

LOCINDUS  
Société Anonyme  
Au capital de 46.837.269 €  
Siège Social : 19, rue des Capucines - 75001 PARIS  
642.041.768 RCS PARIS

**Procès-verbal de l'Assemblée Générale Ordinaire  
du 28 avril 2010**

L'an deux mille dix, le vingt huit avril à quinze heures, les actionnaires de Locindus, société anonyme au capital de 46.837.269 euros ayant son siège social au 19, rue des Capucines – 75001 PARIS, RCS n° 642.041.768, se sont réunis en Assemblée Générale Ordinaire dans les locaux du Crédit Foncier de France – 4 quai de Bercy – 94220 Charenton-le-Pont, sur l'ordre du jour suivant :

- I. Rapport du Conseil d'Administration sur la gestion de la société et sur les comptes individuels et consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2009
- II. Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes individuels et consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2009
- III. Approbation des comptes individuels de l'exercice clos le 31 décembre 2009
- IV. Approbation des comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2009
- V. Affectation du résultat
- VI. Paiement du dividende en actions
- VII. Autorisation de rachat par Locindus de ses propres actions
- VIII. Rapport spécial des commissaires aux comptes sur les conventions visées aux articles L.225-38 et suivants du Code de commerce
- IX. Pouvoirs pour formalités

Un avis de réunion a été publié au BALO du 24 mars 2010, un avis de convocation a également été publié au BALO du 12 avril 2010.

Madame Virginie EHRHARD du Cabinet PriceWaterHouseCoopers et Monsieur Rémy TABUTEAU du Cabinet KPMG, commissaires aux comptes, ont été convoqués par lettres recommandées avec avis de réception adressées le 20 avril 2010.

La feuille de présence a été émargée par les actionnaires. Les pouvoirs des actionnaires représentés ont été annexés.

L'assemblée procède immédiatement à la composition de son bureau.

Monsieur François BLANCARD, Président du Conseil d'Administration, préside la séance.

Monsieur Nicolas DARBO, représentant le Crédit Foncier de France, et Monsieur Victor PEREIRA, sont appelés aux fonctions de scrutateurs.

Monsieur Djamel SEOUDI, Secrétaire Général du Crédit Foncier, est désigné comme secrétaire de la séance.

Après vérification des pouvoirs, des formulaires de vote par correspondance et de la feuille de présence, celle-ci, certifiée exacte par les membres du bureau, indique que les actionnaires présents, représentés ou ayant régulièrement adressé un formulaire de vote par correspondance possèdent 6.831.449 actions ayant droit de vote.

La société ayant émis un total de 8.145.612 actions ayant droit de vote, le quorum du cinquième (soit 1.629.122 actions) est atteint, l'Assemblée Générale Ordinaire peut valablement délibérer.

Avis est donné aux actionnaires présents qu'ils peuvent consulter sur le bureau de l'assemblée : les statuts de la société, tous les documents de convocation de cette assemblée, la feuille de présence, les pouvoirs et formulaires de vote par correspondance, les documents et renseignements sur lesquels a porté le droit de communication des actionnaires visés aux articles L.225-115, L.225-116, R. 225-81 et R. 225-83 du Code de commerce, le rapport spécial des commissaires aux comptes.

Le Président déclare que les actionnaires et les diverses autres personnes auxquelles la loi reconnaît le même droit, ont pu exercer leur droit d'information dans les délais et conditions fixés par la loi.

L'assemblée donne acte de ces déclarations.

Le Président propose de passer à l'examen de l'ordre du jour de cette Assemblée Générale Ordinaire qui porte notamment sur l'approbation des comptes annuels.

Avant la présentation du rapport du Conseil d'Administration, le Président du Conseil rappelle les différents points qui seront abordés lors de cette assemblée à savoir notamment, le rapport du Président aux actionnaires, le rapport des commissaires aux comptes et l'approbation des comptes annuels.

Sur invitation du Président, Monsieur Philippe DUPIN et Madame Sylvie LACOURT présentent les faits marquants de l'année 2009 ainsi que les résultats financiers de l'exercice.

S'agissant de l'activité commerciale, il est à noter les éléments suivants :

- une production totale de 103 M€ contre 69 M€ au 31 décembre 2008. Cette production se répartie comme suit : 67,3 M€ en crédit-bail et 35,8 M€ en crédit hypothécaire. La société a recentré son activité vers le crédit-bail immobilier en travaillant son portefeuille client ;
- une poursuite du plan de cession des actifs détenus en patrimoine ;
- une situation de trésorerie excédentaire liée à la réalisation malgré la baisse du marché immobilier du plan de cession des actifs de location simple et à la sortie anticipée des contrats de CBI.

En conclusion, Philippe DUPIN précise que Locindus a réalisé en 2009 une production supérieure à ses objectifs. Il indique que la production nouvelle 2010 devrait atteindre le même niveau qu'en 2009 soit environ 100 M€ avec un objectif d'équilibre entre les objectifs en crédit-bail immobilier et en financement classique à l'instar de 2009.

Suite à ces interventions, les actionnaires sont invités à poser leurs questions.

**Question 1 :**

Un actionnaire demande si la distribution de dividende prévue marque la fin de la période de mise en réserve de l'ensemble du résultat comme cela avait été annoncé lors de l'OPA réalisée en 2007.

**Réponse :**

Le Secrétaire rappelle et confirme que l'absence de distribution de dividende avait été annoncée dans la notice d'information publiée à l'occasion de l'offre publique de janvier 2007. La crise financière et la crise de liquidité ont confirmé la justesse de cette politique afin de permettre à l'entreprise d'assurer son activité et son développement.

Cette année le Conseil d'Administration, sur proposition de son Comité d'Audit, a décidé de soumettre à l'Assemblée Générale une distribution de dividende correspondant au résultat annuel de la société.

Le Président confirme qu'une distribution au titre de l'exercice ne permet pas de déclarer pour autant que la société assurera chaque année un niveau de distribution significatif. Il rappelle en effet que (i) le résultat de l'année a été généré significativement par des produits exceptionnels non récurrents et (ii) que l'activité de la société s'inscrit dans un contexte économique difficile et incertain.

En conclusion, et pour répondre à une demande d'un autre actionnaire qui souhaite savoir si la distribution est liée à des contraintes réglementaire, le Secrétaire souligne que le niveau de dividende proposé (2,36 €/action) s'inscrit au-delà du minimum réglementaire portant sur le résultat de l'activité Sicomi.

**Question 2 :**

Quelles sont les raisons pour lesquelles le Crédit Foncier a accru sa participation dans Locindus ?

Est-ce que cela augure une offre sur les titres Locindus et une sortie de la cote ?

**Réponse :**

Le Secrétaire confirme la décision prise par le Crédit Foncier de prendre des positions à l'achat lors du premier quadrimestre 2009. A cette occasion, et comme rappelé par la Direction Générale dans sa présentation, ces acquisitions ont eu un impact positif sur le cours. S'agissant de la question portant sur une éventuelle offre, la Direction Générale de la société et le Crédit Foncier n'ont aucun commentaire à effectuer.

**Question 3 :**

Un actionnaire a saisi les tribunaux en dénonçant des irrégularités commises par le Crédit Foncier dans son intérêt et au préjudice de Locindus. Où en est cette action ?

**Réponse :**

Le Secrétaire indique que l'objet de cette action judiciaire vise à obtenir l'annulation des décisions de l'Assemblée Générale de la société Locindus qui, au titre des exercices 2006, 2007 et 2008 a distribué un montant de dividende correspondant au minimum réglementaire.

Il est rappelé en premier lieu qu'il appartient souverainement aux actionnaires de la société de décider s'il y a lieu de distribuer ou non un dividende.

En l'espèce et comme indiqué précédemment, les documents d'informations rédigés lors de l'offre publique d'achat entreprise par le Crédit Foncier mentionnaient explicitement qu'il n'y aurait pas de distribution de dividendes pour les années suivant l'OPA. Les actionnaires étaient donc parfaitement informés.

Au surplus, est survenue la crise financière qui a encouragé la société à être prudente et à conserver ses résultats.

Enfin, la société distribue de nouveau un dividende au titre de l'exercice 2009.

Tout cela est parfaitement cohérent et le Crédit Foncier est serein quant à l'issue de cette procédure judiciaire.

**Question 4 :**

Quelle est la valeur de la société et à quel prix pourrait être réalisé une offre publique étant précisé que le prix de 37 € (offre de 2007) demeure une référence ?

**Réponse :**

Comme indiqué précédemment, le Crédit Foncier ne fait état d'aucune intention sur ce sujet. Par ailleurs, et en toute théorie, un prix d'offre est validé par l'Autorité des Marchés Financiers sur la base d'un rapport émis par un expert indépendant. En tout état de cause, la référence au prix de l'offre précédente serait à mettre en regard de l'évolution de la société et de l'environnement économique.

**Question 5 :**

Pourquoi un paiement du dividende en actions a-t-il été proposé et quelle sera l'option prise par le Crédit Foncier ?

**Réponse :**

L'option de paiement du dividende en actions a été proposée afin de permettre aux actionnaires de réinvestir leurs dividendes s'ils le souhaitent. La décision d'opter ou non pour le paiement du dividende en actions relève du libre choix de chaque actionnaire, y compris du Crédit Foncier.

Le Président constate qu'il a été répondu à l'ensemble des questions relevant de l'Assemblée générale. Puis, il rend compte des éléments du rapport du président constitué de trois parties :

- Conditions de préparation et d'organisation des travaux du Conseil ;
- Procédures de contrôle mises en place par Locindus ou le CFF ;
- Procédures de contrôle interne relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financier.

Sur invitation du Président, les commissaires aux comptes donnent lecture de leur rapport sur les comptes annuels ainsi que leur rapport sur la troisième partie du rapport du Président.

Ensuite, le Président invite l'Assemblée à passer au vote des résolutions. Il demande au Secrétaire de l'Assemblée d'exposer les modalités pratiques du vote électronique.

A l'issue de cette présentation, le Secrétaire donne lecture des résolutions proposées et met aux voix celles-ci non sans avoir fait vérifier par le bureau de l'assemblée le maintien du quorum constaté en début de séance.

***Première résolution***

*(Approbation des comptes individuels)*

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance du rapport de gestion du Conseil d'Administration et du rapport sur les comptes annuels des commissaires aux comptes de Locindus de l'exercice clos au 31 décembre 2009, approuve les comptes individuels se soldant par un bénéfice net de 19.286.493,16 euros.

La résolution est adoptée à la majorité des actionnaires présents et représentés.

## **Deuxième résolution**

*(Approbation des comptes consolidés)*

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance du rapport de gestion du Conseil d'Administration et du rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés de Locindus de l'exercice clos au 31 décembre 2009, approuve les comptes consolidés se soldant par un bénéfice net de 13.233.477,18 euros.

La résolution est adoptée à la majorité des actionnaires présents et représentés.

## **Troisième résolution**

*(Affectation du résultat)*

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, constatant que le bénéfice de l'exercice clos au 31 décembre 2009 s'élève à 19.286.493,16 €, approuve l'affectation du résultat telle qu'elle est proposée par le Conseil d'Administration :

- Dividende de 2,36 € aux 8.145.612 actions composant le capital social,
- Dotation au report à nouveau de 62.848,84 €.

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

L'assemblée générale donne tous pouvoirs au Conseil d'Administration, avec faculté de subdélégation, à l'effet de fixer la date de mise en paiement du dividende, de déterminer, en considération du nombre d'actions détenues par la Société à la date de mise en paiement du dividende, le montant global du dividende et en conséquence le montant du solde du bénéfice distribuable qui sera affecté au compte « report à nouveau » et plus généralement, de prendre les dispositions nécessaires au versement du dividende.

Conformément à la loi, il est rappelé que les dividendes mis en paiement au titre des trois exercices précédents ont été les suivants :

Exercice	Nombre D'actions	Distribution	Dividende par action
<b>2006</b>	<b>8.145.612</b>	1.466.210,16	0,18 € <sup>(1)</sup>
<b>2007</b>	<b>8.145.612</b>	1.710.578,52	0,21€ <sup>(2)</sup>
<b>2008</b>	<b>8.145.612</b>	3.746.981,52	0,46€ <sup>(3)</sup>

<sup>(1)</sup> Eligible à l'abattement de 40% prévu par l'article 158-3 du CGI

<sup>(2)</sup> Eligible à l'abattement de 40% prévu par l'article 158-3 du CGI

<sup>(3)</sup> Eligible à l'abattement de 40% prévu par l'article 158-3 du CGI

La résolution est adoptée à la majorité des actionnaires présents et représentés.

### ***Quatrième résolution***

*(Paiement du dividende en actions)*

L'Assemblée Générale décide de proposer à chaque actionnaire une option entre le paiement du dividende en numéraire ou en actions créées avec jouissance du 1<sup>er</sup> janvier 2010.

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

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

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

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

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

- soit obtenir le nombre d'actions immédiatement supérieur en versant la différence en numéraire ;
  - soit recevoir le nombre d'actions immédiatement inférieur complété d'une soulte en espèces.
- L'Assemblée Générale donne tous pouvoirs au Conseil d'Administration avec faculté de délégation au Président, pour effectuer toutes les opérations consécutives à l'exercice de l'option et à l'augmentation de capital qui en résultera, notamment constater la réalisation de l'augmentation de capital, modifier les statuts de la Société et procéder aux formalités de publicité.

La résolution est adoptée à la majorité des actionnaires présents et représentés.

### ***Cinquième résolution***

*(Autorisation de rachat par Locindus de ses propres actions)*

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'Administration, autorise celui-ci, conformément à l'article L 225-209 du Code de Commerce, à acheter un nombre maximum d'actions propres représentant 10 % du capital social (sous réserve de la limite de 5 % indiquée au « b » ci-après), soit au maximum 814.561 actions de 5,75 € nominal, dans les conditions suivantes :

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

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

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

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

- d) d'annuler éventuellement par voie de réduction du capital les actions rachetées en vue d'optimiser le résultat par action ;
- e) plus généralement, d'opérer dans tout but autorisé par la loi ou l'Autorité des marchés financiers.

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

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

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

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

La résolution est adoptée à la majorité des actionnaires présents et représentés.

#### ***Sixième résolution***

*(Approbation des conventions visées à l'article L. 225-38 du Code de commerce)*

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

La résolution est adoptée à la majorité des actionnaires présents et représentés.

#### ***Dernière résolution***

*(Pouvoirs)*

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

La résolution est adoptée à la majorité des actionnaires présents et représentés.



De tout ce que dessus, il a été dressé le présent procès-verbal qui a été signé, après lecture, par les membres du bureau.

Le Président du Conseil de Surveillance  
François BLANCARD

Le Secrétaire  
Djamel SEOUDI

Le Scrutateurs

Nicolas DARBO

Monsieur Victor PEREIRA