	6 014	100 000	250 000
Total dettes représentées par un titre	546 698	41 566	30 469	110 000	364 663

Note 14- Autres passifs : 34 735 K€

	31/12/2007	31/12/2006
AUTRES PASSIFS	34 735	38 062
Dépôts reçus location simple	1 038	1 009
Dépôts reçus crédit-bail et LLD	6 138	7 154
Dépôts reçus établissement stable	128	128
Dettes rattachées sur dépôts :	1	0
Organismes sociaux et comptes du personnel	593	1 449
T.V.A. et contribution des loyers	5 412	1 458
Etat impôt société	3 888	3 841
Etat impôt société établissement stable	26	403
Etat taxes diverses à payer	376	483
Etat tva sur créances douteuses	3 325	3 944
Dettes sur immobilisations	9 680	11 502
Créditeurs divers et fournisseurs	125	915
Subventions d'investissements	15 284	16 337
Subventions inscrites en résultat	- 11 340	- 10 622
	3 944	5 715
Fonds publics affectés	61	61

Note 15 – Comptes de régularisation : 39 567 K€

	31/12/2007	31/12/2006
COMPTES DE REGULARISATION	39 567	34 754
Produits divers constatés d'avance	37 568	28 575
Compte d'attente	20	0
Charges diverses à payer siège	1 157	3 426
Charges à payer sur prime de fusion	485	494
Charges à payer/swaps et cap floor	337	2 259

Note 16 – Provisions: 2 051 K€

	31/12/2007	31/12/2006
PROVISIONS	2 051	158
Sur encours financier	1 701	0
Sur charges du personnel	350	0
sur stock option	0	158

Note 17 – Capitaux propres : 203 630 K€

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

La division de la valeur nominale par quatre est effective depuis le 5 août 2002.

Variation des capitaux propres	Situation nette au 01/01/2007	Situation nette au 31/12/2007
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
Réserves des plus values à long terme		
Prime de fusion	4 200	4 200
Report à nouveau	8 205	53 001
Résultat de l'exercice	46 262	16 102
Total	188 994	203 630

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

Note 18 – Proposition d’affectation du résultat 2007

Le Conseil de surveillance a décidé de proposer à l’Assemblée générale des actionnaires le versement d’un dividende de 0,21 euros, soit un dividende total de 1 710 578,52 euros.

Détermination du résultat soumis à obligation de distribution en k€

Résultat fiscal		24 651
Résultat net comptable	16 102	
Réintégrations fiscales	9 543	
Déductions fiscales	- 994	
Opérations soumises à l’impôt société		- 22 698
Détermination du résultat distribuable		1 953
Le dividende proposé s’élève à 0,21 € par action		1 711
Soit 87,57 % du résultat fiscal exonéré		

Note 19 – Hors bilan**Engagements donnés :**

- Engagements de financement en faveur de la clientèle : **77 447 K€**
- Engagements de garantie d’ordre de la clientèle : **23 K€**
- Engagements donnés par Locindus à SIICInvest.

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

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

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

Engagements reçus :

- Engagements reçus d’établissements de crédit : **109 146 K€**
Accords de refinancement non encore utilisés par la Société.
- Engagements de garantie reçus d’établissements de crédit : **57 508 K€**
Cautions reçues de différents établissements de crédit, dans le cadre d’opérations de crédit-bail ou de location simple.
Ces garanties sont généralement données pour la durée des contrats.

Engagements sur instruments financiers à terme :

- Contrats d’échanges de taux d’intérêts (Swaps) : **781 190 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 469 190 K€ et à des opérations de macro couverture pour 312 000 K€.

Au 31 décembre 2007, aucune opération spéculative n’a été réalisée.

	Total	< 1an	1 an< 5 ans	> 5 ans
Swaps	781 190	46 500	320 000	414 690

La juste valeur du portefeuille de swaps déterminée par une société extérieure est estimée à + 115 K€ au 31 décembre 2007.

Le solde de ce portefeuille se décompose en swaps de trading pour - 7 724 K€, en swaps Hedge pour + 5 878 K€ et en swaps adossé aux BMTN pour + 1 961 K€

- Contrats de taux plafond (Caps) : 15 000 K€

Ces caps sont conclus afin de compléter la couverture existante destinée à protéger la société de la hausse des taux. La juste valeur des CAP au 31 décembre 2007 est estimée à + 67 K€.

	Total	< 1an	1 an< 5 ans	> 5 ans
Caps	15 000	15 000	0	0

Compte de résultat

Note 20 – Intérêts et produits assimilés : 11 871 K€

	31/12/2007	31/12/2006
INTERETS ET PRODUITS BANCAIRES ASSIMILES	11 871	21 110
Sur opérations avec la banque centrale	91	63
Sur opérations avec les établissements de crédit	743	211
Sur opérations avec la clientèle	1 715	477
Sur obligations et autres titres à revenu fixe	4 355	13 955
Autres intérêts et produits assimilés	4 967	6 404

Note 21 – Intérêts et charges assimilées : - 38 140 K€

	31/12/2007	31/12/2006
INTERETS ET CHARGES BANCAIRES ASSIMILES	38 140	- 45 067
Sur opérations avec les établissements de crédit	- 1 570	- 2 321
Sur opérations avec la clientèle	- 546	- 394
Sur opérations crédit-bail	- 291	- 296
Sur obligations et autres titres à revenu fixe	- 34 971	- 37 232
Autres intérêts et charges assimilés	- 762	- 4 824

Note 22 – Produits sur opérations de crédit bail et assimilées : 127 004 K€

	31/12/2007	31/12/2006
PRODUITS SUR OPERATIONS DE CREDIT BAIL ET ASSIMILEES	127 004	124 071
PRODUITS SUR OPERATIONS DE CREDIT BAIL	92 676	89 097
Pré-loyers crédit bail immobilier	944	620
Loyers	87 794	82 929
Loyers crédit bail mobilier	30	27
Loyers terrains (baux à construction)	1 355	1 079
Frais de dossiers CBI et honoraires	60	256
Commissions d'engagement	32	20
Commissions de montage	0	12
Indemnités payées	0	135
Loyers douteux CBI	0	51
	90 215	85 128
Charges refacturées (nettes des remboursements)	2	3
Produits/ exercices antérieurs divers	2	66
Quote- parts subventions	1 770	1 932
Plus value de cession sur immeubles CBI	526	1 581
Moins values de cession sur immeuble CBI	- 8 285	- 20 283
Reprise provision article 64	8 403	20 623
	118	340
Dotations liées aux dépréciations d'actif	- 5	0
Reprise pour dépréciation d'actif	33	49
Créances irrécouvrables couvertes par dépréciations	- 950	0
Dotation liée aux dépréciations sur créances douteuses CBI		- 24
Reprises liées aux dépréciations sur créances douteuses CBI dt + 6 mois intérêts	965	22
	15	- 2
PRODUITS SUR OPERATIONS DE LONGUE DUREE	34 328	34 974
Pré-loyers	108	60
Loyers	33 909	34 587
Loyers terrains (baux à construction)	78	89
Frais dossier LD/Honoraires	2	40
Commissions scribe bail LL	200	100
	34 297	34 876
Charges refacturées (nettes des remboursements)	1	0
Produits sur exercices antérieurs	0	63
Dotations/reprises liées aux dépréciations d'actif	35	35
Moins value de cession	- 5	0

VENTILATION DES PRE-LOYERS**ET LOYERS PAR ZONES GEOGRAPHIQUES**

	PARIS	BANLIEUE	PROVINCE
Crédit bail	20,53 %	22,67 %	56,80 %
Location longue durée	3,53 %	26,84 %	69,64 %

Note 23 – Charges sur opérations de crédit bail et assimilées : - 82 912 K€

	31/12/2007	31/12/2006
CHARGES SUR OPERATIONS DE CREDIT BAIL ET ASSIMILEES	- 82 912	- 77 774
CHARGES SUR OPERATIONS DE CREDIT BAIL	- 63 682	- 59 211
Dotations aux amortissements sur CB mobilier	- 15	- 15
Dotations aux amortissements sur constructions CBI	- 44 842	- 41 341
Dotations aux provisions art 64	- 18 947	- 18 135
Reprise provision.art.64 sur provisions spéciales	1 573	1 411
Loyers terrains/baux à construction	- 1 355	- 1 079
Autres services extérieurs	- 89	- 51
Charges refacturées (nettes des remboursements)	- 1	- 1
CHARGES SUR OPERATIONS DE LONGUE DUREE	- 19 230	- 18 563
Dotations aux amortissements	- 18 791	- 17 861
Dotations aux provisions art 39q1	- 141	- 336
Loyers terrains/baux à construction	- 78	- 89
Commissions Scribe Bail	- 173	- 231
Autres services extérieurs dont honoraires	- 47	- 45
Charges refacturées (nettes des remboursements)	0	- 1

Note 24 – Produits sur opérations de location simple : 14 006 K€

	31/12/2007	31/12/2006
PRODUITS SUR OPERATIONS DE LOCATION SIMPLE	14 006	54 434
Loyers	3 854	6 967
Loyers terrains (baux à construction)	24	144
Indemnité payée	96	31
Sous-total	3 974	7 142
Reprise pour dépréciation d'actif	200	2 337
Plus values LS	8 352	41 981
Dotations liées aux dépréciations sur créances douteuses LS	- 46	- 14
Créances irrécouvrables couvertes par dépréciations LS.	- 4	- 58
Créances irrécouvrables non couvertes par dépréciations LS.	0	0
Reprises sur dépréciations liées aux créances douteuses LS	40	64
Sous-total	- 10	- 8
Charges LS refacturées	1 490	2 981

VENTILATION DES PRE-LOYERS**ET LOYERS PAR ZONES GEOGRAPHIQUES**

	PARIS	BANLIEUE	PROVINCE
Loyers de location simple	8,65 %	56,69 %	34,66 %

Note 25 – Charges sur opérations de location simple : - 4 997 K€

	31/12/2007	31/12/2006
CHARGES SUR OPERATIONS DE LOCATION SIMPLE	- 4 997	- 8 187
Dotations aux amortissements sur constructions LS	- 1 091	- 1 696
Dépréciation d'actif	- 796	0
Loyers terrain sur baux à construction	- 120	- 142
Moins values de cession	0	- 1 375
Charges LS non récupérables	- 1 388	- 1 325
Charges LS refacturées	- 1 602	- 3 649

Note 26 – Autres produits et charges d'exploitation bancaire

	31/12/2007	31/12/2006
AUTRES PRODUITS D'EXPLOITATION BANCAIRE	406	3 533
Transfert de charges /emprunt	0	984
Autres produits	3	3
Honoraires property management SIICInvest	314	576
Loyers établissement stable Espagne	0	1 961
	0	1 961
Autres produits accessoires	18	0
Produits divers / ex.antérieurs siège	25	7
Produits accessoires /rbt d'assurance	46	2
	89	9
AUTRES CHARGES D'EXPLOITATION BANCAIRE	- 12	- 534
Cotisation FDG	- 2	- 3
Redevances CBI établissement stable Espagne	0	- 521
Commission/honoraires sur établissement stable	- 10	- 10
	- 10	- 531

Note 27 – Charges générales d'exploitation : - 7 774 K€

	31/12/2007	31/12/2006
CHARGES GENERALES D'EXPLOITATION	- 7 774	- 13 330
FRAIS DE PERSONNEL	- 3 622	- 4 672
Salaires et traitements (dont avantages en nature)	- 2 114	- 2 989
Provision pour charges	- 350	0
Plan gestion	- 55	- 54
Charges sociales	- 998	- 1 517
Impôts et taxes sur rémunérations	- 105	- 113
AUTRES FRAIS ADMINISTRATIFS	- 4 295	- 8 778
Impôts et taxes	- 520	- 535
Services extérieurs	- 701	- 798
Autres services extérieurs	- 3 074	- 7 444
PRODUITS D'EXPLOITATION	303	343
Transfert de charges dont avantages en nature	69	110
Charges refacturées aux sociétés du groupe	234	232
Jetons de présence SIIC INVEST	0	1
AUTRES CHARGES D'EXPLOITATION NON BANCAIRE	- 160	- 223
Jetons de présence et rémunération du conseil	- 160	- 221
Subvention à SIICInvest	0	- 2

Note 28 – Dotations aux amortissements sur immobilisations : - 813 K€

	31/12/2007	31/12/2006
DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS	- 813	- 373
Immobilisations incorporelles	- 249	278
immobilisations corporelles	- 232	95
Dépréciation des immobilisations siège	- 332	0

Note 29 – Coût du risque : 1 665 K€

Il s'agit principalement de la dépréciation collective sur encours financier de - 1701 K€.

Une déclaration de créance constituée antérieurement pour 3 064 K€ dont 2 154 K€ en capital, et dépréciée pour ce même montant a été reprise au cours de l'exercice au reçu du certificat d'irrecouvrabilité sans aucune incidence sur les comptes.

Seule une reprise de dépréciation non utilisée sur créances douteuses de 51 K€ dont 36 K€ en capital impacte le coût du risque.

Note 30 – Gain ou pertes sur actifs immobilisés : 7 789 K€

Il s'agit principalement de la plus value de cession sur titres SIIC INVEST, cédés au cours du premier semestre pour 7 803 K€ et d'une moins value sur matériel de bureau de - 14 K€

Note 31 – Résultat exceptionnel : 0 K€

Aucun résultat exceptionnel n'a été enregistré au cours de l'exercice 2007.

Note 32 – Impôts sur les bénéfiques : - 7 790 K€

	31/12/2006	31/12/2006
IMPOTS SUR LES SOCIETES	- 7 790	- 11 875
Impôt sur les sociétés LOCINDUS	7 566	11 049
Contributions additionnelles	224	339
	7 790	11 388
Impôt sur les sociétés établissement stable	0	487

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 1er juillet 1992, et signés par Locindus Crédit Bail (absorbée avec effet rétroactif au 1er janvier 2000) jusqu'au 31 décembre 1995.
- secteur soumis à l'impôt sur les sociétés et correspondant :
 - aux nouveaux contrats de crédit-bail,
 - aux contrats de location longue durée,
 - aux contrats de location simple.

Pour Locindus S.A., les contrats de crédit-bail font partie du secteur exonéré dans la mesure où ils ont été signés avant le 1er juillet 1992, date à laquelle la Société a renoncé au régime Sicomi, lui-même repris à cette date par sa filiale, Locindus Crédit-Bail.

Les résultats de Locindus S.A., pour les contrats antérieurs au 1^{er} juillet 1992, ont été, bien entendu, 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 résultat fiscal 2007 du secteur taxé de LOCINDUS SA s'élève à 22 698 K€ ce qui entraîne un montant d'impôt sur les sociétés de 7 790 K€ dont 224 K€ de contributions de 3,3 %.

4 - AUTRES INFORMATIONS

Rémunérations allouées :

- aux membres du Conseil de Surveillance (jetons de présence) 150 K€
- au Président et au Vice-Président du Conseil de surveillance 10 K€
- aux membres du Directoire au titre de leur mandat social 547 K€
- aux membres du Directoire au titre de leur contrat de travail 233 K€

Effectif moyen : 24

Le changement d'actionariat, la cession de SIICInvest et l'externalisation de la gestion des opérations locatives ont entraîné le départ de quinze salariés.

Droit individuel à la formation :

Le volume d'heures de formation cumulé correspondant aux droits acquis au titre du Droit individuel à la formation par les salariés, et figurant sur les attestations annuelles ayant été adressées aux salariés, est de 890 heures cumulées.

Il n'y a pas eu de demandes, ni d'utilisation du Droit individuel à la formation au cours de l'exercice 2007.

Engagement de retraite :

L'engagement a été calculé avec la méthode des unités de crédit projetées, méthode requise suite à la recommandation du CNC d'avril 2003.

Les hypothèses suivantes ont été retenues :

	Indemnité de départ à la retraite	Retraite à prestations définies
Date d'évaluation	31/12/2007	31/12/2006
Taux d'actualisation	4,50 %	4,50 %
Taux de rendement attendu des actifs du régime	4,50 %	4,00 %
Taux de frais sur rentes	3,00 %	3,00 %
Table de mortalité	TPG 93	TPG 93

Hypothèses démographiques :

Age de départ à la retraite

- Cadres	62 ans
- Non cadres	60 ans

Taux de croissance des salaires

- Cadres	2,00%
- Non cadres	2,00%
Taux de charges sociales	53,00%
Initiative du départ à la retraite	Salarié

Taux de rotation du personnel

Avant 25 ans	10%
de 25 à 29 ans	8%
de 30 à 34 ans	6,50%
de 35 à 39 ans	5%
de 40 à 44 ans	3,50%
de 45 à 49 ans	2%
de 50 à 54 ans	0,50%
après 55 ans	0%

Définition des droits

IDR

Les droits des indemnités de départ à la retraite des salariés de Locindus sont définis par la convention collective des sociétés financières et par un accord d'entreprise. Les droits dépendent de l'ancienneté du salarié au sein de l'entreprise lors du départ à la retraite de ce dernier et sont exprimé en mois (où un mois de salaire représente un douzième de la rémunération annuelle brute).

Les droits accordés aux salariés sont:

- de 10 ans à 14 ans : 2/3 de mois
- de 15 ans à 19 ans : 1 mois 1/4
- de 20 ans à 29 ans : 2 mois
- 30 ans et plus : 2 mois 1/2

Retraite à prestation définie

Les salariés éligibles au régime de retraite à prestations définies bénéficient d'une pension de retraite égale à 2 % par année de présence avec un maximum de 20 %, du salaire de référence. En outre, pour bénéficier de cette pension, les salariés devront justifier d'une ancienneté de 10 ans au sein de LOCINDUS. Les versements à ce fonds ont été effectués de 1987 à 1998.

Au 31-12-2007, la valorisation de ce fonds s'élève à 1 585 K€

Au 31 décembre 2007 les engagements en faveur du personnel sont les suivants :

- au titre des IDR : 115 K€
- au titre de la retraite à prestation définie : 628 K€

Consolidation

Suite à l'OPA, Locindus est une société consolidée au sein du groupe Crédit Foncier de France.

5 - EVENEMENTS POSTERIEURS A LA CLOTURE

Néant

RÉSULTATS FINANCIERS DE LOCINDUS AU COURS DES CINQ DERNIERS EXERCICES

Euros	2 003	2 004	2 005	2 006	2 007
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	153 905 497	160 879 075	146 550 115	145 060 392	138 612 715
b) Bénéfice avant impôts, amortissements, provisions & dépréciations	108 523 839	117 243 181	106 161 894	134 355 871	106 062 278
c) Impôts sur les bénéfices	7 801 248	9 576 203	8 511 258	11 875 113	7 790 544
d) Bénéfice après impôts, amortissements, provisions & dépréciations	25 810 158	25 162 334	21 899 987	46 262 246	16 101 942
e) Montant des bénéfices distribués	17 920 346	21 993 152	16 291 224	1 466 210	1 710 579
Plus Avoir Fiscal	3 991 350	0	0	0	0
RESULTAT DES OPERATIONS REDUIT A UNE ACTION					
a) Bénéfice après impôts mais avant amortissements, provisions & dépréciations	12,37	13,22	11,99	15,04	12,06
b) Bénéfice après impôts, amortissements, provisions & dépréciations	3,17	3,09	2,69	5,68	1,98
c) Dividende versé pour chaque action	2,20	2,70	2,00	0,18	0,21
Plus Avoir Fiscal	0,49	0,00	0,00	0,00	0,00
PERSONNEL					
a) Effectif moyen des salariés employés pendant l'exercice	30	32	31	31	24
b) Montant de la masse salariale	2 412 222	2 904 778	3 529 338	3 012 700	2 044 929
c) Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux (Sécurité Sociale, Oeuvres sociales)	-	-	-	-	-
	1 227 039	1 503 368	1 682 478	1 570 726	1 052 903

* le nombre d'actions a été multiplié par 4 en 2002

RENSEIGNEMENTS CONCERNANT LES FILIALES ET PARTICIPATIONS DE LOCINDUS

(En euro)	Nombre de titres x valeur nominale	Capital	Réserves report à nouveau	Quote-part Capital	Résultats 2007	Valeur des titres détenus Brute	Nette	Prêts et avances accordés	Chiffre D'affaires	Cautions Données	Dividendes Encaissés
1) FILIALES DETENUES A + 50 %											
OXIANE SA	2500 X16	40 000	685 782	100,00%	20 785	38 112	38 112	543 587	43 894	-	-
SCRIBE BAIL *SARL	500 X16	8 000	750 893	99,95%	512 886	7 546	7 546	1 963 536	14 543 210	-	-
SCRIBE BAIL ACTIV SAS	2500 X 15,25	38 125	-9 479	100,00%	-3 794	38 125	38 125	224 703	1 534 171	-	-
SCRIBE BAIL COM SAS	2500 X 15,25	38 125	212 558	100,00%	23 323	38 125	38 125	1 342 854	6 783 203	-	-
SCRIBE BAIL LOGIS SAS	2500X 15,25	38 125	66 058	100,00%	-4 584	38 125	38 125	346 763	4 712 968	-	-
SCRIBE BAIL HOTEL SAS	2500 X 15,25	38 125	-2 800	100,00%	-615	38 125	38 125	34 172	-	-	-
SCRIBE BAIL TERTIAIRE SAS	2500 X 15,25	38 125	-11 035	100,00%	-3 335	38 125	38 125	23 279	304 374	-	-
SCRIBEURO SAS	3700 X 10	37 000	27 831	100,00%	1 357	37 000	37 000	434 674	5 511 122	-	-
AUTRE	3700 X 10	37 000	67 714	100,00%	-4 038	37 000	37 000	57 197	-	-	-
2) PARTICIPATIONS DETENUES ENTRE 10% & 50%											
SCRIBERICA SAS	3700 X 10	37 000	9 819	50,00%	-5 130	18 500	18 500	42 723	1 232 500	-	-
EUROSCRIBE SAS	3700 X 10	37 000	234 824	50,00%	-10 175	18 500	18 500	209 229	2 723 315	-	-

* Oxiane détient 5 actions de Scribe bail

Rapport général des Commissaires aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2007

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 2007 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 spécifiques et les informations prévues par la loi.

Les comptes annuels ont été arrêtés par le Directoire. 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 professionnelles 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 examiner, par sondages, les éléments probants justifiant les données contenues dans ces comptes. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis et les estimations significatives retenues pour l'arrêté des comptes et à apprécier leur présentation d'ensemble. Nous estimons que nos contrôles fournissent une base raisonnable à l'opinion exprimée ci-après.

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 appréciations

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

- Comme indiqué dans les notes annexes aux comptes annuels (paragraphe 2 « principes et méthodes comptables »), 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 calculées sur base de portefeuille.
- Le patrimoine immobilier fait l'objet de procédures d'évaluation par un expert indépendant. Nous nous sommes assurés que le montant des provisions pour dépréciations constituées était cohérent sur la base des principes comptables de votre société décrits dans le paragraphe 2 « dépréciation des immeubles en location simple » de l'annexe, au regard de ces évaluations.

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

Vérifications et informations spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes professionnelles 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 Directoire et dans les documents adressés aux actionnaires sur la situation financière et les comptes annuels,
- la sincérité des informations données dans le rapport de gestion relatives aux rémunérations et avantages versés aux mandataires sociaux concernés ainsi qu'aux engagements consentis en leur faveur à l'occasion de la prise, de la cessation ou du changement de fonctions ou postérieurement à celles-ci.

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

Fait à Neuilly-sur-Seine et Paris La Défense, le 7 avril 2008

Les Commissaires aux comptes

PricewaterhouseCoopers Audit

Eric Bulle
Associé

KPMG Audit - Département de KPMG S.A.

Rémy Tabuteau
Associé

Rapport des Commissaires aux comptes sur la réduction du capital par annulation d'actions

(Assemblée générale extraordinaire du 30 avril 2008)

Mesdames, Messieurs les Actionnaires,

En notre qualité de Commissaires aux comptes de la société Locindus S.A. et en exécution de la mission prévue à l'article L. 225-209, al. 7 du Code de commerce, en cas de réduction du capital par annulation d'actions achetées, nous avons établi le présent rapport destiné à vous faire connaître notre appréciation sur les causes et conditions de la réduction du capital envisagée.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimées nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des Commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences conduisent à examiner si les causes et conditions de la réduction du capital envisagée sont régulières.

Cette opération s'inscrit dans le cadre de l'achat par votre société, dans la limite de 10 % de son capital, de ses propres actions, dans les conditions prévues à l'article L. 225-209 du Code de commerce. Cette autorisation d'achat est proposée par ailleurs à l'approbation de votre Assemblée générale et serait donnée pour une période de 18 mois.

Votre Directoire vous demande de lui déléguer, pour une période expirant à la date de l'Assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2008, au titre de la mise en œuvre de l'autorisation d'achat par votre société de ses propres actions, tous pouvoirs pour annuler, dans la limite de 10% de son capital, par période de 24 mois, les actions ainsi achetées.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur les causes et conditions de la réduction du capital envisagée, étant rappelé que celle-ci ne peut être réalisée que dans la mesure où votre Assemblée approuve au préalable l'opération d'achat, par votre société, de ses propres actions.

Fait à Neuilly-sur-Seine et Paris La Défense, le 7 avril 2008

Les Commissaires aux comptes

PricewaterhouseCoopers Audit

Eric Bulle
Associé

KPMG Audit - Département de KPMG S.A.

Rémy Tabuteau
Associé

Rapport des Commissaires aux comptes sur l'augmentation de capital avec suppression du droit préférentiel de souscription

(Assemblée générale extraordinaire du 30 avril 2008 - 12^{ème} résolution)

Mesdames, Messieurs,

En notre qualité de Commissaires aux comptes de votre société et en exécution de la mission prévue par les articles L. 225-135 et suivants du Code de commerce, nous vous présentons notre rapport sur le projet d'augmentation de capital, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires aux actions en numéraire à émettre d'un montant maximal de 3 % du capital, réservée aux salariés de votre société, opération sur laquelle vous êtes appelés à vous prononcer.

Cette augmentation de capital est soumise à votre approbation en application des articles L. 225-129-6 du Code de commerce et L. 443-5 du Code du travail.

Votre Directoire vous propose, sur la base de son rapport, de lui déléguer pour une durée de 12 mois le pouvoir de fixer les modalités de cette opération et vous propose de supprimer votre droit préférentiel de souscription aux titres de capital à émettre.

Il appartient à votre Directoire d'établir un rapport conformément aux articles R. 225-113 et R. 225-114 du Code de commerce. Il nous appartient de donner notre avis sur la sincérité des informations chiffrées tirées des comptes, sur la proposition de suppression du droit préférentiel de souscription et certaines autres informations concernant l'émission, données dans ce rapport.

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 le contenu du rapport du Directoire relatif à cette opération et les modalités de détermination du prix d'émission des titres de capital à émettre.

Sous réserve de l'examen ultérieur des conditions de l'augmentation de capital proposée, nous n'avons pas d'observation à formuler sur les modalités de détermination du prix d'émission des titres de capital à émettre données dans le rapport du Directoire.

Le montant du prix d'émission n'étant pas fixé, nous n'exprimons pas d'avis sur les conditions définitives dans lesquelles l'augmentation de capital sera réalisée et, par voie de conséquence, sur la proposition de suppression du droit préférentiel de souscription qui vous est faite.

Conformément à l'article R. 225-116 du Code de commerce, nous établirons un rapport complémentaire lors de la réalisation de l'augmentation de capital par votre Directoire.

Fait à Neuilly-sur-Seine et Paris La Défense, le 7 avril 2008

Les Commissaires aux comptes

PricewaterhouseCoopers Audit

Eric Bulle
Associé

KPMG Audit - Département de KPMG S.A.

Rémy Tabuteau
Associé

Rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions et engagements réglementés

(Exercice clos le 31 décembre 2007)

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 autorisés au cours de l'exercice

En application de l'article L.225-88 du Code de commerce, nous avons été avisés des conventions et engagements qui ont fait l'objet de l'autorisation préalable de votre Conseil de surveillance.

Il ne nous appartient pas de rechercher l'existence éventuelle d'autres conventions ou 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.225-58 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 effectué nos travaux selon les normes professionnelles applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences destinées à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

Convention de gestion avec le Crédit Foncier de France S.A.

• **Personne concernée** : Crédit Foncier de France S.A. représenté à la date de signature de la convention susvisée par François Blancard.

• Nature et objet

Votre Conseil de surveillance dans sa séance du 23 octobre 2007 a autorisé la signature d'une convention de gestion avec le Crédit Foncier de France S.A.

Les prestations de services objet de la convention portent :

- Dans une première phase, sur une assistance limitée aux domaines du contrôle interne, du risk management et des ressources informatiques ;
- Dans une seconde phase, par extension aux prestations d'assistance juridique et technique dans le cadre de la recherche et de la mise en place de prestations comptable et administrative et aux prestations de marketing et communication. Cette extension sera valable pour autant que les prestations mentionnées ci-avant ne soient plus effectuées en interne par Locindus S.A. La date d'entrée en vigueur de cette seconde phase devra être fixée par avenant.
- A l'issue de cette période, et sauf dénonciation par les parties, la convention se poursuivra par tacite reconduction par période de cinq ans.

• Modalités

La rémunération du Crédit Foncier de France S.A. est la suivante :

- Au titre de la première phase, le Crédit Foncier perçoit une rémunération de :
 - 0,12% H.T. des encours financiers de crédit-bail, de location longue durée, de prêt, et des valeurs nettes comptables des immobilisations temporairement non louées et des immeubles de placement pris au 31 décembre de l'année n-1 ;
 - 1% H.T. au titre de la gestion événementielle basée sur le prix de cession des immobilisations cédées et l'encours de crédit-bail recommercialisé.
- Au titre de la seconde phase, la rémunération perçue au titre de la gestion courante sera portée à 0,46% des mêmes bases H.T. prises au 31 décembre de l'année n-1. La rémunération au titre de la gestion événementielle sera inchangée.

Cette première phase de la convention a pris effet :

- le 1er août 2007 pour la partie de rémunération perçue au titre de la gestion courante,
- le jour de la signature de la convention, le 14 novembre 2007, pour la gestion événementielle.

Sur l'exercice clos le 31 décembre 2007, Locindus S.A. a comptabilisé une charge de 562 665 euros H.T. au titre de cette convention.

Conventions et engagements n'ayant pas fait l'objet d'une autorisation préalable

En application de l'article L. 823-12 du Code de commerce, nous vous signalons que ces conventions soumises aux dispositions de l'article L. 225-90 du Code de commerce n'ont pas fait l'objet d'une autorisation préalable de votre Conseil de surveillance.

Il nous appartient, sur la base des informations qui nous ont été données, de vous communiquer les caractéristiques et les modalités essentielles de ces conventions, ainsi que les circonstances en raison desquelles la procédure d'autorisation n'a pas été suivie, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé. Il vous appartient, selon les termes de l'article R. 225-58 du Code de commerce, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Nous avons effectué nos travaux selon les normes professionnelles applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences destinées à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

Conventions de détachement de Jean-Michel Brunet et Etienne Procureur auprès de Locindus S.A.

• **Personne concernée** : Crédit Foncier de France S.A. représenté à la date de signature des conventions susvisées par François Blancard.

• **Nature et objet**

Ces conventions prévoient le détachement partiel de Jean-Michel Brunet et Etienne Procureur auprès de Locindus S.A. pour y exercer respectivement les fonctions de Président du Directoire et de membre du Directoire, tout en conservant leur fonction respective de Directeur et Directeur adjoint en charge des financements immobiliers et structurés au Crédit Foncier de France S.A..

• **Modalités**

Les conventions prévoient la refacturation à l'euro l'euro à Locindus S.A. de 40% des rémunérations brutes versées à Jean-Michel Brunet et Etienne Procureur par le Crédit Foncier de France S.A. augmentées des charges patronales.

Les conventions ont été signées le 25 juillet 2007 avec effet au 16 mars 2007.

Sur l'exercice 2007, Locindus S.A. a comptabilisé une charge de 141 411 euros au titre de ces conventions : 77 230 euros au titre de la rémunération de Jean-Michel Brunet et 64 181 euros au titre de la rémunération d'Etienne Procureur.

Votre Conseil de surveillance a estimé initialement que ces deux conventions relevaient de l'article L. 225-87 du Code de commerce et, en conséquence, que la procédure d'autorisation préalable prévue à l'article L. 225-86 ne leur était pas applicable.

Conventions et engagements approuvés au cours d'exercices antérieurs dont l'exécution s'est poursuivie durant l'exercice

Par ailleurs, en application du Code de commerce, nous avons été informés que l'exécution des conventions et engagements suivants, approuvés au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours du dernier exercice.

Convention avec la société Gimar Finance S.C.A.

• **Nature et objet**

Mission de réflexion stratégique et d'assistance aux organes de direction et de surveillance rémunérée par une commission de conseil et des commissions en cas de réalisation d'opération.

• **Modalités**

La rémunération se compose d'une commission de conseil pour la défense de la société en cas de dépôt d'une offre publique d'achat ou d'échange non sollicitée avec un montant maximum de 600 000 euros, et d'une commission en cas de réalisation d'opération calculée proportionnellement au nombre d'actions apportées à l'offre.

Locindus S.A. a mis fin à ce contrat en date du 20 avril 2007 et le solde des charges comptabilisées à ce titre sur l'exercice 2007 s'élève à 434 885 euros H.T..

Conventions avec la société SIICInvest S.A.

Ces trois conventions ont été dénoncées par SIICInvest avec effet au 31 mai 2007 et se décomposent en :

- Un contrat de gestion immobilière de l'ensemble du parc d'immeubles rémunéré à hauteur de 3% H.T. du montant des loyers facturés charges comprises, soit un produit de 131 132 euros comptabilisé par Locindus sur l'exercice clos le 31 décembre 2007.
- Un contrat d'asset management couvrant la mission de conseil dans la valorisation des immeubles, de présentation de projets d'acquisition d'actifs immobiliers et d'assistance dans le cadre de la politique d'investissement et d'arbitrage des actifs immobiliers de SIICInvest S.A. pour lequel la rémunération s'établit à 1,75 % H.T. du prix d'acquisition, droits inclus ou T.T.C. des actifs immobiliers augmentée d'un forfait de 1 000 euros H.T. par an et par immeuble expertisé, soit un produit de 182 186 euros comptabilisé par Locindus sur l'exercice clos le 31 décembre 2007.
- Un contrat d'assistance administrative (gestion administrative, juridique, fiscale, comptable, relation avec les actionnaires, informatique, ressources humaines) rémunéré à hauteur de 3 % H.T. du montant toutes charges comprises des loyers facturés charges comprises, soit un produit de 131 132 euros comptabilisé par Locindus sur l'exercice clos le 31 décembre 2007.

Engagement accordé à un membre du Directoire

• **Nature et objet**

Monsieur Alain Artoré bénéficie d'une protection complémentaire en cas de changement d'actionariat de la société conduisant à une prise de contrôle par un actionnaire, si un licenciement (sauf pour faute grave ou lourde) ou une démission causée par des modifications sensibles de la nature du poste du salarié intervient dans les 2 ans dudit changement.

• **Modalités**

Cette indemnité est fixée à 12 mois de salaire brut, primes incluses.

Convention de rémunération de Scribe Bail S.A.R.L.

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

Pour l'exercice clos le 31 décembre 2007, Scribe Bail S.A.R.L. a perçu 172 323 euros H.T. de la part de Locindus S.A..

Congés payés des membres du Directoire

Chacun des membres du Directoire bénéficie au titre de son contrat de travail de huit jours supplémentaires de congés payés annuels et, dans les mêmes conditions que les autres salariés, du contrat épargne temps mis en place dans la société.

Fait à Neuilly-sur-Seine et Paris La Défense, le 7 avril 2008

Les Commissaires aux comptes

PricewaterhouseCoopers Audit

Eric Bulle
Associé

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

Rémy Tabuteau
Associé

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES

RESOLUTIONS SOUMISES A L'ASSEMBLEE GENERALE MIXTE DU 30 AVRIL 2008

RAPPORT DU DIRECTOIRE SUR LE PROJET DE RESOLUTIONS

Mesdames, Messieurs les actionnaires,

Nous vous avons réunis en Assemblée générale mixte, conformément aux dispositions légales, réglementaires et statutaires pour vous rendre compte de l'activité et des résultats de notre Société au cours de l'exercice 2007 et, pour soumettre à votre approbation les comptes cet exercice.

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

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

1.1 Approbation des comptes sociaux (1ère résolution)

Conformément à la loi, nous vous proposons de bien vouloir approuver les comptes individuels de l'exercice clos le 31 décembre 2007 tels qu'ils vous sont présentés et qui font apparaître un bénéfice net de 16 101 942,18 euros.

1.2 Approbation des comptes consolidés (2ème résolution)

Conformément à la loi, nous vous proposons de bien vouloir approuver les comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2007 tels qu'ils vous sont présentés et qui font apparaître un bénéfice net de 38 863 608,03 euros.

1.3 Affectation du résultat et fixation du montant du dividende (3ème résolution)

Nous vous proposons également d'affecter le bénéfice de l'exercice clos le 31 décembre 2007 qui s'élève à 16 101 942,18 euros et d'approuver l'affectation du résultat telle qu'elle est proposée par le Directoire de la manière suivante :

- Dividende de 0,21 € aux 8 145 612 actions composant le capital social,
- Dotation au report à nouveau de 14 391 363,66 €.

Nous vous rappelons que le montant du dividende versé aux actionnaires s'élève à un montant de 1 710 578,52 €, soit 0,21 € par action.

1.4 Autorisation de rachat par Locindus de ses propres actions (4ème résolution)

Nous vous proposons de renouveler l'autorisation accordée au Directoire par l'Assemblée générale mixte du 21 mai 2007, qui vient à expiration à l'issue de la présente Assemblée, de faire racheter par la Société ses propres actions, dans la limite de 10 % du capital social, dans le cadre de l'article L.225-209 du Code de Commerce.

La présente autorisation est donnée pour durée maximum de 18 mois. Le Directoire informera chaque année l'Assemblée générale ordinaire des opérations réalisées dans le cadre de la présente résolution.

1.5 Approbation des conventions visées à l'article L. 225-86 du Code de commerce (5ème, 6ème et 7ème résolutions)

Nous vous informons que des conventions réglementées au sens de l'article L 225-86 du Code de Commerce ont été conclues au cours de l'exercice 2007 et qu'un certain nombre conclues lors d'exercices antérieurs ont été poursuivies.

Ces conventions vous sont présentées dans le rapport spécial des Commissaires aux comptes et sont soumises à votre approbation.

1.6 Ratification du transfert du siège social (8ème résolution)

Nous vous proposons de ratifier le transfert du siège social de Locindus au 19, rue des Capucines, 75001 Paris, conformément à la délibération du Conseil de surveillance lors de sa séance du 26 juillet 2007.

1.7 Ratification de la cooptation d'un membre du Conseil de surveillance (9ème résolution)

Lors de sa séance du 26 juillet 2007, le Conseil de surveillance de la Société a coopté Monsieur François BLANCARD, en qualité de membre du Conseil, en remplacement de Monsieur François DROUIN, démissionnaire de ses fonctions.

En conséquence, nous vous proposons de bien vouloir ratifier la cooptation de Monsieur François BLANCARD pour la durée du mandat restant à courir de son prédécesseur soit jusqu'à l'Assemblée générale ordinaire appelée à statuer sur les comptes clos le 31 décembre 2009.

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

2.1 Autorisation de réduire le capital social par annulation d'actions détenues par la société (11ème résolution)

Nous vous demandons d'autoriser le Directoire conformément aux dispositions de l'article L.225-209 du Code de Commerce à annuler, en une ou plusieurs fois, les actions acquises par la société, dans le cadre du programme de rachat de ses propres actions autorisé au titre de la quatrième résolution par l'Assemblée générale ordinaire des actionnaires, ce dans la limite de 10% du capital social de la société par période de 24 mois et en conformité avec toutes autres dispositions légales et réglementaires applicables.

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

Cette autorisation est donnée pour une période expirant lors de la prochaine Assemblée générale ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2008.

2.2 Augmentation de capital réservée aux salariés de la société (12ème résolution)

Conformément aux prescriptions de l'article L. 225-129-6 du Code de commerce, nous vous soumettons un projet de résolution tendant à réaliser une augmentation de capital effectuée dans les conditions prévues à l'article L.443-5 du Code du Travail, c'est à dire au profit des salariés de la Société et dans le cadre d'un plan d'épargne d'entreprise.

En conséquence, nous vous proposons de déléguer au Directoire, les pouvoirs nécessaires pour augmenter le capital social en une ou plusieurs fois, d'un montant maximal de 3 % du capital, soit 244 368 actions, par l'émission d'actions nouvelles de numéraire réservées aux salariés adhérant à un plan d'épargne d'entreprise de la société.

Cette autorisation nécessiterait que soit supprimé, en faveur des salariés auxquels l'augmentation de capital est réservée, le droit préférentiel de souscription des actionnaires aux actions ainsi créées.

Nous vous précisons que la mise en place d'un plan d'épargne salariale ne paraît pas opportune au Directoire de la Société ; en conséquence, nous vous proposons de voter contre la résolution y afférente.

2.3 Modification des statuts (13ème résolution)

Dans les présents statuts, il est indiqué que le Directoire est compétent pour décider du transfert siège social alors que cette décision relève de la compétence de l'Assemblée générale extraordinaire ou du Conseil de surveillance.

En conséquence et afin de mettre les statuts de la Société en conformité avec la législation, nous vous proposons de modifier conformément à l'article L. 225-65 du Code de commerce l'article 4 des statuts comme suit :

«Le siège social est à Paris 1er, 19, rue des Capucines.

Il peut être transféré en tout autre endroit du même département ou d'un département limitrophe par décision du Conseil de surveillance, sous réserve de ratification de cette décision par la prochaine Assemblée générale ordinaire.

Il peut être transféré partout ailleurs par une décision de l'Assemblée générale extraordinaire des actionnaires, sous réserve des dispositions légales en vigueur.

Le Conseil de surveillance a la faculté de créer des succursales, agences et bureaux, en France et en tous pays ; il pourra ensuite les transférer ou les supprimer comme il l'entendra.»

Nous vous invitons à approuver les résolutions qui vous sont proposées à l'exception de la douzième résolution portant sur l'augmentation du capital réservée aux salariés et nous restons à votre disposition pour tout renseignement complémentaire que vous souhaiteriez.

PROJET DE RESOLUTIONS

ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE

Première résolution

(Approbation des comptes individuels)

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Directoire sur la gestion de la société, des observations du Conseil de surveillance, du rapport du Président du Conseil et du rapport général des Commissaires aux comptes sur les comptes individuels de Locindus de l'exercice clos au 31 décembre 2007, approuve les comptes individuels se soldant par un bénéfice net de 16.101.942,18 euros.

Deuxième résolution

(Approbation des comptes consolidés)

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Directoire sur la gestion du Groupe Locindus, des observations du Conseil de surveillance et du rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes consolidés de Locindus de l'exercice clos au 31 décembre 2007, approuve les comptes consolidés se soldant par un bénéfice net de 38 863 608,03 euros.

Troisième résolution

(Affectation du résultat)

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées générales ordinaires, constatant que le bénéfice de l'exercice clos au 31 décembre 2007 s'élève à 16 101 942,18 euros, approuve l'affectation du résultat telle qu'elle est proposée par le Directoire :

- Dividende de 0,21 euro aux 8 145 612 actions composant le capital social,
- Dotation au report à nouveau de 14 391 363,66 euros.

Le montant du dividende versé aux actionnaires s'élève à un montant de 1 710 578,52 euros, soit 0,21 euro par action.

Conformément à l'article 243 bis du Code Général des Impôts, il est précisé que la totalité du dividende proposé est éligible à l'abattement de 40 % bénéficiant aux personnes physiques fiscalement domiciliées en France, prévu à l'article 158-3 du Code Général des Impôts.

L'Assemblée générale donne tous pouvoirs au Directoire, 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
2004	8 145 612	21 993 152,40	2,70 euros ⁽¹⁾
2005	8 145 612	16 291 224,00	2,00 euros ⁽²⁾
2006	8 145 612	1 466 210,16	0,18 euro ⁽³⁾

(1) Eligible à l'abattement de 50% 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

(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 Directoire, autorise celui-ci, conformément à l'article L 225-209 du Code de Commerce, à acheter un nombre maximum d'actions propres représentant 10 % du capital social (sous réserve de la limite de 5 % indiquée au "b" ci-après), soit au maximum 814 561 actions de 5,75 euros nominal, dans les conditions suivantes :

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

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

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

- de consentir des options d'achat d'actions aux membres du Directoire 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 Directoire ou la personne agissant sur la délégation du Directoire 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 Directoire, 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 Directoire 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 Directoire informera chaque année l'Assemblée générale ordinaire des opérations réalisées dans le cadre de la présente résolution, qui annule et remplace l'autorisation donnée par l'Assemblée générale mixte du 21 mai 2007.

Cinquième résolution

(Approbation des conventions visées à l'article L. 225-86 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 visées à l'article L. 225-86 du Code de commerce, approuve chacune des conventions qui y sont mentionnées.

Sixième résolution

(Approbation d'une convention visée à l'article L. 225-86 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 visées à l'article L. 225-86 du Code de commerce, approuve, la convention de détachement conclue entre Locindus, le Crédit Foncier et Jean-Michel Brunet, non autorisée préalablement par le Conseil de surveillance.

Septième résolution

(Approbation d'une convention visée à l'article L. 225-86 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 visées à l'article L. 225-86 du Code de commerce, approuve, la convention de détachement conclue entre Locindus, le Crédit Foncier et Etienne Procureur, non autorisée préalablement par le Conseil de surveillance.

Huitième résolution

(Ratification du transfert du siège social)

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées générales ordinaires, après avoir entendu le rapport du Directoire sur le transfert du siège social, décide de ratifier le transfert du siège social de la société au 19, rue des Capucines, 75001 Paris, conformément à la délibération du Conseil de surveillance lors de sa séance du 26 juillet 2007.

Neuvième résolution

(Ratification de la cooptation d'un membre du Conseil de surveillance)

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées générales ordinaires, ratifie la cooptation, par le Conseil de surveillance du 26 juillet 2007, de Monsieur François Blancard en qualité de membre du Conseil de surveillance, en remplacement de Monsieur François Drouin, membre du Conseil de surveillance démissionnaire, pour la durée du mandat restant à courir de son prédécesseur soit jusqu'à l'Assemblée générale devant statuer sur les comptes de l'exercice 2009.

Dixième résolution

(Pouvoirs)

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

ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE

Onzième résolution

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

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Directoire et du rapport spécial des Commissaires aux comptes :

- autorise le Directoire conformément aux dispositions de l'article L.225-209 du Code de Commerce à annuler, en une ou plusieurs fois, les actions acquises par la société, dans le cadre du programme de rachat de ses propres actions autorisé au titre de la quatrième résolution par l'Assemblée générale ordinaire des actionnaires, ce dans la limite de 10% du capital social de la Société par période de vingt-quatre mois et en conformité avec toutes autres dispositions légales et réglementaires applicables,
- autorise le Directoire à réduire corrélativement le capital social, et à imputer la différence positive entre la valeur de rachat des actions annulées et leur valeur nominale, sur les primes et réserves disponibles.

La présente autorisation est valable pour une période expirant à la date de l'Assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2008.

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

Douzième résolution

(Augmentation de capital réservée aux salariés de la société)

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Président du Directoire et du rapport spécial des Commissaires aux comptes et statuant conformément aux dispositions des articles L.225-129-6 et L.225-138 du Code de commerce et L.443-5 du Code du travail,

- délègue au Directoire les pouvoirs nécessaires pour augmenter le capital social en une ou plusieurs fois, d'un montant maximal de 3 % du capital, soit 244 368 actions, par l'émission d'actions nouvelles de numéraire réservées aux salariés adhérant à un plan d'épargne d'entreprise de la société ;
- décide, conformément à l'article L.225-135 du Code de commerce et après avoir entendu la lecture du rapport du Président et du rapport spécial des Commissaires aux comptes sur la suppression du droit préférentiel de souscription établi conformément à l'article L.225-138 du Code de commerce, de supprimer en faveur de ces salariés le droit préférentiel de souscription des actionnaires aux actions de numéraire à émettre dans le cadre de la présente décision ;

La présente délégation est donnée pour une durée de douze mois à compter du jour des présentes décisions.

Délègue tous pouvoirs au Directoire à l'effet de mettre en œuvre la présente décision dans les conditions légales et réglementaires, et notamment de :

- déterminer que les émissions pourront avoir lieu directement au profit des bénéficiaires ou par l'intermédiaire d'organismes collectifs,
- déterminer la nature et les modalités de l'augmentation de capital conformément aux dispositions de l'article L.443-5 du Code du travail,
- fixer le prix de souscription des actions de numéraire conformément aux dispositions de l'article L.443-5 alinéa 2 du Code du travail,
- fixer le délai de libération des actions, ainsi que, le cas échéant, l'ancienneté des salariés exigée pour participer à l'opération, le tout dans les limites légales,
- apporter aux statuts les modifications nécessaires, et généralement faire le nécessaire.

Treizième résolution

(Modification des statuts)

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées générales extraordinaires, décide de modifier conformément à l'article L. 225-65 du Code de commerce l'article 4 des statuts comme suit :

Article Nouveau :

«Le siège social est à Paris 1^{er}, 19, rue des Capucines.

Il peut être transféré en tout autre endroit du même département ou d'un département limitrophe par décision du Conseil de surveillance, sous réserve de ratification de cette décision par la prochaine Assemblée générale ordinaire.

Il peut être transféré partout ailleurs par une décision de l'Assemblée générale extraordinaire des actionnaires, sous réserve des dispositions légales en vigueur.

Le Conseil de surveillance a la faculté de créer des succursales, agences et bureaux, en France et en tous pays ; il pourra ensuite les transférer ou les supprimer comme il l'entendra.»

Article ancien :

“Le siège social est à Paris 1^{er}, 19, rue des Capucines.

Il peut être transféré en tout autre endroit du même département ou d'un département limitrophe par décision du Directoire, sous réserve de ratification de cette décision par la prochaine Assemblée générale ordinaire.

Il peut être transféré partout ailleurs par une décision de l'Assemblée générale extraordinaire des actionnaires, sous réserve des dispositions légales en vigueur.

Le Directoire a la faculté de créer des succursales, agences et bureaux, en France et en tous pays ; il pourra ensuite les transférer ou les supprimer comme il l'entendra.»

Quatorzième résolution

(Pouvoirs pour formalités)

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

RAPPORT DU PRÉSIDENT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

A L'ASSEMBLEE GENERALE DU 30 AVRIL 2008 SUR LE FONCTIONNEMENT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE ET LE CONTROLE INTERNE

Mesdames, Messieurs les actionnaires,

En application des dispositions de l'article L. 225-68, alinéa 7, du Code de commerce, je vous rends compte aux termes du présent rapport :

- des conditions de préparation et d'organisation des travaux du Conseil de surveillance au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2007 (partie 1) ;
- des procédures de contrôle interne mises en place par Locindus (partie 2) ;
- des procédures de contrôle interne relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière (partie 3).

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

1 - CONDITIONS DE PREPARATION ET D'ORGANISATION DES TRAVAUX DU CONSEIL

A – Composition du Conseil de surveillance

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

En conséquence de l'offre publique d'achat opérée par le Crédit Foncier, la composition du Conseil de surveillance de Locindus a été modifiée à compter du 16 mars 2007.

Depuis le 16 mars 2007, le Conseil de surveillance est composé de 8 membres. Monsieur François BLANCARD en assure la Présidence en remplacement de François DROUIN depuis le 26 juillet 2007, date de sa cooptation par le Conseil.

La Vice-Présidence est assurée par Monsieur François THOMAZEAU.

B – Rôle et fonctionnement du Conseil de surveillance

Missions et pouvoirs du Conseil

Conformément au droit commun des sociétés anonymes à Directoire et Conseil de surveillance et à l'article 19 des statuts de Locindus, le Conseil de surveillance exerce le contrôle permanent de la gestion assurée par le Directoire. Il opère les vérifications et contrôles qu'il juge opportuns et peut se faire communiquer les documents qu'il estime utiles à l'accomplissement de ses missions.

Il propose à l'Assemblée générale la nomination des Commissaires aux comptes (art. L. 225-228 du Code de commerce).

Le Conseil de surveillance :

- nomme les membres du Directoire et propose leur révocation et fixe leur rémunération sur avis du Comité des nominations et des rémunérations ;
- nomme et retire au Président du Directoire sa qualité de Président ;
- reçoit un rapport du Directoire sur la marche des affaires de la Société une fois par trimestre sur avis du Comité des nominations et des rémunérations ;
- vérifie et contrôle les comptes sociaux individuels et consolidés, semestriels et annuels de la Société établis par le Directoire et présentés par celui-ci, accompagnés d'un rapport écrit sur la situation de la Société, de ses filiales et de l'activité de celles-ci pendant l'exercice écoulé ;
- présente à l'Assemblée générale ordinaire ses observations sur le rapport du Directoire et sur les comptes de l'exercice ;
- décide le déplacement du siège social dans le même département ou dans un département limitrophe sous réserve de ratification de cette décision par la prochaine Assemblée générale ordinaire.

Fonctionnement du Conseil

Conformément à l'article 17 des statuts, le Conseil de surveillance se réunit, sur convocation du Président, aussi souvent que l'intérêt de la Société l'exige et au moins quatre fois par an pour entendre le rapport du Directoire.

Conformément à l'article L. 823-17 du Code de commerce, les Commissaires aux comptes ont été convoqués aux réunions du Conseil consacrées à l'examen des comptes annuels et semestriels.

Le Conseil de surveillance de Locindus s'est réuni 5 fois entre le 1^{er} janvier et le 31 décembre 2007 avec un taux de présence de 74,26 %.

Outre les sujets abordés régulièrement - activités commerciales, rapports trimestriels du Directoire, les principaux thèmes traités au cours des réunions du Conseil ont été les suivants :

- examen des comptes individuels et consolidés de l'exercice 2007 ;
- examen des comptes semestriels 2007 de Locindus ;
- approbation de la cession de la totalité des actions SIIInvest à Icade ;
- examen et adaptation du plan stratégique ;
- examen et approbation de la convention de gestion conclue entre Locindus et le Crédit Foncier de France.

En fonction de la nature des dossiers soumis au Conseil de surveillance, celui-ci a délibéré et pris ses décisions au vu du ou des rapports des Présidents des comités compétents du Conseil.

Charte du membre du Conseil de surveillance

La charte du membre du Conseil de surveillance fait partie du règlement intérieur du Conseil de surveillance. En acceptant cette charte, les membres du Conseil de surveillance s'obligent à appliquer les principes suivants :

1. Avant d'accepter ses fonctions, tout membre doit prendre connaissance des obligations générales ou particulières de sa fonction (textes légaux ou réglementaires applicables, statut, règlement intérieur, etc...).
2. Agir en toutes circonstances dans l'intérêt social de la société, se rendre disponible et consacrer le temps nécessaire à ses fonctions.
3. Consacrer à ses fonctions le temps et l'attention nécessaires.
4. Avoir un devoir de diligence qui comprend notamment les obligations suivantes :
 - le membre du Conseil est assidu et s'efforce de participer à toutes les réunions du Conseil de surveillance et, le cas échéant, du ou des Comités auxquels il appartient ;
 - le membre du Conseil a l'obligation de s'informer. A cet effet, il réclame, dans les délais appropriés, au Président les informations et documents indispensables à une intervention utile sur les sujets à l'ordre du jour du Conseil, dans la mesure où ceux-ci ne lui auraient pas été communiqués et s'assure qu'ils sont suffisants et adéquats ;
 - le membre du Conseil assiste, dans toute la mesure du possible, aux réunions de l'Assemblée générale des actionnaires ;
5. Se considérer comme astreint à un véritable secret professionnel qui dépasse la simple obligation de discrétion prévue par les textes et comprend une stricte confidentialité relative aux informations non publiques acquises dans le cadre de ses fonctions.
6. S'astreindre à une obligation de discrétion et de confidentialité, notamment de manière à respecter les dispositions concernées du Code Monétaire et Financier et celles de l'Autorité des Marchés Financiers. Cette obligation concerne l'ensemble des informations et documentations écrites ou orales communiquées dans le cadre des séances du Conseil, des Comités d'audit, des nominations et des rémunérations ou autres réunions.
7. Observer, le cas échéant, les recommandations de l'Autorité des Marchés Financiers en matière de déclaration semestrielle par les mandataires sociaux des transactions qu'ils effectuent sur les titres de la Société.
8. S'abstenir d'effectuer des opérations sur les titres de la Société, dans la mesure où le membre du Conseil dispose d'informations privilégiées sur celle-ci, conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur et au code de déontologie.

Fonctionnement des comités institués par le Conseil de surveillance

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

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

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

Le Comité d'audit s'est réuni 3 fois au cours de l'exercice 2007 avec un taux de présence de 91,67 %.

Le Comité d'audit est composé de 4 membres du Conseil de surveillance choisis par le Conseil en son sein en raison de leur compétence, un membre est désigné en son sein pour le présider.

Le Comité d'audit est composé de 4 membres désignés par le Conseil de surveillance. Les nouveaux membres sont :

- François THOMAZEAU, Président
- Sylvie LACOURT
- Jean-Pierre COIFFE
- Philippe DUPIN

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

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

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

- il émet un avis sur la clarté des informations fournies et sur la pertinence des méthodes comptables adoptées pour l'établissement des comptes individuels et, le cas échéant consolidés ;
- il émet un avis sur la qualité du contrôle interne, notamment la cohérence des systèmes de mesure, de surveillance et de maîtrise des risques et proposer, en tant que de besoin des actions complémentaires à ce titre ;
- il émet un avis sur le projet de budgets et sur les projections pluriannuelles préparés par le Directoire ;
- il examine, dans un délai suffisant, avant qu'il ne soit présenté au Conseil de surveillance 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 de surveillance ;
- il examine enfin les états financiers conformes au référentiel IFRS (annuels, semestriels et trimestriels) transmis dans les délais requis au Crédit Foncier ;
- 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 Directoire et le directeur ou le responsable de la conformité ;
- il porte une appréciation sur la qualité des dispositifs de contrôle périodique ;
- il examine le programme annuel des missions de contrôle et les conclusions des audits réalisés sur la période ;
- il s'assure périodiquement du suivi et de la mise en œuvre des recommandations des différentes entités de contrôle (inspection interne, inspection générale de la Caisse Nationale des Caisses d'Épargne, du Crédit Foncier, de la Commission Bancaire, de l'Autorité des Marchés Financiers,...) ;
- il examine et émet un avis à destination du Conseil de surveillance 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 de surveillance examiner tout sujet relevant de sa compétence.

Le Comité des nominations et des rémunérations s'est réuni une fois au cours de l'exercice 2007, avec un taux de présence de 100 %.

Le Comité des nominations et des rémunérations est composé de 3 membres désignés par le Conseil de surveillance. Les membres sont :

- Antoine FAYET
- François BLANCARD
- Jean-Pierre WALBAUM

Le Comité des nominations et des rémunérations prépare les décisions du Conseil de surveillance de Locindus. Il a pour mission de formuler des propositions au Conseil de surveillance concernant :

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

2 - LES PROCÉDURES DE CONTRÔLE MISES EN PLACE PAR LOCINDUS

Elaboration et contrôle de l'information comptable et financière aux actionnaires

Locindus a mis au point des procédures de contrôle interne visant à assurer une gestion financière rigoureuse, ainsi que la maîtrise des risques auxquels la Société est exposée. Cette organisation a pour objectif de fournir des informations fiables et pertinentes sur la situation financière et les comptes à destination des actionnaires.

Cette organisation s'insère actuellement dans celle du Crédit Foncier.

Organisation générale du contrôle interne

Le service comptable est en charge de l'élaboration des comptes sociaux et consolidés de Locindus. Son responsable est directement rattaché au Directoire.

La clarté de l'information financière et la pertinence des méthodes comptables sont l'objet de la surveillance exercée par le Comité d'audit de la société. Les informations financières sont présentées périodiquement au Comité d'audit (comptes trimestriels, semestriels et annuels) qui rapporte régulièrement au Conseil de surveillance.

Le contrôle interne de Locindus repose sur la séparation des fonctions et sur trois niveaux de contrôle :

- le premier niveau est sous la responsabilité de chaque collaborateur. La performance du contrôle s'appuie sur un ensemble de procédures internes faisant l'objet d'une diffusion générale et sur l'expérience et le professionnalisme de chacun ;
- le second niveau est du ressort de la hiérarchie, qui est directement responsable de la bonne application par ses équipes des procédures en vigueur ;
- le troisième niveau est dorénavant exercé par le responsable du contrôle interne du Crédit Foncier. Celui-ci concentre son action sur une famille de risques identifiés conformément aux exigences du règlement CRBF 97-02 et des recommandations du comité de Bâle. La gestion de ces risques relève d'un ensemble de procédures faisant l'objet d'une adaptation permanente.

Le contrôle interne du Crédit Foncier rapporte directement au Directoire de Locindus et présente ses conclusions au Comité d'audit et au Conseil de surveillance. Le Président du Conseil de surveillance et le Président du Comité d'audit ont un accès direct au service du Contrôle Interne du Crédit Foncier.

Mise en œuvre du contrôle interne

L'organisation et le rôle du contrôle interne de Locindus et du Crédit Foncier sont basés sur les textes réglementaires en vigueur et s'inspirent des recommandations du Comité de Bâle concernant notamment :

- l'action indépendante et objective du contrôle interne pour l'évaluation de la qualité de l'information financière délivrée aux organes exécutifs, délibérant, au public, et aux autorités de tutelle ;
- les tests et contrôles liés à la vérification du respect des procédures en vigueur ;
- le rôle de conseil pour l'amélioration des procédures, ainsi que des processus de gestion du risque et de la gouvernance d'entreprise.

Le contrôle interne du Crédit Foncier veille à ce que le comportement des collaborateurs et les actes de gestion s'inscrivent dans les orientations données par les lois, les organes sociaux et les règles internes. Il concentre notamment son action sur :

- la vérification, au moyen de tests et de suivi de la piste d'audit, de la qualité de l'information financière renseignée dans le système d'information et délivrée aux actionnaires et aux autorités concernées ;
- le suivi et l'adaptation des procédures propres à assurer une bonne gestion des risques et notamment :
 - le risque de crédit,
 - le risque de taux d'intérêt global,
 - le risque de liquidité,
 - le risque opérationnel,
 - les risques liés à la gestion locative,
 - les risques informatiques.

Risque de crédit

Locindus a mis en place une politique de crédit assortie de procédures validées par le Directoire, visant à assurer une sélection optimale de ses risques de contrepartie pour chaque opération nouvelle.

Toute décision d'octroi de crédit est prise en Comité des engagements (Président du Directoire, au moins un autre membre du Directoire, Direction Juridique, Direction des Risques Crédit Foncier, Direction de l'expertise Crédit Foncier) sur la base des études et des notations définies en interne et notamment de la contre-analyse réalisée par la Direction des Risques du Crédit Foncier. Le Comité des engagements se réunit chaque fois que de besoin, habituellement à périodicité hebdomadaire.

Le Comité des engagements se réunit trimestriellement pour examiner les éventuels besoins de provisionnement et, d'une manière plus générale, les dossiers placés sous surveillance ou considérés comme douteux.

Risque de taux d'intérêt global

Un ensemble de règles a été défini par le Directoire afin d'encadrer la sensibilité du résultat de Locindus à la variation des taux d'intérêts court terme. Ces règles fixent des limites maximum de sensibilité sur les 5 prochains exercices.

Un Comité dit des taux (Président du Directoire, les Membres du Directoire, Responsable du service financier, un représentant du Pôle Finance Crédit Foncier, un représentant de la Direction des Opérations de Marché Crédit Foncier, un représentant de l'ALM Crédit Foncier, et toute personne qualifiée concernant l'ordre du jour) se réunit mensuellement et opère les contrôles de second niveau. Le contrôle de troisième niveau relève du Contrôle interne.

Au cours de l'exercice 2007, les limites définies ont été continuellement

et largement respectées.

Risque de liquidité

La gestion de la liquidité est assurée par le Responsable du service financier, sous la supervision du Comité des taux. La position du solde de trésorerie est calculée quotidiennement, des projections court terme sont réalisées périodiquement, ainsi qu'une projection des besoins de refinancement à 7 ans. Ces éléments font l'objet de présentations mensuelles en Comité des taux.

Les remplacements de la trésorerie de Locindus ne doivent se faire que sur signatures de premier ordre, définies par le Comité des engagements, sur des durées et des montants faisant l'objet de limites adaptées.

Risque opérationnel

Les évolutions du cadre juridique et leur application au sein de la Société sont régulièrement suivies par la Direction Juridique.

Il n'existe actuellement, à la connaissance de la société, aucun litige, arbitrage ou fait exceptionnel susceptible d'avoir ou ayant eu dans un passé récent une incidence significative sur la situation financière ou le résultat de la société et qui n'ait pas fait l'objet de provisions jugées suffisantes.

Risques liés à la gestion locative

La gestion locative des actifs est réalisée dans le cadre d'une convention signée avec Icade le 1^{er} juin 2007.

Les travaux d'entretien et de rénovation du patrimoine sont systématiquement approuvés par le Comité de location simple. Il existe des procédures internes de sélection et de suivi des travaux engagés.

Risque Informatique

Locindus a migré ses systèmes de gestion et de comptabilité vers les solutions progiciels Cassiopée et Arcole en janvier 2005.

En novembre 2007, Locindus a effectué une migration sous l'égide de la Direction Informatique Crédit Foncier vers la nouvelle version Cassiopée.

Aucun incident notable n'a été constaté pendant cette migration.

Le plan de continuité informatique est désormais le même que celui du Crédit Foncier.

Les enquêtes réalisées par le contrôle interne en 2007

En 2006/2007 avant son départ, les contrôles périodiques réalisés par le contrôleur interne ont porté principalement sur l'activité de location simple, le contrôle des chèques, une revue globale de l'activité de Locindus dans le cadre de l'organisation de la salle d'information (data room) suite à l'OPA initiée par le Crédit Foncier.

En outre, il avait participé aux chantiers suivants :

- Le lancement de la réflexion sur le renouvellement des composants conformément à la norme comptable IAS 16.
- Le renforcement du suivi des valeurs immobilières dans le cadre de Bâle II.
- Le renforcement du suivi des valorisations de ses actifs classés en "immeuble de placement" par la mise en place d'un processus d'actualisation des expertises semestriel.

Programme prévisionnel de contrôle interne en 2008

Le programme 2008 de contrôle interne sera, compte tenu du contexte, principalement orienté autour des problématiques d'intégration de Locindus au sein du Crédit Foncier et de la CNCE. Il est en outre prévu de revoir les activités de trésorerie et location financement.

3 - LES PROCÉDURES DE CONTRÔLE INTERNE RELATIVES À L'ÉLABORATION ET AU TRAITEMENT DE L'INFORMATION COMPTABLE ET FINANCIÈRE

Rôle de la CNCE

La Direction Réglementation et Consolidation Groupe de la CNCE assure les missions de normalisation, d'animation, d'expertise, de surveillance, de prospective, de veille réglementaire et de représentation du Groupe en matière prudentielle, comptable et fiscale.

A ce titre, elle définit et tient à jour le référentiel comptable du Groupe via un Plan Comptable du Groupe Caisse d'Épargne (PCCE) et règles et méthodes comptables applicables à tous les établissements du Groupe. Ces règles et méthodes comprennent les schémas comptables et génériques des opérations et sont récapitulées dans un manuel commun à l'ensemble des établissements du Groupe qui fait l'objet de mises à jour systématiques en fonction de l'évolution de la réglementation comptable. Par ailleurs, les règles en matière d'arrêtés des comptes semestriels et annuels font l'objet d'une communication spécifique favorisant l'harmonisation des traitements entre les différentes entités et la préparation des arrêtés.

Organisation de la fonction comptable dans le Groupe Crédit Foncier

La fonction comptable au Crédit Foncier est assurée par la Direction de la Comptabilité chargée d'élaborer les bilans, comptes de résultat, annexes et déclarations réglementaires des différentes entités qui composent le Groupe.

La coordination de l'ensemble est assurée par la Direction de la Comptabilité du Crédit Foncier, elle-même divisée en unités principales dont les responsabilités se présentent comme décrit sur le tableau ci-dessous. Le Directeur Comptable rapporte au membre du Comité exécutif en charge des finances.

Organisation de la fonction comptable chez Locindus

Le service comptable est en charge de l'élaboration des comptes sociaux et consolidés de Locindus. Son responsable est directement rattaché au Directoire.

La clarté de l'information financière et la pertinence des méthodes comptables sont l'objet de la surveillance exercée par le Comité d'audit de la société. Les informations financières sont présentées périodiquement au Comité d'audit (comptes trimestriels, semestriels et annuels) qui rapporte régulièrement au Conseil de surveillance.

Unités	Principales responsabilités dans le fonctionnement du système comptable	Principales responsabilités dans l'élaboration d'une information de synthèse
Service comptabilité de Locindus	<p>Comptes sociaux :</p> <ul style="list-style-type: none"> - tenue de la comptabilité de Locindus et de ses filiales - déclarations fiscales <p>Comptes consolidés :</p> <ul style="list-style-type: none"> - établissement des liasses de consolidation - mise en œuvre des procédures de consolidation 	<ul style="list-style-type: none"> - Bilans, comptes de résultat et annexes annuels de Locindus et de ses filiales - Bilans, comptes de résultat et annexes semestriels de Locindus et de ses filiales - Bilans, comptes de résultat et annexes consolidés - Bilans, comptes de résultat et annexes semestriels
	<ul style="list-style-type: none"> - surveillance et contrôle du fonctionnement des interfaces entre les chaînes de gestion prêts, le progiciel comptable et les bases de reporting 	<ul style="list-style-type: none"> - Reportings sur les encours et les flux de prêts
	<ul style="list-style-type: none"> - déclarations prudentielles à la Commission Bancaire - suivi sur la situation du groupe au regard des contraintes réglementaires 	<ul style="list-style-type: none"> - Reporting de Locindus à la Commission Bancaire <ul style="list-style-type: none"> • Etats mensuels jusqu'au 31-10-07 • Etats trimestriels jusqu'au 30-09-07 • Ratios réglementaires (liquidité, RSE) jusqu'au 30-06-07 - Reporting à la Commission bancaire via la CNCE depuis ces dates.

Contrôles comptables

Les recommandations des Commissaires aux comptes et de l'Inspection générale du Crédit Foncier sont présentées au Directoire de Locindus et donnent lieu à une synthèse au Comité d'audit. Elles font l'objet d'un suivi périodique de leur application.

L'ensemble des déclarations réglementaires et prudentielles est centralisé par la CNCE qui pratique des contrôles de cohérence automatisés avant envoi à la Commission bancaire.

Contrôle de l'information financière

L'information financière communiquée à l'extérieur (plaquettes à destination des actionnaires, restitutions réglementaires à l'intention notamment de la Commission Bancaire) fait l'objet de vérifications approfondies de la part des services compétents du Crédit Foncier (Contrôle de Gestion, Gestion de Bilan, Comptabilité Générale).

Rapport des Commissaires aux comptes sur le rapport du Président du Conseil de surveillance de la société Locindus pour ce qui concerne les procédures de contrôle interne relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière

Rapport établi en application de l'article L. 225-235 du Code de commerce

(Exercice clos le 31 décembre 2007)

Mesdames, Messieurs,

En notre qualité de Commissaires aux comptes de la société LOCINDUS SA 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. 225-68 du Code de commerce au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2007.

Il appartient au Président de rendre compte, dans son rapport, notamment des conditions de préparation et d'organisation des travaux du Conseil de surveillance et des procédures de contrôle interne mises en place au sein de la société. Il nous appartient de vous communiquer les observations qu'appellent de notre part les informations contenues dans le rapport du Président, concernant les procédures de contrôle interne relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière.

Nous avons effectué nos travaux conformément à la norme d'exercice professionnel applicable en France. Celle-ci requiert la mise en œuvre de diligences destinées à apprécier la sincérité des informations contenues dans le rapport du Président, concernant les procédures de contrôle interne relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière. Ces diligences consistent notamment à :

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

Sur la base de ces travaux, nous n'avons pas d'observation à formuler sur les informations concernant les procédures de contrôle interne de la société relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière contenues dans le rapport du Président du Conseil de surveillance, établi en application des dispositions de l'article L. 225-68 du Code de commerce.

Fait à Neuilly-sur-Seine et Paris La Défense, le 7 avril 2008

Les Commissaires aux comptes

PricewaterhouseCoopers Audit

Eric Bulle
Associé

KPMG Audit - Département de KPMG S.A.

Rémy Tabuteau
Associé

RESPONSABLE DU DOCUMENT

M. Jean-Michel Brunet, Président du Directoire de Locindus

Attestation du responsable

“J’atteste, après avoir pris toute mesure raisonnable à cet effet, que les informations contenues dans le présent rapport financier annuel sont, à ma connaissance, conformes à la réalité et ne comportent pas d’omission de nature à en altérer la portée.

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

Le Président du Directoire,
Jean-Michel Brunet



www.locindus.fr

LOCINDUS SA à Directoire et Conseil de surveillance au capital de 46 837 269 euros

SIRET 642 041 768 00036 – APE 652A – RCS Paris B 642 041 768

FILIALE DU CREDIT FONCIER

Siège social : 19, rue des Capucines – 75001 Paris

Bureaux et correspondance : 4, quai de Bercy – 94224 Charenton cedex – Tél. : 01 57 44 83 55 – Fax : 01 57 44 84 44