

# 3

# COMPTES CONSOLIDÉS

<b>3.1</b>	<b>BILAN CONSOLIDÉ</b>	<b>66</b>	<b>3.5</b>	<b>TABLEAU DE FLUX DE TRÉSORERIE</b>	<b>70</b>
<b>3.2</b>	<b>COMPTE DE RÉSULTAT CONSOLIDÉ</b>	<b>67</b>	<b>3.6</b>	<b>ANNEXE AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS</b>	<b>71</b>
<b>3.3</b>	<b>RÉSULTAT GLOBAL</b>	<b>68</b>		<b>RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES CONSOLIDÉS</b>	<b>106</b>
<b>3.4</b>	<b>TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES</b>	<b>69</b>			

# 3.1 BILAN CONSOLIDÉ

## › 3.1.1 ACTIF

(en K€)	Notes	31/12/2017	31/12/2016
Caisse, banques centrales			
Instruments dérivés de couverture	5.1		
Actifs financiers disponibles à la vente			
Prêts et créances sur les établissements de crédit	5.3	24 363	29 501
Prêts et créances sur la clientèle	5.3	685 018	691 108
Écart de réévaluation des portefeuilles couverts en taux			
Actifs financiers détenus jusqu'à l'échéance			
Actifs d'impôts courants	5.4	1 719	734
Actifs d'impôts différés	5.4	1 520	1 356
Comptes de régularisation et actifs divers	5.5	5 218	4 470
Actifs non courants destinés à être cédés			
Participations dans les entreprises mises en équivalence	5.13		1 456
Immeubles de placement	5.6	669	692
Immobilisations corporelles	5.7		
Immobilisations incorporelles	5.8		
<b>TOTAL DE L'ACTIF</b>		<b>718 507</b>	<b>729 317</b>

## › 3.1.2 PASSIF

(en K€)	Notes	31/12/2017	31/12/2016
Instruments dérivés de couverture	5.1	1 115	2 885
Dettes envers les établissements de crédit	5.9	394 557	407 364
Dettes envers la clientèle			
Dettes représentées par un titre			
Passifs d'impôts courants	5.4	1 733	85
Passifs d'impôts différés	5.4		
Comptes de régularisation et passifs divers	5.10	60 233	60 859
Provisions	5.11	483	380
<b>Capitaux propres</b>		<b>260 386</b>	<b>257 744</b>
<b>Capitaux propres part du Groupe</b>		<b>260 386</b>	<b>257 744</b>
Capital		61 347	61 462
Prime de fusion et d'émission		29 051	29 051
Réserves consolidées		160 518	160 403
Résultat de l'exercice		9 471	6 828
<b>Intérêts minoritaires</b>			
<b>TOTAL DU PASSIF</b>		<b>718 507</b>	<b>729 317</b>

## 3.2 COMPTE DE RÉSULTAT CONSOLIDÉ

(en K€)	Notes	31/12/2017	31/12/2016
Intérêts et produits assimilés	6.1	20 318	27 326
Intérêts et charges assimilées	6.1	- 7 266	- 12 575
Commissions – produits	6.2	823	211
Commissions – charges	6.2	- 204	- 103
Gains ou pertes nets sur instruments financiers à la juste valeur par résultat		3	3
Gains ou pertes nets sur actifs financiers disponibles à la vente			
Produits des autres activités	6.3	4 879	1 235
Charges des autres activités	6.3	- 382	- 1 035
<b>PRODUIT NET BANCAIRE</b>		<b>18 171</b>	<b>15 062</b>
Charges générales d'exploitation	6.4	- 5 122	- 5 390
Dotations/Reprises aux provisions risques et charges			
<b>RÉSULTAT BRUT D'EXPLOITATION</b>		<b>13 049</b>	<b>9 672</b>
Coût du risque	6.5	120	- 136
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION</b>		<b>13 169</b>	<b>9 536</b>
Quote-part du résultat net des entreprises mises en équivalence		- 15	962
<b>RÉSULTAT AVANT IMPÔT</b>		<b>13 155</b>	<b>10 498</b>
Impôts sur le résultat	6.6	- 3 684	- 3 670
<b>RÉSULTAT NET</b>		<b>9 471</b>	<b>6 828</b>
<b>dont</b>			
Résultat net part du groupe		9 471	6 828
Intérêts minoritaires			
Résultat par action *		0,89	0,64
Résultat par action (Nombre moyen pondéré)		0,89	0,64
Résultat dilué par action		0,89	0,64

\* Résultat net rapporté au nombre d'actions en circulation.

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

	31/12/2017	31/12/2016
Bénéfice revenant aux actionnaires de la Société (en K€)	9 471	6 828
Nombre moyen pondéré d'actions ordinaires en circulation	10 668 988	10 689 508
Résultat de base par action (en € par action)	0,89	0,64

# 3.3 RÉSULTAT GLOBAL

<i>(en K€)</i>	<b>31/12/2017</b>	<b>31/12/2016</b>
<b>RÉSULTAT NET</b>	<b>9 471</b>	<b>6 828</b>
Écarts de revalorisation sur régimes à prestations définies		
Effet d'impôt des écarts de revalorisation sur régimes à prestations définies		
<b>Éléments non recyclables en résultat</b>		
Écarts de conversion		
Variations de valeur des actifs financiers disponibles à la vente		
Variations de valeur des instruments dérivés de couverture		
Effet d'impôt		
<b>Éléments recyclables en résultat</b>		
Quote-part de gains et pertes latents comptabilisés directement en capitaux propres des entreprises mises en équivalence		
<b>GAINS ET PERTES COMPTABILISÉS DIRECTEMENT EN CAPITAUX PROPRES (NETS D'IMPÔT)</b>		
<b>RÉSULTAT NET DES GAINS ET PERTES COMPTABILISÉS DIRECTEMENT EN CAPITAUX PROPRES</b>	<b>9 471</b>	<b>6 828</b>
Part du Groupe	9 471	6 828
Intérêts minoritaires		

# 3.4 TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

(en K€)	Capital	Réserve légale	Primes	Change-ment de méthode	Actions propres	Réserves conso-lidées *	Gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres	Résultat net part du groupe	Total des capitaux propres part du groupe	Capitaux propres part des mino-ritaires	Total capitaux propres consolidés
<b>Capitaux propres au 01/01/2016</b>	61 564	6 162	29 051	0	- 49	165 576	0	0	262 304		262 304
<b>Mouvements liés aux relations avec les actionnaires</b>											
Annulation d'actions propres	- 102				- 524				- 626		- 626
Distribution 2016 du résultat 2015						- 10 702			- 10 702		- 10 702
<b>Sous-total</b>	<b>- 102</b>		<b>0</b>		<b>- 524</b>	<b>- 10 702</b>			<b>- 11 328</b>		<b>- 11 328</b>
Résultat								6 828	6 828		6 828
Autres variations						- 60			- 60		- 60
<b>Capitaux propres au 31/12/2016</b>	<b>61 462</b>	<b>6 162</b>	<b>29 051</b>		<b>- 573</b>	<b>154 814</b>		<b>6 828</b>	<b>257 744</b>		<b>257 744</b>
Affectation du résultat 2016						6 828		- 6 828			
<b>Capitaux propres au 01/01/2017</b>	<b>61 462</b>	<b>6 162</b>	<b>29 051</b>	<b>0</b>	<b>- 573</b>	<b>161 642</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>257 744</b>		<b>257 744</b>
<b>Mouvements liés aux relations avec les actionnaires</b>											
Annulation d'actions propres	- 115				- 243	358					
Distribution 2017 du résultat 2016						- 6 828			- 6 828		- 6 828
<b>Sous-total</b>	<b>- 115</b>		<b>0</b>		<b>- 243</b>	<b>- 6 470</b>			<b>- 6 828</b>		<b>- 6 828</b>
Résultat								9 471	9 471		9 471
Autres variations						- 1			- 1		- 1
<b>CAPITAUX PROPRES AU 31/12/ 2017</b>	<b>61 347</b>	<b>6 162</b>	<b>29 051</b>	<b>0</b>	<b>- 816</b>	<b>155 171</b>		<b>9 471</b>	<b>260 386</b>		<b>260 386</b>

\* Figure dans les réserves consolidées un montant de 66,5 M€ ayant bénéficié du régime de faveur de l'article 208 3° quater du CGI (régime Sicomi).

# 3.5 TABLEAU DE FLUX DE TRÉSORERIE

(en K€)	31/12/2017	31/12/2016
<b>Résultat avant impôts</b>	<b>13 155</b>	<b>10 498</b>
Dotations nettes aux amortissements et dépréciations des immobilisations corporelles et incorporelles	22	55
Dépréciation des écarts d'acquisition		
Dotations nettes aux provisions et aux dépréciations	- 41	- 161
Quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence	15	- 962
Pertes nettes/Gains nets sur activités d'investissement	- 4 238	- 510
Produits/Charges des activités de financement		
Autres mouvements	1 157	116
<b>Total des éléments non monétaires inclus dans le résultat avant impôts</b>	<b>- 3 086</b>	<b>- 1 462</b>
Flux liés aux opérations avec les établissements de crédit	- 10 620	194 568
Flux liés aux opérations avec la clientèle	4 570	- 35 235
Flux liés aux autres opérations affectant des actifs et passifs financiers	- 1 770	- 146 166
Flux liés aux autres opérations affectant des actifs et passifs non financiers	- 1 655	- 7 506
Impôts versés	- 3 186	- 5 836
<b>Augmentation/Diminution nette des actifs et passifs provenant des activités opérationnelles</b>	<b>- 12 661</b>	<b>- 175</b>
<b>Flux nets de trésorerie générés par l'activité opérationnelle (A)</b>	<b>- 2 592</b>	<b>8 861</b>
Flux liés aux actifs financiers et aux participations		
Flux liés aux immeubles de placement	4 238	1 983
Flux de trésorerie liés aux immobilisations corporelles et incorporelles		
<b>Flux nets de trésorerie liés aux opérations d'investissement (B)</b>	<b>4 238</b>	<b>1 983</b>
Flux de trésorerie provenant ou à destination des actionnaires	- 6 943	- 11 022
Flux de trésorerie résultant des activités de refinancement		
<b>Flux nets de trésorerie liés aux opérations de financement (C)</b>	<b>- 6 943</b>	<b>- 11 022</b>
<b>Effets de la variation des taux de change (D)</b>		
<b>FLUX NETS DE TRÉSORERIE ET DES ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE (A+B+C+D)</b>	<b>- 5 297</b>	<b>- 178</b>
Caisse et banques centrales (actif et passif)		1
Opérations à vue avec les établissements de crédit	29 431	29 608
<i>Comptes ordinaires débiteurs</i>		
<i>Comptes et prêts à vue</i>	29 431	29 608
<i>Comptes créditeurs à vue</i>		
<i>Opérations de pension à vue</i>		
<b>Trésorerie à l'ouverture</b>	<b>29 431</b>	<b>29 609</b>
Caisse et banques centrales (actif et passif)		
Opérations à vue avec les établissements de crédit	24 134	29 431
<i>Comptes ordinaires débiteurs</i>		
<i>Comptes et prêts à vue</i>	24 134	29 431
<i>Comptes créditeurs à vue</i>		
<i>Opérations de pension à vue</i>		
<b>Trésorerie à la clôture</b>	<b>24 134</b>	<b>29 431</b>
<b>VARIATION DE LA TRÉSORERIE NETTE</b>	<b>- 5 297</b>	<b>- 178</b>

# 3.6 ANNEXE AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS

## ► SOMMAIRE DE NOTES

<b>Note 1</b>	Cadre général	72	<b>Note 6</b>	Notes relatives au compte de résultat	94
1.1	Le groupe Locindus	72	6.1	Intérêts, produits et charges assimilés	94
1.2	Mécanisme de garantie	72	6.2	Commissions nettes	95
1.3	Événements significatifs	72	6.3	Produits et charges des autres activités	95
1.4	Événements postérieurs à la clôture	72	6.4	Charges générales d'exploitation	96
			6.5	Coût du risque	96
			6.6	Impôts sur le résultat	96
<b>Note 2</b>	Normes comptables applicables et comparabilité	72	<b>Note 7</b>	Notes relatives aux expositions aux risques	97
2.1	Cadre réglementaire	72	7.1	Risque de crédit et risque de contrepartie	97
2.2	Référentiel	72	7.2	Risque de marché	98
2.3	Recours à des estimations	77	7.3	Risque de taux d'intérêt et risque de change	99
2.4	Présentation des états financiers consolidés et date de clôture	77	7.4	Risque de liquidité	99
<b>Note 3</b>	Principes et méthodes de consolidation	77	<b>Note 8</b>	Information sectorielle	100
3.1	Périmètre de consolidation, méthodes de consolidation et de valorisation	77	8.1	Compte de résultat consolidé par secteur d'activité	100
3.2	Règles de consolidation	78	8.2	Bilan par secteur d'activité	101
<b>Note 4</b>	Principes comptables et méthodes d'évaluation	78	<b>Note 9</b>	Engagements	102
4.1	Opérations de location-financement et assimilées	78	<b>Note 10</b>	Transactions avec les parties liées	103
4.2	Actifs et passifs financiers	79	10.1	Transactions avec les sociétés liées	103
4.3	Immeubles de placement	85	10.2	Transactions avec les dirigeants	103
4.4	Immobilisations corporelles	85	<b>Note 11</b>	Compensations d'actifs et de passifs financiers	103
4.5	Immobilisations incorporelles	85	<b>Note 12</b>	Juste valeur des actifs et passifs financiers au coût amorti	104
4.6	Évaluation des immeubles de placement et des immeubles en location longue durée et crédit-bail	85	<b>Note 13</b>	Périmètre de consolidation au 31 décembre 2017	104
4.7	Actifs destinés à être cédés et dettes liées	86	<b>Note 14</b>	Honoraires des Commissaires aux comptes	105
4.8	Provisions	86			
4.9	Produits et charges d'intérêts	87			
4.10	Impôts différés	87			
4.11	Capital social	87			
<b>Note 5</b>	Notes relatives au bilan	87			
5.1	Instruments dérivés de couverture	87			
5.2	Hiérarchie de la juste valeur des actifs et passifs financiers	88			
5.3	Prêts et créances	88			
5.4	Impôts différés	91			
5.5	Comptes de régularisation et actifs divers	91			
5.6	Immeubles de placement	92			
5.7	Immobilisations corporelles	92			
5.8	Immobilisations incorporelles	92			
5.9	Dettes envers les établissements de crédit et la clientèle	93			
5.10	Comptes de régularisation et passifs divers	93			
5.11	Provisions passives	93			
5.12	Actions ordinaires	94			
5.13	Participations dans les sociétés mises en équivalence	94			

## NOTE 1 CADRE GÉNÉRAL

### 1.1 LE GROUPE LOCINDUS

Locindus SA (« la Société ») est une société de financement spécialisée dans le financement en crédit-bail immobilier, avec ou sans valeur résiduelle et le crédit hypothécaire. L'activité de location simple est conduite dans une logique de cession des derniers actifs en portefeuille ou récupérés dans le cadre des activités de financement.

Locindus exerce également par l'intermédiaire de filiales une activité de location longue durée, dans la plupart des cas avec option d'achat.

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

Locindus SA, est une société de financement spécialisé consolidée par le groupe Crédit Foncier et le Groupe BPCE.

### 1.2 MÉCANISME DE GARANTIE

Locindus est une filiale affiliée de BPCE. À ce titre, elle bénéficie du mécanisme de garantie et de liquidité du Groupe BPCE. En tant que filiale affiliée, Locindus ne contribue pas au mécanisme de solidarité du réseau et ne sera pas appelée en cas de défaillance d'une Banque Populaire ou Caisse d'Épargne.

### 1.3 ÉVÉNEMENTS SIGNIFICATIFS

L'Assemblée générale mixte du 20 mai 2016 a autorisé le Conseil d'administration à mettre en œuvre un programme de rachat d'actions, aux termes duquel Locindus est devenue propriétaire de 20 036 actions.

L'Assemblée générale mixte du 18 mai 2017 a autorisé le Conseil d'administration :

- à annuler, en une ou plusieurs fois, les actions acquises par la Société, dans le cadre du ou des programmes de rachat de ses propres actions en conformité avec les dispositions légales et réglementaires applicables ;
- 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.

Le Conseil d'administration, en date du 27 juillet 2017, a délégué à la Direction générale de Locindus SA la mise en œuvre de cette annulation.

L'annulation des 20 036 actions inscrites à l'actif du bilan de Locindus SA a été effectuée le 20 novembre 2017.

Ces actions, qui n'ont pas droit au dividende, représentent 115 207 €, soit 0,19 % du capital social de 61 461 853,50 €.

Après annulation, le nouveau capital social de 61 346 646,50 € est composé de 10 668 982 actions de 5,75 € de nominal, et il a été procédé à la modification de l'article 6 des statuts en conséquence.

Cette annulation a fait l'objet d'un communiqué de presse le 20 novembre 2017 post bourse.

### 1.4 ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS À LA CLÔTURE

Aucun événement postérieur à la clôture et susceptible d'avoir une incidence significative sur les comptes au 31 décembre 2017, n'est intervenu entre la date de clôture et le 9 mars 2018, date à laquelle le Conseil d'administration a arrêté les comptes.

## NOTE 2 NORMES COMPTABLES APPLICABLES ET COMPARABILITÉ

### 2.1 CADRE RÉGLEMENTAIRE

Conformément au règlement européen 1606/2002 du 19 juillet 2002 sur l'application des normes comptables internationales, le Groupe a établi ses comptes consolidés au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2017 en conformité avec le référentiel IFRS (*International Financial Reporting Standards*) tel qu'adopté par l'Union Européenne et applicable à cette date, excluant donc certaines dispositions de la norme IAS 39 concernant la comptabilité de couverture <sup>(1)</sup>.

### 2.2 RÉFÉRENTIEL

Les normes et interprétations utilisées et décrites dans les états financiers annuels au 31 décembre 2016 ont été complétées par les normes, amendements et interprétations dont l'application est obligatoire aux exercices ouverts à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2017.

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

#### IFRS 9

Dispositions transitoires.

En application de l'option ouverte par les dispositions de la norme IFRS 9, le groupe ne prévoit pas de retraiter les exercices antérieurs publiés au titre d'information comparative pour ses états financiers.

Le règlement (UE) 2017/2395 du 12 décembre 2017 relatif aux dispositions transitoires prévues pour atténuer les incidences de l'introduction de la norme IFRS 9 sur les fonds propres et pour le traitement des grands risques de certaines expositions du secteur public a été publié au JOUE le 27 décembre 2017. Le Groupe BPCE a décidé de ne pas opter pour la neutralisation transitoire des impacts d'IFRS 9 au niveau prudentiel du fait des impacts modérés anticipés.

La nouvelle norme IFRS 9 « Instruments financiers » a été adoptée par la Commission européenne le 22 novembre 2016 et sera applicable de façon rétrospective à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2018.

La norme IFRS 9 définit les nouvelles règles de classement et d'évaluation des actifs et des passifs financiers, la nouvelle méthodologie de dépréciation pour risque de crédit des actifs financiers ainsi que le traitement des opérations de couverture, à l'exception des opérations de macro-couverture pour lesquelles un projet de norme séparée est en cours d'étude par l'IASB.

La présente norme doit être appliquée par toutes les entités à tous les types d'instruments financiers, excepté ceux dont les droits et obligations résultent de contrats de location auxquels s'applique la norme IAS 17 « Contrats de location ».

Toutefois, les créances résultant de contrats de location comptabilisées par un bailleur sont soumises aux dispositions de la présente norme en matière de décomptabilisation et de dépréciation.

(1) Ce référentiel est disponible sur le site Internet de la Commission européenne à l'adresse suivante : [http://ec.europa.eu/internal\\_market/accounting/ias\\_fr.htm](http://ec.europa.eu/internal_market/accounting/ias_fr.htm).



Les traitements suivants s'appliqueront aux exercices ouverts à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2018, en substitution des principes comptables actuellement appliqués pour la comptabilisation des instruments financiers.

### CLASSEMENT ET ÉVALUATION

Lors de la comptabilisation initiale, les actifs financiers sont classés en coût amorti, à la juste valeur par capitaux propres ou à la juste valeur par résultat en fonction de la nature de l'instrument (dette ou capitaux propres), des caractéristiques de leurs flux contractuels et de la manière dont l'entité gère ses instruments financiers (modèle de gestion ou business model).

### MODÈLE DE GESTION OU BUSINESS MODEL

Le business model de l'entité représente la manière dont elle gère ses actifs financiers afin de produire des flux de trésorerie. L'exercice du jugement est nécessaire à l'entité pour apprécier le modèle de gestion.

La détermination du modèle de gestion doit tenir compte de toutes les informations sur la façon dont les flux de trésorerie ont été réalisés dans le passé, de même que de toutes les autres informations pertinentes.

À titre d'exemple, peuvent être cités :

- › la façon dont la performance des actifs financiers est évaluée et présentée aux principaux dirigeants ;
- › les risques qui ont une incidence sur la performance du modèle de gestion et, en particulier, la façon dont ces risques sont gérés ;
- › la façon dont les dirigeants sont rémunérés (par exemple, si la rémunération est fondée sur la juste valeur des actifs gérés ou sur les flux de trésorerie contractuels perçus) ;
- › la fréquence, le volume et la motivation de ventes.

Par ailleurs, la détermination du modèle de gestion doit s'opérer à un niveau qui reflète la façon dont les groupes d'actifs financiers sont collectivement gérés en vue d'atteindre l'objectif économique donné. Le modèle de gestion n'est donc pas déterminé instrument par instrument mais à un niveau de regroupement supérieur, par portefeuille.

La norme retient trois modèles de gestion :

- › un modèle de gestion dont l'objectif est de détenir des actifs financiers afin d'en percevoir les flux de trésorerie contractuels (modèle de collecte) ;
- › un modèle de gestion mixte dans lequel les actifs sont gérés avec l'objectif à la fois de percevoir les flux de trésorerie contractuels et de céder les actifs financiers (modèle de collecte et de vente) ;
- › un modèle de gestion dont l'objectif est d'encaisser des flux de trésorerie induits par la cession des actifs financiers (détenus à des fins de transaction).

### DÉTERMINATION DU CARACTÈRE BASIQUE OU SPPI (SOLELY PAYMENTS OF PRINCIPAL AND INTEREST)

Un actif financier est basique si les termes contractuels de l'actif financier donnent lieu, à des dates spécifiées, à des flux de trésorerie correspondant uniquement à des remboursements du principal et à des intérêts calculés sur le capital restant dû.

Le principal est défini comme la juste valeur de l'actif financier à sa date d'acquisition. Les intérêts représentent la contrepartie de la valeur temps de l'argent et le risque de crédit associé au principal, mais également d'autres risques comme le risque de liquidité, les coûts administratifs et la marge de négociation.

Pour évaluer si les flux de trésorerie contractuels sont uniquement des paiements de principal et d'intérêts, il faut considérer les termes contractuels de l'instrument. Cela implique d'analyser tout élément qui pourrait remettre en cause la représentation exclusive de la valeur temps de l'argent. À titre d'exemple :

- › les événements qui changeraient le montant et la date de survenance des flux de trésorerie ;
- › les caractéristiques des taux applicables ;
- › les modalités de remboursement anticipé et de prolongation.

Les instruments de dette (prêts, créances ou titres de dette) peuvent être évalués au coût amorti ou à la juste valeur par capitaux propres ou en juste valeur par résultat.

Un instrument de dette est évalué au coût amorti s'il satisfait les deux conditions suivantes :

- › l'actif est détenu dans un modèle de gestion dont l'objectif est la collecte des flux de trésorerie contractuels ; et
- › les termes contractuels de l'actif financier définissent ce dernier comme basique (SPPI) au sens de la norme.

Un instrument de dette est évalué à la juste valeur par capitaux propres seulement s'il répond aux deux conditions suivantes :

- › l'actif est détenu dans un modèle de gestion dont l'objectif est à la fois la collecte des flux de trésorerie contractuels et la vente d'actifs financiers ; et
- › les termes contractuels de l'actif financier définissent ce dernier comme basique (SPPI) au sens de la norme.

Les instruments de capitaux propres seront par défaut enregistrés à la juste valeur par résultat sauf en cas d'option irrévocable pour une évaluation à la juste valeur par capitaux propres (sous réserve que ces instruments ne soient pas détenus à des fins de transaction et classés comme tels en actifs financiers à la juste valeur par résultat) sans reclassement ultérieur en résultat. En revanche, en cas d'option pour cette dernière catégorie, les dividendes restent enregistrés en résultat.

Tous les autres actifs financiers sont classés à la juste valeur par résultat. Ces actifs financiers incluent notamment les actifs financiers détenus à des fins de transaction, les actifs financiers désignés à la juste valeur par résultat et les actifs non basiques (non « SPPI »). La désignation à la juste valeur par résultat sur option pour les actifs financiers ne s'applique que dans le cas d'élimination ou de réduction significative d'un décalage de traitement comptable. Cela permet d'éliminer les distorsions découlant de règles de valorisation différentes appliquées à des instruments gérés dans le cadre d'une même stratégie.

Les dérivés incorporés ne seront plus comptabilisés séparément des contrats hôtes lorsque ces derniers seront des actifs financiers de sorte que l'ensemble de l'instrument hybride devra être enregistré en juste valeur par résultat.

Concernant les passifs financiers, les règles de classement et d'évaluation figurant dans la norme IAS 39 sont reprises sans modification dans la norme IFRS 9, à l'exception de celles applicables aux passifs financiers que l'entité choisit d'évaluer en juste valeur par résultat (option juste valeur) pour lesquels les écarts de réévaluation liés aux variations du risque de crédit propre seront enregistrés parmi les gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres sans reclassement ultérieur en résultat.

Les dispositions de la norme IAS 39 relatives à la décomptabilisation des actifs et passifs financiers sont reprises sans modification dans la norme IFRS 9.

## DÉPRÉCIATIONS

Les instruments de dette classés parmi les actifs financiers au coût amorti ou les actifs financiers à la juste valeur par capitaux propres, les engagements de financement et les contrats de garantie financière donnée qui ne sont pas comptabilisés à la juste valeur par résultat ainsi que les créances résultant de contrats de location et les créances commerciales devront faire systématiquement l'objet d'une dépréciation ou d'une provision pour perte de crédit attendue (*Expected Credit Losses* ou ECL).

Les dépréciations seront constatées, pour les actifs financiers n'ayant pas fait l'objet d'indications objectives de perte à titre individuel, à partir d'historique de pertes observées mais aussi de prévisions raisonnables et justifiables des flux futurs de trésorerie actualisés. Cette approche du risque de crédit plus prospective est déjà prise en compte, pour partie, lorsque des provisions collectives sont actuellement constatées sur des portefeuilles homogènes d'actifs financiers en application de la norme IAS 39. Les actifs financiers concernés seront répartis en trois catégories dépendant de la dégradation progressive du risque de crédit observée depuis leur comptabilisation initiale. Une dépréciation devra être enregistrée sur les encours de chacune de ces catégories selon les modalités suivantes :

### Statut 1 (stage 1)

- il n'y a pas de dégradation significative du risque de crédit ;
- une dépréciation ou la provision pour risque de crédit sera comptabilisée à hauteur des pertes attendues à un an ;
- les produits d'intérêts seront reconnus en résultat selon la méthode du taux d'intérêt effectif appliquée à la valeur comptable brute de l'actif avant dépréciation.

### Statut 2 (stage 2)

- en cas d'augmentation significative du risque de crédit depuis l'entrée au bilan de l'actif financier, ce dernier sera transféré dans cette catégorie ;
- la dépréciation ou la provision pour risque de crédit sera alors déterminée sur la base des pertes attendues sur la durée de vie résiduelle de l'instrument (pertes attendues à maturité) ;
- les produits d'intérêts seront reconnus en résultat selon la méthode du taux d'intérêt effectif appliquée à la valeur comptable brute de l'actif avant dépréciation.

### Statut 3 (stage 3)

- il existe une indication objective de perte de valeur liée à un événement qui caractérise un risque de contrepartie et qui intervient après la comptabilisation initiale de l'actif concerné. Cette catégorie équivaut au périmètre d'encours dépréciés individuellement sous IAS 39 ;
- la dépréciation ou la provision pour risque de crédit restera calculée à hauteur des pertes attendues sur la durée de vie résiduelle de l'instrument (pertes attendues à maturité) ;
- les produits d'intérêts seront alors reconnus en résultat selon la méthode du taux d'intérêt effectif appliquée à la valeur nette comptable de l'actif après dépréciation.

Par ailleurs, la norme distingue les actifs dépréciés dès leur acquisition ou leur origination (*Purchased or Originated Credit Impaired* ou POCI), qui correspondent à des actifs financiers acquis ou créés et dépréciés au titre du risque de crédit lors de leur comptabilisation initiale. Lors de sa comptabilisation initiale, un taux d'intérêt effectif ajusté est calculé qui intègre les flux estimés recouvrables. Les dépréciations ultérieures seront calculées en réestimant les flux recouvrables, le taux d'intérêt effectif retraité étant fixé. En cas de réestimation de flux supérieurs aux flux recouvrables, alors un gain pourrait être constaté en résultat.

## MÉTHODE SIMPLIFIÉE POUR LES CRÉANCES CLIENTS, LES ACTIFS SUR CONTRAT ET LES CRÉANCES LOCATIVES

L'entité doit toujours évaluer la correction de valeur pour pertes au montant des pertes de crédit attendues pour la durée de vie dans les cas suivants :

les créances locatives découlant de transactions qui entrent dans le champ d'application d'IAS 17, si l'entité choisit comme méthode comptable d'évaluer la correction de valeur pour pertes au montant des pertes de crédit attendues pour la durée de vie, auquel cas l'entité doit appliquer cette méthode comptable à toutes les créances locatives, mais peut l'appliquer séparément aux créances sur contrat de location-financement et aux créances sur contrat de location simple.

L'entité peut choisir sa méthode comptable indépendamment pour les créances clients, les créances locatives et les actifs sur contrat.

Pour la société Locindus SA, le process d'évaluation applicable est celui défini pour le groupe et ses encours financiers seront traités comme les autres encours clientèle du groupe.

## COMPTABILITÉ DE COUVERTURE

La norme IFRS 9 introduit un modèle de comptabilité de couverture modifié afin d'être davantage en adéquation avec la gestion des risques.

## TRAVAUX DE MISE EN ŒUVRE

Dans le cadre de la mise en œuvre de la norme IFRS 9, Locindus fait partie intégrante du process du Groupe BPCE.

Le programme IFRS 9 est animé par un comité de pilotage où sont représentés les dirigeants ou mandataires sociaux des Caisses d'Épargne et des Banques Populaires ainsi que les principales filiales (Crédit Foncier, Natixis).

Le Comité de pilotage arbitre les orientations et décisions opérationnelles en lien avec la mise en œuvre de la norme.

Les enjeux de la norme ont également été présentés aux membres du Conseil de surveillance de BPCE et de ses principales filiales.

Les travaux du 2<sup>d</sup> semestre 2017 ont été principalement consacrés à la finalisation des recettes fonctionnelles sur les différents chantiers, la recette générale, la préparation du bilan d'ouverture (*First Time Application*), la finalisation des travaux de calibrage des modèles, la mesure des impacts des dépréciations, l'achèvement de la documentation et à l'adaptation des processus dans le cadre de la conduite du changement.

## CLASSEMENT ET ÉVALUATION

Il ressort des travaux menés à ce stade sur le volet « Classement et Évaluation » que l'essentiel des actifs financiers qui étaient évalués au coût amorti sous IAS 39 continueront à remplir les conditions pour une évaluation au coût amorti selon IFRS 9. De même, l'essentiel des actifs financiers évalués à la juste valeur selon IAS 39 (actifs classés parmi les actifs financiers disponibles à la vente ou parmi les actifs financiers à la juste valeur par résultat), continueront à être évalués à la juste valeur selon IFRS 9.

Les reclassements identifiés, compte tenu des travaux menés à ce stade sont les suivants :

Pour les autres portefeuilles de financement :

- les financements et créances de location resteront, dans leur très grande majorité, classés et valorisés au coût amorti ;
- les opérations de pension classées en actifs financiers désignés à la juste valeur par résultat selon IAS 39 au titre d'une gestion globale à la juste valeur et relevant d'un modèle de gestion de transaction selon IFRS 9 seront reclassées en actifs financiers détenus à des fins de transaction et évaluées à la juste valeur par résultat ;

- › les opérations de pension classées en prêts et créances et évaluées au coût amorti selon IAS 39 et relevant d'un modèle de gestion de transaction selon IFRS 9 seront reclassées en actifs financiers détenus à des fins de transaction et évaluées à la juste valeur par résultat.

Pour les portefeuilles de titres :

- › selon IAS 39, les titres de la réserve de liquidité étaient soit évalués au coût amorti parce qu'ils étaient classés parmi les prêts et créances ou parmi les actifs financiers détenus jusqu'à l'échéance, soit évalués à la juste valeur parce qu'ils étaient classés parmi les actifs disponibles à la vente en fonction de leurs caractéristiques, de la manière dont ils étaient gérés et selon qu'ils étaient couverts ou non contre le risque de taux. La répartition de ces titres de dette pourrait être différente sous IFRS 9 avec un choix entre un classement au coût amorti ou à la juste valeur par capitaux propres selon qu'ils seront gérés dans un modèle de gestion de collecte des flux de trésorerie ou dans un modèle de gestion de collecte des flux de trésorerie et de vente ;
- › les parts d'OPCVM ou de FCPR qualifiées d'instruments de capitaux propres et classées parmi les actifs financiers disponibles à la vente selon IAS 39 seront évaluées selon IFRS 9 à la juste valeur par résultat en raison de leur nature d'instrument de dette sous IFRS 9 et des caractéristiques de leurs flux de trésorerie contractuels qui ne représentent pas uniquement des remboursements de principal et des intérêts sur le principal ;
- › les titres de participation classés parmi les actifs financiers disponibles à la vente selon IAS 39, seront évalués par défaut à la juste valeur par résultat selon IFRS 9. Lorsque les entreprises du Groupe BPCE en auront fait individuellement le choix irrévocable, les variations futures de la juste valeur des titres pourront toutefois être présentées dans les capitaux propres ;
- › les parts de titrisation évaluées au coût amorti et classées parmi les prêts et créances selon IAS 39, (i) seront évaluées à la juste valeur par le biais du résultat selon IFRS 9 si leurs flux contractuels ne représentent pas uniquement des remboursements de principal et des intérêts sur le principal, (ii) seront évaluées à la juste valeur par capitaux propres si elles sont gérées dans un modèle de gestion de collecte des flux de trésorerie et de vente et (iii) seront maintenues au coût amorti dans les autres cas.

La société Locindus n'est pas concernée par les reclassements entre catégories d'actifs financiers évalués au coût amorti et à la juste valeur.

## DÉPRÉCIATIONS

Comme précédemment indiqué, la dépréciation pour risque de crédit sera égale aux pertes attendues à un an ou à terminaison selon le niveau de dégradation du risque de crédit depuis l'octroi (actif en Statut 1 ou en Statut 2). Un ensemble de critères qualitatifs et quantitatifs permettent d'évaluer cette dégradation du risque.

L'augmentation significative du risque de crédit s'appréciera sur une base individuelle en tenant compte de toutes les informations raisonnables et justifiables et en comparant le risque de défaillance sur l'instrument financier à la date de clôture avec le risque de défaillance sur l'instrument financier à la date de la comptabilisation initiale. Cette dégradation devra être constatée avant que la transaction ne soit dépréciée (Statut 3).

Afin d'apprécier la dégradation significative, le groupe prévoit un processus fondé sur des règles et des critères qui s'imposent à l'ensemble des entités qui le compose. Sur les portefeuilles de Particuliers, Professionnels et Petites et Moyennes Entreprises, la mesure de cette dégradation repose sur un critère quantitatif qui s'appuie sur la mesure de la variation de la probabilité de défaut à 12 mois depuis l'octroi (probabilité de défaut mesurée en moyenne de cycle). Sur les portefeuilles de Grandes Entreprises, Banques et Financements Spécialisés, il s'appuie sur la variation de la notation depuis l'octroi. Ces critères quantitatifs s'accompagnent d'un ensemble de critères qualitatifs, parmi lesquels la présence d'impayés de plus de 30 jours, le classement du contrat en note

sensible, l'identification d'une situation de *forbearance* ou l'inscription du dossier en *watch list*. Les expositions notées par le moteur dédié aux Grandes Entreprises, Banques et Financements Spécialisés sont également dégradées en Statut 2 en fonction du *rating* sectoriel et du niveau de risque pays.

La norme permet de considérer que le risque de crédit d'un instrument financier n'a pas augmenté de façon significative depuis la comptabilisation initiale si ce risque est considéré comme faible à la date de clôture. Cette disposition pourrait être appliquée pour certains titres de dette notés *investment grade*.

Les instruments financiers pour lesquels existe une indication objective de perte de valeur liée à un événement qui caractérise un risque de contrepartie et qui intervient après leur comptabilisation initiale seront considérés comme dépréciés et relèveront du Statut 3. Les critères d'identification des instruments dépréciés sont similaires à ceux prévalant selon IAS 39 et sont alignés sur celui du défaut au sens prudentiel.

La norme requiert par ailleurs l'identification des contrats modifiés qui sont des actifs financiers renégociés, restructurés ou réaménagés en présence ou non de difficultés financières et ne donnant pas lieu à décomptabilisation. Un profit ou une perte sont à comptabiliser en résultat en cas de modification. La valeur comptable brute de l'actif financier doit être recalculée de manière à ce qu'elle soit égale à la valeur actualisée des flux de trésorerie contractuels renégociés ou modifiés au taux d'intérêt effectif initial. Une analyse du caractère substantiel des modifications est à mener cependant au cas par cas.

Le traitement des restructurations pour difficultés financières devrait rester analogue à celui prévalant selon IAS 39.

Pour les actifs en Statut 1 ou en Statut 2, les pertes de crédit attendues (ECL, *Expected Credit Losses*) sont calculées comme le produit de trois paramètres :

- › probabilité de défaut (PD) ;
- › taux de perte en cas de défaut (LGD, *Loss Given Default*) ;
- › exposition en cas de défaut (EAD, *Exposure at Default*) – celle-ci dépendant notamment des *cash flows* contractuels, du taux d'intérêt effectif du contrat et du niveau de remboursement anticipé attendu.

Pour définir ces paramètres, le groupe s'appuie sur les concepts et les dispositifs existants utilisés notamment pour les modèles internes développés dans le cadre du calcul des exigences réglementaires en fonds propres et sur les modèles de projections utilisés dans le cadre des *stress-tests*. Des ajustements spécifiques sont réalisés pour prendre en compte les conditions courantes et les projections prospectives macro-économiques :

- › les paramètres IFRS 9 visent néanmoins à estimer au plus juste les pertes dans un cadre de provisionnement comptable, tandis que les paramètres prudentiels sont dimensionnés de façon prudente dans un cadre réglementaire. Plusieurs de ces marges de prudence sont en conséquence retraitées ;
- › les paramètres IFRS 9 doivent permettre d'estimer les pertes jusqu'à la maturité du contrat, tandis que les paramètres prudentiels sont définis afin d'estimer les pertes sur un horizon d'un an. Les paramètres à un an sont donc projetés sur des horizons longs ;
- › les paramètres IFRS 9 doivent être *forward-looking* et tenir compte de la conjoncture économique anticipée sur l'horizon de projection (*forward looking*), tandis que les paramètres prudentiels correspondent à des estimations moyennes de cycle (pour la PD) ou bas de cycle (pour la LGD et l'EAD). Les paramètres prudentiels sont donc également ajustés selon ces anticipations sur la conjoncture économique.

Les paramètres ainsi définis permettent l'évaluation des pertes de crédit de l'ensemble des expositions notées, qu'elles appartiennent à un périmètre homologué en méthode interne ou traité en standard pour le calcul des actifs pondérés en risques. Dans le cas

d'expositions non notées, des règles par défaut prudentes s'appliquent. Les enjeux sont peu significatifs pour le groupe.

L'ajustement des paramètres au contexte économique se fait *via* la définition de scénarios économiques raisonnables et justifiables, associés à des probabilités d'occurrence et le calcul d'une perte de crédit moyenne probable. Ce dispositif d'ajustement nécessite la définition de modèles liant les paramètres IFRS 9 à un ensemble de variables économiques. Ces modèles s'appuient sur ceux développés dans le cadre des *stress-tests*. Le dispositif de projection se fonde également sur le processus budgétaire. Trois scénarios économiques (le scénario budgétaire accompagné de visions optimiste et pessimiste de ce scénario), associés à des probabilités, sont ainsi définis sur un horizon de trois ans afin d'évaluer la perte économique probable. Les scénarios et pondérations sont définis à l'aide d'analyses du département de Recherche économique Natixis et du jugement expert du management.

Si la majorité des paramètres sont définis par les Directions des risques de BPCE et de Natixis, d'autres entités dont Natixis Financement, BPCE International et certains établissements en région pour leurs filiales contribuent également au dispositif groupe de provisionnement IFRS 9. Les établissements en région ont par ailleurs la charge d'évaluer la cohérence du niveau de provisionnement déterminé pour le groupe en regard des caractéristiques locales et sectorielles de leur portefeuille et de définir des provisions sectorielles complémentaires si nécessaire.

Le dispositif de validation des paramètres IFRS 9 s'intègre pleinement dans le dispositif de validation des modèles déjà en vigueur au sein du groupe. La validation des paramètres suit ainsi un processus de revue par la cellule indépendante de validation interne des modèles, la revue de ces travaux en comité modèle groupe et un suivi des préconisations émises par la cellule de validation. Les travaux de validation ont été planifiés de façon à permettre une revue des principaux paramètres de calcul en amont de la première application d'IFRS 9.

En synthèse, le nouveau modèle de provisionnement d'IFRS 9 conduit à une augmentation du montant des dépréciations sur les prêts et titres comptabilisés au bilan au coût amorti ou en juste valeur par capitaux propres recyclables, et sur les engagements hors-bilan ainsi que sur les créances résultant de contrats de location et les créances commerciales.

Les travaux de calibrage et de validation restent en cours et ne permettent pas à ce stade une communication dans les états financiers.

### COMPTABILITÉ DE COUVERTURE

Le Groupe BPCE a choisi l'option offerte par la norme IFRS 9 de ne pas appliquer à ce stade les dispositions de la norme relatives à la comptabilité de couverture et de continuer à appliquer la norme IAS 39 pour la comptabilisation de ces opérations. Compte tenu du volume limité des reclassements opérés à l'actif, l'essentiel des opérations documentées en comptabilité de couverture selon IAS 39 resteront documentées de la même façon en couverture à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2018.

En revanche, les informations en annexes respecteront les dispositions de la norme IFRS 7 amendée par IFRS 9.

Le 19 janvier 2016, l'IASB a publié des amendements à IAS 12 « Impôt sur le résultat » intitulés « Comptabilisation d'actifs d'impôt différé au titre de pertes latentes ». Ces amendements ont été homologués par le règlement (UE) 2017/1989 du 6 novembre 2017, publié le 9 novembre 2017.

Les amendements publiés visent à clarifier les dispositions concernant la comptabilisation des actifs d'impôt différé relatif aux instruments de dette évalués à la juste valeur, non applicable en 2017 pour la société Locindus.

Des amendements ont été adoptés par le règlement (UE) 2017/1990 du 6 novembre 2017 publié le 9 novembre 2017 concernant IAS 7.

Ces amendements introduisent des paragraphes supplémentaires à la norme, il est ainsi posé comme principe qu'une entité doit fournir des informations permettant aux utilisateurs des états financiers d'évaluer les modifications intervenues dans les passifs inclus dans ses activités de financement, que ces modifications proviennent ou non des flux de trésorerie. Non applicable en 2017 pour la société Locindus.

### NORME IFRS 15

La norme IFRS 15 « Produits des activités ordinaires tirés de contrats conclus avec des clients » remplacera les normes et interprétations actuelles relatives à la comptabilisation des produits. La norme IFRS 15 a été adoptée par l'Union Européenne et publiée au JOUE le 29 octobre 2016. Elle sera applicable au 1<sup>er</sup> janvier 2018 de façon rétrospective.

L'amendement « Clarification d'IFRS 15 » publié par l'IASB le 12 avril 2016, a été adopté par la Commission européenne le 31 octobre 2017. Il devrait également être applicable de façon rétrospective à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2018.

Selon cette norme, la comptabilisation du produit des activités ordinaires devra désormais refléter le transfert du contrôle des biens et services promis aux clients pour un montant correspondant à la contrepartie que l'entité s'attend à recevoir en échange de ces biens et services.

La norme IFRS 15 introduit ainsi une nouvelle démarche générale de comptabilisation du revenu en cinq étapes :

- › identification des contrats avec les clients ;
- › identification des obligations de performance (ou éléments) distinctes à comptabiliser séparément les uns des autres ;
- › détermination du prix de la transaction dans son ensemble ;
- › allocation du prix de la transaction aux différentes obligations de performance distinctes ;
- › comptabilisation des produits lorsque les obligations de performance sont satisfaites.

La norme IFRS 15 s'applique aux contrats qu'une entité conclut avec ses clients à l'exception, notamment des contrats de location (couverts par la norme IAS 17), des contrats d'assurance (couverts par la norme IFRS 4) et des instruments financiers (couverts par la norme IFRS 9).

Au vu des descriptions ci-dessus et des revenus tirés de son activité de crédit bailleur, la société Locindus n'est pas impactée par la mise en œuvre de cette norme.

**NORME IFRS 16**

La norme IFRS 16 « Contrats de location » remplacera la norme IAS 17 « Contrats de location » et les interprétations relatives à la comptabilisation de tels contrats. Elle a été adoptée par la Commission européenne le 31 octobre 2017. Elle sera applicable au 1<sup>er</sup> janvier 2019.

Selon IFRS 16, la définition des contrats de location implique d'une part, l'identification d'un actif et d'autre part, le contrôle par le preneur du droit d'utilisation de cet actif. Du point de vue du bailleur, l'impact attendu devrait être limité, les dispositions retenues restant substantiellement inchangées par rapport à l'actuelle norme IAS 17.

De par son activité, la société Locindus en tant que crédit bailleur, ne sera pas impactée dans la présentation de ces comptes, ce changement de norme ne nécessitera que quelques adaptations en termes de *disclosing*.

**2.3 RECOURS A DES ESTIMATIONS**

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

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

Les résultats futurs définitifs peuvent être différents de ces estimations.

Au cas particulier de l'arrêté au 31 décembre 2017, les estimations comptables qui nécessitent la formulation d'hypothèses sont utilisées principalement pour les évaluations suivantes :

- › la juste valeur des instruments financiers déterminée sur la base de techniques de valorisation (note 3.2) ;
- › le montant des dépréciations des actifs financiers, et plus particulièrement les dépréciations des prêts et créances sur base individuelle ou calculées sur la base de portefeuilles ;
- › les provisions enregistrées au passif du bilan ;
- › les impôts différés.

**2.4 PRÉSENTATION DES ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS ET DATE DE CLÔTURE**

En l'absence de modèle imposé par le référentiel IFRS, le format des états de synthèse utilisé est conforme au format proposé par la recommandation n°2013-04 du 7 novembre 2013 de l'Autorité des Normes Comptables.

Les comptes consolidés sont établis à partir des comptes au 31 décembre 2017 des sociétés incluses dans le périmètre du groupe Locindus. Les états financiers consolidés du Groupe au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2017 ont été arrêtés par le Conseil d'administration du 9 mars 2018.

**NOTE 3 PRINCIPES ET MÉTHODES DE CONSOLIDATION****3.1 PÉRIMÈTRE DE CONSOLIDATION, MÉTHODES DE CONSOLIDATION ET DE VALORISATION**

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

Le périmètre des entités consolidées par le groupe Locindus figure en note 13 – Périmètre de consolidation.

**3.1.1 ENTITÉS CONTRÔLÉES PAR LE GROUPE**

Les filiales contrôlées par le groupe Locindus sont consolidées par intégration globale et par mise en équivalence.

**DÉFINITION DU CONTRÔLE**

Le contrôle existe lorsque le Groupe détient le pouvoir de diriger les activités pertinentes d'une entité, qu'il est exposé ou a droit à des rendements variables en raison de ses liens avec l'entité et a la capacité d'exercer son pouvoir sur l'entité de manière à influencer sur le montant des rendements qu'il obtient.

Pour apprécier le contrôle exercé, le périmètre des droits de vote pris en considération intègre les droits de vote potentiels dès lors qu'ils sont à tout moment exerçables ou convertibles. Ces droits de vote potentiels peuvent résulter, par exemple, d'options d'achat d'actions ordinaires existantes sur le marché, ou de la conversion d'obligations en actions ordinaires nouvelles, ou encore de bons de souscription d'actions attachés à d'autres instruments financiers.

Toutefois, les droits de vote potentiels ne sont pas pris en compte dans la détermination du pourcentage d'intérêt.

Le contrôle exclusif est présumé exister lorsque le Groupe détient directement ou indirectement, soit la majorité des droits de vote de la filiale, soit la moitié ou moins des droits de vote d'une entité et dispose de la majorité au sein des organes de direction, ou est en mesure d'exercer une influence dominante.

**MÉTHODE DE L'INTÉGRATION GLOBALE**

L'intégration globale d'une filiale dans les comptes consolidés du Groupe intervient à la date à laquelle le Groupe prend le contrôle et cesse le jour où le Groupe perd le contrôle de cette entité.

La part d'intérêt qui n'est pas attribuable directement ou indirectement au Groupe correspond aux participations ne donnant pas le contrôle.

Les résultats et chacune des composantes des autres éléments du résultat global (gains et pertes comptabilisés directement autres éléments du résultat global) sont répartis entre le Groupe et les participations ne donnant pas le contrôle. Le résultat global des filiales est réparti entre le Groupe et les participations ne donnant pas le contrôle, y compris lorsque cette répartition aboutit à l'attribution d'une perte aux participations ne donnant pas le contrôle.

Les modifications de pourcentage d'intérêt dans les filiales qui n'entraînent pas de changement de contrôle sont appréhendées comme des transactions portant sur les capitaux propres.

Les effets de ces transactions sont comptabilisés en capitaux propres pour leur montant net d'impôt et n'ont donc pas d'impact sur le résultat consolidé part du Groupe.

### 3.1.2 PARTICIPATIONS DANS DES ENTREPRISES ASSOCIÉES ET DES COENTREPRISES

#### DÉFINITIONS

Une entreprise associée est une entité dans laquelle le Groupe exerce une influence notable. L'influence notable se caractérise par le pouvoir de participer aux décisions relatives aux politiques financières et opérationnelles de l'entité, sans toutefois exercer un contrôle ou un contrôle conjointement de ces politiques. Elle est présumée si le Groupe détient, directement ou indirectement plus de 20 % des droits de vote.

Une coentreprise est un partenariat dans lequel les parties qui exercent un contrôle conjoint sur l'entité ont des droits sur l'actif net de celle-ci.

Le contrôle conjoint est caractérisé par le partage contractuellement convenu du contrôle exercé sur une entreprise qui n'existe que dans le cas où les décisions concernant les activités pertinentes requièrent le consentement unanime des parties partageant le contrôle.

#### MÉTHODE DE LA MISE EN ÉQUIVALENCE

Les résultats, les actifs et les passifs des participations dans des entreprises associées ou des coentreprises sont intégrés dans les comptes consolidés du Groupe selon la méthode de la mise en équivalence.

La participation dans une entreprise associée ou dans une coentreprise est initialement comptabilisée au coût d'acquisition puis ajustée ultérieurement de la part du Groupe dans le résultat et les autres éléments du résultat de l'entreprise associée ou de la coentreprise.

La méthode de la mise en équivalence est appliquée à compter de la date à laquelle l'entité devient une entreprise associée ou une coentreprise. Lors de l'acquisition d'une entreprise associée ou d'une coentreprise, la différence entre le coût de l'investissement et la part du Groupe dans la juste valeur nette des actifs et passifs identifiables de l'entité est comptabilisée en écarts d'acquisition. Dans le cas où la juste valeur nette des actifs et passifs identifiables de l'entité est supérieure au coût de l'investissement, la différence est comptabilisée en résultat.

Les quotes-parts de résultat net des entités mises en équivalence sont intégrées dans le résultat consolidé du Groupe.

Lorsqu'une entité du Groupe réalise une transaction avec une coentreprise ou une entreprise associée du Groupe, les profits et pertes résultant de cette transaction sont comptabilisés à hauteur des intérêts détenus par des tiers dans l'entreprise associée ou la coentreprise.

Les dispositions de la norme IAS 39 « Instruments financiers : comptabilisation et évaluation » s'appliquent pour déterminer s'il est nécessaire d'effectuer un test de perte de valeur au titre de sa participation dans une entreprise associée ou une coentreprise. Si nécessaire, la valeur comptable totale de la participation (y compris écarts d'acquisition) fait l'objet d'un test de dépréciation selon les dispositions prévues par la norme IAS 36 « Dépréciation d'actifs ».

### 3.1.3 PARTICIPATIONS DANS DES ACTIVITÉS CONJOINTES

#### DÉFINITION

Une activité conjointe est un partenariat dans lequel les parties qui exercent un contrôle conjoint sur l'entité ont des droits directs sur les actifs, et des obligations au titre des passifs, relatifs à celle-ci.

Le groupe Locindus ne détient pas ce type de participation.

## 3.2 RÈGLES DE CONSOLIDATION

Les états financiers consolidés sont établis en utilisant des méthodes comptables uniformes pour des transactions similaires dans des circonstances semblables. Les retraitements significatifs nécessaires à l'harmonisation des méthodes d'évaluation des sociétés consolidées sont effectués.

### 3.2.1 CONVERSION DES COMPTES DES ENTITÉS ÉTRANGÈRES

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

### 3.2.2 ÉLIMINATION DES OPÉRATIONS RÉCIPROQUES

L'effet des opérations internes au Groupe sur le bilan et le compte de résultat consolidé a été éliminé. Les dividendes et les plus ou moins-values de cessions d'actifs entre les entreprises intégrées sont également éliminés. Le cas échéant, les moins-values de cession internes d'actifs qui traduisent une dépréciation effective sont maintenues.

### 3.2.3 REGROUPEMENTS D'ENTREPRISES

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

### 3.2.4 DATE DE CLÔTURE DE L'EXERCICE DES ENTITÉS CONSOLIDÉES

Les entités incluses dans le périmètre de consolidation ont leur exercice comptable qui se clôt au 31 décembre.

## NOTE 4 PRINCIPES COMPTABLES ET MÉTHODES D'ÉVALUATION

### 4.1 OPÉRATIONS DE LOCATION-FINANCEMENT ET ASSIMILÉES

Les activités de location-financement représentent la majeure partie de l'activité de Locindus.

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

#### 4.1.1 CONTRATS DE LOCATION-FINANCEMENT

Un contrat de location-financement se définit comme un contrat de location ayant en substance pour effet de transférer au preneur les

risques et avantages inhérents à la propriété d'un actif. Il s'analyse comme une acquisition d'immobilisation par le locataire financée par un crédit accordé par le bailleur.

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

- ▶ le contrat transfère la propriété du bien au preneur au terme de la durée de location ;
- ▶ le preneur a l'option d'acheter les biens à un prix suffisamment inférieur à sa juste valeur à l'issue du contrat de telle sorte que l'exercice de l'option est raisonnablement certain dès la mise en place du contrat ;

- la durée du contrat de location couvre la majeure partie de la durée de vie économique de l'actif ;
- à l'initiation du contrat, la valeur actualisée des paiements minimaux s'élève au moins à la quasi-totalité de la juste valeur de l'actif loué ;
- la nature de l'actif est tellement spécifique que seul le preneur peut l'utiliser sans lui apporter de modification majeure.

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

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

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

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

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

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

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

#### 4.1.2 CONTRATS DE LOCATION SIMPLE

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

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

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

### 4.2 ACTIFS ET PASSIFS FINANCIERS

#### 4.2.1 PRÊTS ET CRÉANCES

Le poste « Prêts et créances » inclut les prêts et créances consentis aux établissements de crédit et à la clientèle (dont la location-financement évaluée selon les modalités définies en 4.1.1) ainsi que certains titres non cotés sur un marché actif.

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

produits directement attribuables à l'émission. Lors des arrêts ultérieurs, ils sont évalués au coût amorti selon la méthode du Taux d'Intérêt Effectif (TIE).

Le TIE est le taux qui actualise les flux de trésorerie futurs à la valeur initiale du prêt. Ce taux inclut les décotes, constatées lorsque les prêts sont octroyés à des conditions inférieures aux conditions de marché, ainsi que les produits et coûts externes de transaction directement liés à l'émission des prêts et analysés comme un ajustement du rendement effectif du prêt. Aucun coût interne n'est pris en compte dans le calcul du coût amorti.

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

Les coûts externes consistent essentiellement en commissions versées à des tiers dans le cadre de la mise en place des prêts. Ils sont essentiellement constitués des commissions versées aux apporteurs d'affaires.

Les produits directement attribuables à l'émission des nouveaux prêts sont principalement composés des frais de dossier facturés aux clients.

Les charges et produits relatifs à des prêts d'une durée initiale inférieure à un an sont étalés *pro rata temporis* sans recalcul du TIE. Pour les prêts à taux variable ou révisable, le TIE est recalculé à chaque refixation du taux.

Sont compris dans l'encours clientèle les contrats en phase de construction, le transfert des risques étant effectif dès la signature de contrat.

Les créances douteuses sont constituées de l'ensemble des encours échus et non échus, garantis ou non, dus par les débiteurs dont un concours au moins présente un risque de crédit avéré, identifié de manière individuelle. Un risque est avéré dès lors qu'il est probable que l'établissement ne percevra pas tout ou partie des sommes dues au titre des engagements souscrits par la contrepartie, nonobstant l'existence de garantie ou de caution.

L'identification en encours douteux est effectuée conformément aux dispositions du règlement n° 2014-07 de l'ANC Autorités des normes Comptables relatif au traitement comptable du risque de crédit.

Sont des encours douteux, les encours porteurs d'un risque de crédit avéré au sens de l'article 2211-2c) du présent règlement, correspondant à l'une des situations suivantes :

- lorsqu'il existe un ou plusieurs impayés depuis trois mois au moins (cf. note 4.2.6) ;
- lorsque la situation d'une contrepartie présente des caractéristiques telles qu'indépendamment de l'existence de tout impayé, on peut conclure à l'existence d'un risque avéré. Il en est ainsi notamment lorsque l'établissement a connaissance de la situation financière dégradée de sa contrepartie, se traduisant par un risque de non-recouvrement (existence de procédures d'alerte, par exemple) ;
- s'il existe des procédures contentieuses entre l'établissement et sa contrepartie, notamment les procédures de surendettement, de redressement judiciaire, règlement judiciaire, liquidation judiciaire, faillite personnelle, liquidation de bien, ainsi que les assignations devant un tribunal international.

Un encours douteux compromis est un encours douteux dont les perspectives de recouvrement sont fortement dégradées et pour lequel un passage en perte à terme est envisagé. Les créances déchuées de leur terme, les contrats de crédit-bail résiliés, les concours à durée indéterminée dont la clôture a été notifiée sont présumés devoir être inscrits en douteux compromis. L'existence de

garanties couvrant la quasi-totalité des risques et les conditions d'évolution de la créance douteuse doivent être prises en considération pour qualifier un encours douteux de compromis et pour quantifier la dépréciation. Un an après sa classification en encours douteux, un encours douteux est présumé être compromis sauf si le passage en perte à terme n'est pas envisagé. Le classement d'un encours douteux en douteux compromis n'entraîne pas le classement par « contagion » dans cette dernière catégorie des autres encours et engagements douteux relatifs à la contrepartie concernée.

Les intérêts courus et ou échus non perçus sur créances douteuses sont comptabilisés en produits d'exploitation bancaire et dépréciés à due concurrence. Lorsque la créance est qualifiée de compromise les intérêts courus non encaissés ne sont plus comptabilisés.

Plus généralement, les créances douteuses sont réinscrites en encours sains quand les règlements reprennent de façon régulière pour les montants correspondant aux échéances contractuelles, et lorsque la contrepartie ne présente plus de risque de défaillance.

#### 4.2.2 TITRES

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

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

#### ACTIFS ET PASSIFS FINANCIERS À LA JUSTE VALEUR PAR RÉSULTAT

Cette catégorie comprend exclusivement pour le groupe :

- › les actifs et passifs financiers détenus à des fins de transaction, c'est-à-dire acquis ou émis dès l'origine avec l'intention de les revendre ou de les racheter à brève échéance. Le Groupe n'est pas concerné par cette catégorie ; et
- › les actifs et passifs financiers que le Groupe a choisi de comptabiliser dès l'origine à la juste valeur par résultat, en application de l'option offerte par la norme IAS 39.

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

#### INSTRUMENTS FINANCIERS HYBRIDES COMPORTANT UN OU PLUSIEURS DÉRIVÉS INCORPORÉS

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

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

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

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

#### ACTIFS FINANCIERS DÉTENUS JUSQU'À L'ÉCHÉANCE

Le Groupe ne détient pas ce type d'actif.

#### PRÊTS ET CRÉANCES

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

#### ACTIFS FINANCIERS DISPONIBLES À LA VENTE

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

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

En date d'arrêté, ils sont évalués à leur juste valeur et les variations de juste valeur sont enregistrées en gains et pertes comptabilisés directement en autres éléments du résultat global (hormis celles attribuables à une composante faisant l'objet d'une couverture désignée comme telle, qui sont comptabilisées en résultat).

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

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

#### DATE D'ENREGISTREMENT DES TITRES

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

#### RÈGLES APPLIQUÉES EN CAS DE CESSION PARTIELLE

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

#### 4.2.3 INSTRUMENTS DE DETTES ET DE CAPITAUX PROPRES ÉMIS

Les instruments financiers émis sont qualifiés d'instruments de dettes ou de capitaux propres selon qu'il existe ou non une obligation contractuelle pour l'émetteur de remettre des liquidités ou un autre actif financier ou encore d'échanger des instruments dans des conditions potentiellement défavorables. Cette obligation doit résulter de clauses et de conditions propres au contrat et pas seulement de contraintes purement économiques.

Par ailleurs, lorsqu'un instrument est qualifié de capitaux propres :

- › sa rémunération est traitée comme un dividende, et affecte donc les capitaux propres, tout comme les impôts liés à cette rémunération ;
- › l'instrument ne peut être un sous-jacent éligible à la comptabilité de couverture ;
- › si l'émission est en devises, elle est figée à sa valeur historique résultant de sa conversion en euros à sa date initiale d'inscription en capitaux propres.



## DETTES ÉMISES

Les dettes émises (qui ne sont pas classées comme des passifs financiers évalués en juste valeur par résultat ni comme des capitaux propres) sont initialement comptabilisées à leur valeur d'émission, comprenant les frais de transaction, et sont évaluées en date de clôture selon la méthode du coût amorti en utilisant leur Taux d'Intérêt Effectif (TIE).

Ces instruments sont enregistrés au bilan en « dettes envers les établissements de crédit », « dettes envers la clientèle » et « dettes représentées par un titre ».

## DETTES SUBORDONNÉES

Les dettes subordonnées se distinguent des créances ou des obligations émises en raison du remboursement qui n'interviendra qu'après le désintéressement de tous les créanciers privilégiés ou chirographaires, mais avant le remboursement des prêts et titres participatifs et des titres super-subordonnés.

Les dettes subordonnées que l'émetteur est tenu de rembourser sont classées en dettes et initialement comptabilisées à leur juste valeur diminuée des frais de transaction et sont évaluées en date de clôture selon la méthode du coût amorti en utilisant la méthode du TIE.

### 4.2.4 INSTRUMENTS DÉRIVÉS ET COMPTABILITÉ DE COUVERTURE

Un dérivé est un instrument financier ou un autre contrat qui présente les trois caractéristiques suivantes :

- ▶ sa valeur fluctue en fonction de l'évolution d'un taux d'intérêt, du prix d'un instrument financier, du prix d'une marchandise, d'un cours de change, d'un indice de prix ou de cours, d'une notation de crédit ou d'un indice de crédit, ou d'une autre variable, à condition que dans le cas d'une variable non-financière, la variable ne soit pas spécifique à une des parties au contrat ;
- ▶ il ne requiert aucun placement net initial ou un placement net initial inférieur à celui qui serait nécessaire pour d'autres types de contrats dont on pourrait attendre des réactions similaires aux évolutions des conditions du marché ;
- ▶ il est réglé à une date future.

Tous les instruments financiers dérivés sont comptabilisés au bilan en date de négociation pour leur juste valeur à l'origine de l'opération. À chaque arrêté comptable, ils sont évalués à leur juste valeur quelle que soit l'intention de gestion qui préside à leur détention (transaction ou couverture).

Les variations de juste valeur sont comptabilisées au compte de résultat de la période.

Les instruments financiers dérivés sont classés en deux catégories :

#### DÉRIVÉS DE TRANSACTION

Les dérivés de transaction sont inscrits au bilan en « Actifs financiers à la juste valeur par résultat » et en « Passifs financiers à la juste valeur par résultat ». Les gains et pertes réalisés et latents sont portés au compte de résultat dans le poste « Gains ou pertes nets sur instruments financiers à la juste valeur par résultat ».

#### DÉRIVÉS DE COUVERTURE

Afin de pouvoir qualifier comptablement un instrument dérivé d'instrument de couverture, il est nécessaire de documenter la relation de couverture dès l'initiation (stratégie de couverture, nature du risque couvert, désignation et caractéristiques de l'élément couvert et de l'instrument de couverture). Par ailleurs, l'efficacité de la couverture doit être démontrée à l'origine et vérifiée rétrospectivement.

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

#### COUVERTURE DE JUSTE VALEUR

La couverture de juste valeur a pour objectif de réduire le risque de variation de juste valeur d'un actif ou d'un passif du bilan ou d'un engagement ferme (notamment, couverture du risque de taux des actifs et passifs à taux fixe).

La réévaluation du dérivé est inscrite en résultat symétriquement à la réévaluation de l'élément couvert, et ce, à hauteur du risque couvert ; l'éventuelle inefficacité de la couverture est comptabilisée au compte de résultat dans le poste « Gains ou pertes nets sur instruments financiers à la juste valeur par résultat ».

Les intérêts courus du dérivé de couverture sont portés en compte de résultat symétriquement aux intérêts courus de l'élément couvert.

S'agissant de la couverture d'un actif ou d'un passif identifié, la réévaluation de la composante couverte est présentée au bilan dans le même poste que l'élément couvert.

L'inefficacité relative à la valorisation en bi-courbe des dérivés collatéralisés est prise en compte dans les calculs d'efficacité.

En cas d'interruption de la relation de couverture (décision de gestion, non-respect des critères d'efficacité ou vente de l'élément couvert avant échéance), le dérivé de couverture est transféré en portefeuille de transaction. Le montant de la réévaluation inscrit au bilan au titre de l'élément couvert est amorti sur la durée résiduelle de la couverture initiale. Si l'élément couvert est vendu avant l'échéance ou remboursé par anticipation, le montant cumulé de la réévaluation est inscrit au compte de résultat de la période.

### 4.2.5 DÉTERMINATION DE LA JUSTE VALEUR

#### PRINCIPES GÉNÉRAUX

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

Le groupe Locindus évalue la juste valeur d'un actif ou d'un passif à l'aide des hypothèses que les intervenants du marché utiliseraient pour fixer le prix de l'actif ou du passif. Parmi ces hypothèses, ne figure pas le risque de contrepartie évalué au moyen du *Credit Valuation Adjustment* (CVA) et du *Debit Valuation Adjustment* (DVA), permettant de déterminer la *fair value* des produits dérivés, car non significatif au niveau de Groupe.

#### HIÉRARCHIE DE LA JUSTE VALEUR

##### Juste valeur de Niveau 1 et notion de marché actif

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

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

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

- ▶ une baisse sensible du marché primaire pour l'actif ou le passif financier concerné (ou pour des instruments similaires) ;
- ▶ une baisse significative du volume des transactions ;
- ▶ une faible fréquence de mise à jour des cotations ;
- ▶ une forte dispersion des prix disponibles dans le temps entre les différents intervenants de marché ;
- ▶ une perte de la corrélation avec des indices qui présentaient auparavant une corrélation élevée avec la juste valeur de l'actif ou du passif ;

- › une hausse significative des cours ou des primes de risque de liquidité implicites, des rendements ou des indicateurs de performance (par exemple des probabilités de défaut et des espérances de pertes implicites) par rapport à l'estimation que fait le Groupe des flux de trésorerie attendus, compte tenu de toutes les données de marché disponibles au sujet du risque de crédit ou du risque de non-exécution relatif à l'actif ou au passif ;
- › des écarts très importants entre le prix vendeur (*bid*) et le prix acheteur (*ask*) (fourchette très large).

En application de l'amendement d'IAS 39 et d'IFRS 7 du 13 octobre 2008, les titres disponibles à la vente cotés sur un marché devenu inactif ont été reclassés en « prêts et créances » (Cf. : § 4.2.1). Par conséquent ne subsistent dans la catégorie « Actifs financiers disponibles à la vente » que les titres cotés sur un marché actif qui sont valorisés à la valeur de marché.

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

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

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

**Juste valeur de Niveau 2**

En cas d'absence de cotation sur un marché actif, la juste valeur peut être déterminée par une méthodologie appropriée, conforme aux méthodes d'évaluation communément admises sur les marchés financiers, favorisant les paramètres de valorisation observables sur les marchés (« juste valeur de niveau 2 »).

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

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

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

**› Instruments dérivés de niveau 2**

Seront en particulier classés dans cette catégorie :

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

**› Instruments non dérivés de niveau 2**

Certains instruments financiers complexes et/ou d'échéance longue sont valorisés avec un modèle reconnu et utilisent des paramètres

de marché calibrés à partir de données observables (telles que les courbes de taux, les nappes de volatilité implicite des options), de données résultant de consensus de marché ou à partir de marchés actifs de gré à gré.

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

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

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

Figurent notamment en niveau 2 :

- › les titres non cotés sur un marché actif dont la juste valeur est déterminée à partir de données de marché observables (ex : utilisation de données de marché issues de sociétés comparables cotées ou méthode de multiple de résultats) ;
- › les parts d'OPCVM dont la valeur liquidative n'est pas calculée et communiquée quotidiennement, mais qui fait l'objet de publications régulières ou pour lesquelles on peut observer des transactions récentes ;
- › les dettes émises valorisées à la juste valeur sur option : émissions comportant des options de conversion du taux de rémunération ou des indexations sur des paramètres de marché observables (indices cotés, pente de taux ...). Ces émissions sont ajustées du risque de crédit propre déterminé par observation des *spreads* des émissions récentes de maturité comparable.

**Juste valeur de Niveau 3**

Enfin, s'il n'existe pas suffisamment de données observables sur les marchés, la juste valeur peut être déterminée par une méthodologie de valorisation reposant sur des modèles internes (« juste valeur de niveau 3 ») utilisant des données non observables. Le modèle retenu doit être calibré périodiquement en rapprochant ses résultats des prix de transactions récentes.

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

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

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

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

### TRANSFERTS ENTRE NIVEAUX DE JUSTE VALEUR

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

#### Juste valeur des instruments financiers comptabilisés au coût amorti

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

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

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

Par conséquent, les hypothèses simplificatrices suivantes ont été retenues :

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

Il s'agit notamment :

- des actifs et passifs financiers à court terme, dans la mesure où la sensibilité au risque de taux et au risque de crédit est non significative sur la période ;
- des passifs exigibles à vue ;

des prêts et emprunts à taux variable ;

- des opérations relevant d'un marché réglementé pour lesquelles les prix sont fixés par les pouvoirs publics.

#### Juste valeur du portefeuille crédits et location-financement

La juste valeur des crédits est déterminée à partir de modèles internes de valorisation consistant à actualiser les flux futurs recouvrables de capital et d'intérêt sur la durée restant à courir au taux à la production du mois pour les prêts de même catégorie et ayant les mêmes maturités. Les options de remboursement anticipé sont prises en compte sous forme d'un ajustement du profil d'amortissement des prêts.

La juste valeur des titres classés en prêts et créances a été déterminée sur la base d'un modèle interne en tenant compte des cours cotés quand ils existent et que le marché est considéré comme liquide.

#### Juste valeur des dettes

Pour les dettes à taux fixe envers les établissements de crédit et la clientèle de durée supérieure à un an, la juste valeur est présumée correspondre à la valeur actualisée des flux futurs au taux de marché en vigueur à la date de clôture. Le *spread* de crédit propre n'est pas pris en compte.

### 4.2.6 DÉPRÉCIATION DES ACTIFS FINANCIERS

#### DÉPRÉCIATION DES TITRES

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

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

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

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

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

Pour les instruments de capitaux propres non cotés, une analyse qualitative de leur situation est effectuée.

La dépréciation des instruments de capitaux propres est irréversible et ne peut être reprise par résultat. Les pertes sont inscrites dans le poste « Gains ou pertes nets sur actifs financiers disponibles à la vente ». Les gains latents subséquents à une dépréciation sont différés en « Gains et pertes comptabilisés directement en autres éléments du résultat global » jusqu'à la cession des titres.

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

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

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

#### DÉPRÉCIATION DES PRÊTS ET CRÉANCES ET ENCOURS DE LOCATION-FINANCEMENT

La norme IAS 39 définit les modalités de calcul et de comptabilisation des pertes de valeur constatées sur les prêts.

Une créance est dépréciée si les deux conditions suivantes sont réunies :

- il existe des indices objectifs de dépréciation sur base individuelle ou sur base de portefeuilles : il s'agit « d'événements déclenchants » ou « événements de pertes » qui identifient un risque de contrepartie et qui interviennent après la comptabilisation initiale des prêts concernés. Au niveau individuel, les critères d'appréciation du caractère avéré d'un risque de crédit incluent l'existence d'impayés depuis plus de trois mois en matière immobilière et neuf mois pour les créances sur les collectivités territoriales ou, indépendamment de l'existence d'un impayé, l'existence d'un risque avéré de crédit ou de procédures contentieuses ;
- ces événements entraînent la constatation de pertes avérées (*incurred losses*).

Les dépréciations sont déterminées par différence entre le coût amorti et le montant recouvrable, c'est-à-dire, la valeur actualisée des flux futurs estimés recouvrables en tenant compte de l'effet des garanties. Pour les actifs à court terme (durée inférieure à un an), il n'est pas fait recours à l'actualisation des flux futurs. La dépréciation se détermine de manière globale sans distinction entre intérêts et capital.

Les pertes probables relatives aux engagements hors-bilan sont prises en compte au travers de provisions comptabilisées au passif du bilan.

Deux types de dépréciations enregistrées en coût du risque :

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

#### DÉPRÉCIATION SUR BASE INDIVIDUELLE

Elles se calculent sur la base d'échéanciers, déterminées au cas par cas ou selon les historiques de recouvrement constatés par catégories de créances. Les garanties sont prises en compte pour déterminer le montant des dépréciations et lorsqu'une garantie couvre intégralement le risque de défaut, l'encours n'est pas déprécié.

#### DÉPRÉCIATION SUR BASE DE PORTEFEUILLES

Les dépréciations sur base de portefeuilles couvrent les encours non dépréciés au niveau individuel. Conformément à la norme IAS 39, ces derniers sont regroupés dans des portefeuilles de risques homogènes qui sont soumis collectivement à un test de dépréciation.

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

Le montant de la dépréciation est déterminé en fonction de données historiques sur les probabilités de défaut à maturité et les pertes attendues, ajustées si nécessaire pour tenir compte des circonstances prévalant à la date de l'arrêt.

Cette approche est éventuellement complétée d'une analyse sectorielle reposant généralement sur une appréciation « à dire d'expert » considérant une combinaison de facteurs économiques intrinsèques à la population analysée. La dépréciation sur base de portefeuilles est déterminée sur la base des pertes attendues à maturité sur l'assiette ainsi déterminée.

#### DÉPRÉCIATION DE L'ENCOURS FINANCIER

Concernant spécifiquement les immeubles donnés en crédit-bail immobilier, ils constituent le gage du crédit bailleur en cas de défaillance du preneur : les provisions constituées en PNB, n'ont donc pas pour objet de constater la dépréciation de l'immeuble en tant que telle mais de couvrir le risque de non-paiement de l'encours financier restant dû par le preneur, sachant que le risque qu'un preneur ne lève pas l'option est directement lié à l'importance de la dépréciation subie par l'immeuble.

Il peut donc exister une déconnexion entre la valeur de marché de l'immeuble et le montant de l'immobilisation (assiette financière du crédit-bail) dans les comptes des sociétés de CBI.

Lorsqu'il existe un risque de défaillance, de départ ou de non-levée d'option par le preneur, la valeur du sous-jacent immobilier dans les comptes du bailleur doit être ramenée à sa valeur de marché. Aucune décision de vente à un tiers ne peut être prise à ce stade, puisque l'immeuble fait déjà l'objet d'une promesse de vente au preneur.

#### 4.2.7 RECLASSEMENT D'ACTIFS FINANCIERS

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

#### 4.2.8 DÉCOMPTABILISATION D'ACTIFS OU DE PASSIFS FINANCIERS

Un actif financier (ou un groupe d'actifs similaires) est décomptabilisé lorsque les droits contractuels aux flux futurs de trésorerie de l'actif ont expiré ou lorsque ces droits contractuels ainsi que la quasi-totalité des risques et avantages liés à la propriété de cet actif ont été transférés à un tiers. Dans pareil cas, tous les droits et obligations éventuellement créés ou conservés lors du transfert sont comptabilisés séparément en actifs et passifs financiers.

Lors de la décomptabilisation d'un actif financier, un gain ou une perte de cession est enregistré dans le compte de résultat pour un montant égal à la différence entre la valeur comptable de cet actif et la valeur de la contrepartie reçue.

Dans les cas où le Groupe n'a ni transféré, ni conservé la quasi-totalité des risques et avantages, mais qu'il a conservé le contrôle de l'actif, ce dernier reste inscrit au bilan dans la mesure de l'implication continue du Groupe dans cet actif.

Dans les cas où le Groupe n'a ni transféré, ni conservé la quasi-totalité des risques et avantages, mais qu'il n'a pas conservé le contrôle de l'actif, ce dernier est décomptabilisé et tous les droits et obligations créés ou conservés lors du transfert sont comptabilisés séparément en actifs et passifs financiers.

Si l'ensemble des conditions de décomptabilisation n'est pas réuni, le Groupe maintient l'actif à son bilan et enregistre un passif représentant les obligations nées à l'occasion du transfert de l'actif.

Un passif financier (ou une partie de passif financier) est décomptabilisé seulement lorsqu'il est éteint, c'est-à-dire lorsque l'obligation précisée au contrat est éteinte, annulée ou arrivée à expiration.

#### OPÉRATIONS ENTRAÎNANT UNE MODIFICATION SUBSTANTIELLE D'ACTIFS FINANCIERS

Lorsque l'actif fait l'objet de modifications substantielles (notamment suite à une renégociation ou à un réaménagement en présence de difficultés financières) il y a décomptabilisation, dans la mesure où les droits aux flux de trésorerie initiaux ont en substance expiré. Le Groupe considère que sont notamment considérées comme ayant provoqué des modifications substantielles :

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

#### OPÉRATIONS ENTRAÎNANT UNE MODIFICATION SUBSTANTIELLE DE PASSIFS FINANCIERS

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

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

### 4.3 IMMEUBLES DE PLACEMENT

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

Le traitement comptable des immeubles de placement est identique à celui des immobilisations corporelles (voir note 4.4). La juste valeur est le résultat d'une approche multicritères par capitalisation des loyers au taux du marché et comparaison avec le marché des transactions.

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

Les biens immobiliers en location simple peuvent avoir une valeur résiduelle venant en déduction de la base amortissable.

Les immobilisations sont amorties selon le mode linéaire sur la durée d'utilité attendue du bien par Locindus. Les dotations aux

amortissements sont comptabilisées sous la rubrique « Charges des autres activités » du compte de résultat.

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

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

Composants Types 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 immeuble	70 %	60 ans	15 %	30 ans	10 %	15 ans	5 %	10 ans

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

### 4.4 IMMOBILISATIONS CORPORELLES

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

### 4.5 IMMOBILISATIONS INCORPORELLES

Le poste comprend les logiciels.

### 4.6 ÉVALUATION DES IMMEUBLES DE PLACEMENT ET DES IMMEUBLES EN LOCATION LONGUE DURÉE ET CRÉDIT-BAIL

#### 4.6.1 EXPERTISES DU PATRIMOINE

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

Les expertises ont été réalisées conformément à la Charte de l'Expertise en Évaluation Immobilière dont la dernière édition a été signée en mars 2017.

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

#### VALEUR VÉNALE (MARKET VALUE)

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

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

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

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

- › facteurs intrinsèques : Consistance et état, équipement, possibilité d'utilisation ;
- › facteurs extrinsèques : Localisation générale et particulière, environnement économique et financier, situation et évolution du marché.

#### VALEUR LOCATIVE DE MARCHÉ (MARKET RENTAL VALUE)

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

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

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

- › la libre volonté du locataire et du propriétaire ;
- › la conclusion d'un contrat à des conditions normales eu égard aux pratiques en vigueur sur le marché immobilier concerné ;
- › la disposition d'un délai raisonnable pour la négociation préalablement à la signature du contrat de location ;

- › la présentation préalable du bien aux conditions du marché, sans réserve, avec des moyens de commercialisation adéquats ;
- › l'absence de facteur de convenance personnelle ;
- › une relation équilibrée et indépendante entre preneur et bailleur.

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

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

La valeur locative de marché s'établit le plus souvent par comparaison, avec des références de transactions sur des biens comparables. Elle peut être également approchée par les ratios professionnels, en particulier pour l'immobilier spécialisé, en se fondant sur la marge brute ou le chiffre d'affaires et les moyennes de taux d'effort admises par catégorie d'activités au regard de ces deux paramètres.

À l'exception des éventuels éléments indiqués et en l'absence d'information communiquée par le mandant, on supposera pour tous les locaux susceptibles d'être éligibles à une demande de révision L. 145-39, qu'aucune demande n'a été formulée par aucune des parties.

Les méthodes d'estimation couramment utilisées dans les rapports sont les suivantes :

#### LA MÉTHODE DITE PAR COMPARAISON

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

#### LA MÉTHODE DITE PAR CAPITALISATION DU REVENU

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

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

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

#### LA MÉTHODE DITE PAR ACTUALISATION DES FLUX FUTURS

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

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

Pour des biens immobiliers plus spécifiques, il peut être mis en œuvre des méthodes d'estimation plus adaptées telles que la méthode dite du bilan promoteur, celle des ratios professionnels ou celle par le coût de remplacement.

Au 31 décembre 2017, Locindus a confié à Foncier Expertise le soin de procéder aux actualisations d'expertises pour l'ensemble de son patrimoine de location simple.

### 4.6.2 MODE DE COMPTABILISATION DES DÉPRÉCIATIONS DES IMMEUBLES EN LOCATION SIMPLE

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

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

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

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

### 4.7 ACTIFS DESTINÉS À ÊTRE CÉDÉS ET DETTES LIÉES

En cas de décision de vendre des actifs non courants avec une forte probabilité pour que cette vente intervienne dans les 12 mois, les actifs concernés sont isolés au bilan dans le poste « Actifs non courants destinés à être cédés ». Les passifs qui leur sont éventuellement liés sont également présentés séparément dans un poste dédié « Dettes liées aux actifs non courants destinés à être cédés ».

Dès lors qu'ils sont classés dans cette catégorie, les actifs non courants cessent d'être amortis et sont évalués au plus bas de leur valeur comptable ou de leur juste valeur minorée des coûts de la vente. Les instruments financiers restent évalués selon les principes de la norme IAS 39.

### 4.8 PROVISIONS

Les provisions autres que celles relatives aux engagements sociaux, aux risques d'exécution des engagements par signature et aux contrats d'assurance concernent essentiellement les litiges, amendes, risques fiscaux et restructurations.

Les provisions sont des passifs dont l'échéance ou le montant est incertain mais qui peuvent être estimés de manière fiable. Elles correspondent à des obligations actuelles (juridiques ou implicites), résultant d'un événement passé, et pour lesquelles une sortie de ressources sera probablement nécessaire pour les régler.

Le montant comptabilisé en provision correspond à la meilleure estimation de la dépense nécessaire au règlement de l'obligation actuelle à la date de clôture.

Les provisions sont actualisées dès lors que l'effet d'actualisation est significatif.

Les dotations et reprises de provisions sont enregistrées en résultat sur les lignes correspondant à la nature des dépenses futures couvertes.

#### 4.9 PRODUITS ET CHARGES D'INTÉRÊTS

Les produits et charges d'intérêt sont comptabilisés dans le compte de résultat pour tous les instruments financiers évalués au coût amorti en utilisant la méthode du taux d'intérêt effectif.

Le taux d'intérêt effectif est le taux qui actualise exactement les décaissements ou encaissements de trésorerie futurs sur la durée de vie prévue de l'instrument financier, de manière à obtenir la valeur comptable nette de l'actif ou du passif financier.

Le calcul de ce taux tient compte des coûts et revenus de transaction, des primes et décotes. Les coûts et revenus de transaction faisant partie intégrante du taux effectif du contrat, tels les frais de dossier ou les commissions apporteurs d'affaires, s'assimilent à des compléments d'intérêt.

#### 4.10 IMPÔTS DIFFÉRÉS

Des impôts différés sont comptabilisés lorsqu'il existe des différences temporelles entre la valeur comptable et la valeur fiscale d'un actif ou d'un passif et quelle que soit la date à laquelle l'impôt deviendra exigible ou récupérable.

Le taux d'impôt et les règles fiscales retenus pour le calcul des impôts différés sont ceux résultant des textes fiscaux en vigueur et qui seront applicables lorsque l'impôt deviendra récupérable ou exigible.

Les impositions différées sont compensées entre elles au niveau de chaque entité fiscale. L'entité fiscale correspond soit à l'entité elle-même, soit au groupe d'intégration fiscale s'il existe. Les actifs d'impôts différés ne sont pris en compte que s'il est probable que l'entité concernée a une perspective de récupération sur un horizon déterminé.

Les impôts différés sont comptabilisés comme un produit ou une charge d'impôt dans le compte de résultat, à l'exception de ceux afférant :

- › aux écarts de revalorisation sur les avantages postérieurs à l'emploi ;
- › aux gains et pertes latents sur les actifs instruments financiers disponibles à la vente ;
- › aux variations de juste valeur des dérivés désignés en couverture des flux de trésorerie, pour lesquels les impôts différés correspondants sont enregistrés en « Gains et pertes latents comptabilisés directement en autres éléments du résultat global ».

Les dettes et créances d'impôts différés ne font pas l'objet d'une actualisation.

#### 4.11 CAPITAL SOCIAL

Les actions ordinaires sont classées dans les capitaux propres.

Les coûts complémentaires directement attribuables à l'émission d'actions ou d'options nouvelles sont comptabilisés dans les capitaux propres en déduction des produits de l'émission, nets d'impôts.

Lorsqu'une des sociétés du Groupe achète des actions de la Société (actions propres), le montant versé en contrepartie, y compris les coûts supplémentaires directement attribuables (nets de l'impôt sur le résultat), est déduit des capitaux propres attribuables aux actionnaires de la Société jusqu'à l'annulation, la réémission ou la cession des actions. En cas de vente ou de réémission ultérieure de ces actions, les produits perçus, nets des coûts supplémentaires directement attribuables à la transaction et de l'incidence fiscale afférente, sont inclus dans les capitaux propres attribuables aux actionnaires de la Société.

### NOTE 5 NOTES RELATIVES AU BILAN

#### 5.1 INSTRUMENTS DÉRIVÉS DE COUVERTURE

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

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

(en K€)	31/12/2017			31/12/2016		
	Notionnel	Juste valeur positive	Juste valeur négative	Notionnel	Juste valeur positive	Juste valeur négative
Instruments de taux	13 454		1 115	21 558		2 885
<b>Opérations fermes</b>	<b>13 454</b>		<b>1 115</b>	<b>21 558</b>		<b>2 885</b>
Opérations conditionnelles						
<b>Couverture de juste valeur</b>	<b>13 454</b>	<b>0</b>	<b>1 115</b>	<b>21 558</b>	<b>0</b>	<b>2 885</b>
Opérations fermes						
Opérations conditionnelles						
<b>Couverture de flux de trésorerie</b>						
Dérivés de crédit						
<b>TOTAL DES INSTRUMENTS DÉRIVÉS DE COUVERTURE</b>	<b>13 454</b>	<b>0</b>	<b>1 115</b>	<b>21 558</b>	<b>0</b>	<b>2 885</b>
<b>RÉÉVALUATION DE LA COMPOSANTE TAUX COUVERTE</b>			<b>1 115</b>			<b>2 885</b>

## 5.2 HIÉRARCHIE DE LA JUSTE VALEUR DES ACTIFS ET PASSIFS FINANCIERS

(en K€)	Techniques de valorisation			Valeur comptable au 31/12/2017	Techniques de valorisation			Valeur comptable au 31/12/2016
	Cotation sur un marché actif (niveau 1)	valorisation utilisant des données observables (niveau 2)	utilisant des données non observables (niveau 3)		Cotation sur un marché actif (niveau 1)	valorisation utilisant des données observables (niveau 2)	utilisant des données non observables (niveau 3)	
<b>PASSIFS FINANCIERS</b>		<b>1 115</b>		<b>1 115</b>		<b>2 885</b>		<b>2 885</b>
Titres détenus à des fins de transaction								
Instruments dérivés détenus à des fins de transaction								
<i>Dont dérivés de taux</i>								
Autres passifs financiers détenus à des fins de transaction								
Passifs financiers détenus à des fins de transaction								
Titres à la juste valeur par le biais du compte de résultat								
Autres passifs financiers à la JV par le biais du cpte de Résultat								
Passifs financiers à la juste valeur sur option par résultat								
Instruments dérivés de couverture (dérivés de taux)		1 115		1 115		2 885		2 885
<b>Instruments dérivés de couverture</b>		<b>1 115</b>		<b>1 115</b>		<b>2 885</b>		<b>2 885</b>

## 5.3 PRÊTS ET CRÉANCES

### 5.3.1 PRÊTS ET CRÉANCES SUR LES ÉTABLISSEMENTS DE CRÉDIT

(en K€)	31/12/2017	31/12/2016
<b>À vue</b>	<b>24 363</b>	<b>29 501</b>
Comptes ordinaires débiteurs	24 363	29 501
Partenaires		
<b>À terme</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Prêts à terme		
Créances rattachées		
<b>TOTAL PRÊTS ET CRÉANCES SUR LES ÉTABLISSEMENTS DE CRÉDIT</b>	<b>24 363</b>	<b>29 501</b>

Il n'y a pas de créances sur opérations à termes avec le réseau au 31 décembre 2017.



### 5.3.2 PRÊTS ET CRÉANCES SUR LA CLIENTÈLE

(en K€)	31/12/2017	31/12/2016
<b>Comptes ordinaires débiteurs</b>		
Crédits promoteurs		
Créances rattachées		
Crédits équipement	2	2
Autres crédits à la clientèle	197 607	214 419
Créances rattachées crédit à la clientèle	1 849	1 905
Prêts et créances dépréciés		
Dépréciations individuelles		
Dépréciations sur base de portefeuille	- 890	- 856
<b>Autres concours à la clientèle</b>	<b>198 568</b>	<b>215 470</b>
Encours de location financement <sup>(1)</sup>	470 089	461 632
Encours de location financement douteux <sup>(2)</sup>	18 058	15 089
Créances rattachées	1 163	1 902
Créances douteuses dépréciées		
Encours de location financement : dépréciations	- 2 300	- 2 300
Dépréciations individuelles		- 145
Dépréciations sur base de portefeuille	- 560	- 540
<b>Opérations de location financement et assimilées</b>	<b>486 450</b>	<b>475 638</b>
<b>TOTAL DES PRÊTS ET CRÉANCES SUR LA CLIENTÈLE</b>	<b>685 018</b>	<b>691 108</b>

(1) Dont opérations de location financement en cours.

(2) Identification en encours douteux effectuée conformément aux dispositions du règlement n° 2014-07 de l'ANC Autorités des normes Comptables relatif au traitement comptable du risque de crédit.

La juste valeur des autres concours à la clientèle s'élève à 209 M€ au 31 décembre 2017 (234 M€ au 31 décembre 2016). Cette baisse s'explique par des remboursements anticipés d'encours. Cette juste valeur a été obtenue selon des techniques de valorisation utilisant des données observables (niveau 2).

La juste valeur des opérations de location-financement au 31 décembre 2017 est estimée à 507 M€ (491 M€ en décembre 2016) détaillée comme suit :

(en K€)	31/12/2017	31/12/2016
à taux fixe	240 952	234 754
à taux variable	265 884	255 822
<b>TOTAL</b>	<b>506 836</b>	<b>490 576</b>

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 2017, Locindus a utilisé une courbe zéro coupon à laquelle a été appliquée

la marge d'intérêt moyenne (+100 pb) pour l'ensemble du portefeuille de location financement à taux fixe. Concernant le portefeuille de Location financement à taux variables, les flux de trésorerie ont été actualisés avec le TIE (Taux d'Intérêt Effectif) de chaque contrat.

#### › Tableau de variation des contrats de location financement

(en K€)	31/12/2016	Mise en exploitation	Amortissement et remboursement anticipé	31/12/2017
Encours de location financement	474 198	57 399	- 45 750	485 847

**5.3.3 CRÉANCES DÉPRÉCIÉES**

(en K€)	31/12/2017		31/12/2016	
	Location Financement	Prêt	Location Financement	Prêt
<b>Créances dépréciées</b>				
› sur loyers			223	
› sur indemnités résiliation				
› sur prêts				
<b>Total valeur brute</b>	<b>0</b>		<b>223</b>	
<b>Dépréciations créances dépréciées</b>				
› sur loyers			- 145	
› sur indemnités résiliation				
› sur prêts				
<b>Total dépréciations</b>	<b>0</b>		<b>- 145</b>	
<b>VALEUR NETTE CRÉANCES DÉPRÉCIÉES</b>	<b>0</b>		<b>78</b>	

**5.3.4 INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES SUR L'ENCOURS DE LOCATION FINANCEMENT**
**› Rapprochement entre l'investissement brut à la date de clôture et la valeur actualisée des paiements minimaux à recevoir**

<b>Valeur actualisée des paiements minimaux</b>	<b>478 095</b>
Valeurs résiduelles non garanties <sup>(1)</sup>	129 221
Produits financiers non acquis <sup>(2)</sup>	85 493
Investissement brut	698 400
Investissement net (investissement brut actualisé au taux implicite)	612 907
Produits financiers non acquis (investissement brut – investissement net)	- 85 493

	Valeur actuelle (VAN) Paiements minimums (en K€)			
	À l'inventaire	<= à 1 an	> 1 an et <= 5 ans	> 5 ans
<b>Investissement brut à l'inventaire</b>				
698 400	612 907	44 667	149 562	418 678

**› Loyers conditionnels de la période <sup>(3)</sup>**

Produits financiers IAS de la période (en K€)	Loyers conditionnels
<b>Intérêts financiers</b>	
16 448	1 320

**› Produits financiers non acquis <sup>(2)</sup>**

Produits financiers IAS non acquis (en K€)	Produits à étaler	Charges à étaler
<b>Intérêts financiers</b>		
85 493		

(1) La valeur résiduelle non garantie est la part de la valeur résiduelle de l'actif loué dont la résiliation par le bailleur n'est pas assurée ou qui est garantie uniquement par une partie liée au bailleur.

(2) Les produits financiers non acquis sont la différence entre l'investissement brut et l'investissement net dans le contrat de location.

(3) Le loyer conditionnel désigne la partie des paiements au titre de la location dont le montant n'est pas fixe mais qui est établie sur la base du montant futur d'un critère qui varie autrement que par l'écoulement du temps (par exemple, un pourcentage du chiffre d'affaires futur, le degré d'utilisation future, les indices des prix futurs et les taux d'intérêt du marché futurs).

## › Valeurs résiduelles non garanties <sup>(1)</sup>

Valeurs résiduelles non garanties (en K€)

129 221

## 5.4 IMPÔTS DIFFÉRÉS

### ANALYSE DES ACTIFS ET PASSIFS D'IMPÔTS DIFFÉRÉS PAR POSTE DU BILAN ET PAR NATURE

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

(en K€)	31/12/2017	31/12/2016
<b>Actifs d'impôts courants et d'impôts différés</b>	<b>3 239</b>	<b>2 090</b>
Impôts courants	1 719	734
Impôts différés	1 520	1 356
<b>Passifs d'impôts courants et d'impôts différés</b>	<b>1 733</b>	<b>85</b>
Impôts courants	1 733	85
Impôts différés		

(en K€)	31/12/2017	31/12/2016
Provisions sur base de portefeuilles	483	467
Autres provisions non déductibles	906	890
Autres sources de différences temporelles	542	528
Autres éléments de valorisation du bilan	- 411	- 530
<b>Impôts différés liés aux décalages temporels</b>	<b>1 520</b>	<b>1 356</b>
<b>IMPÔTS DIFFÉRÉS NETS</b>	<b>1 520</b>	<b>1 356</b>
<b>Comptabilisés :</b>		
À l'actif du bilan	1 520	1 356
Au passif du bilan		

## 5.5 COMPTES DE RÉGULARISATION ET ACTIFS DIVERS

(en K€)	31/12/2017	31/12/2016
Charges constatées d'avance	776	811
Produits/swap/cap à recevoir		
<b>Comptes de régularisation – actif</b>	<b>776</b>	<b>811</b>
Dépôts de garantie versés	29	62
État TVA et droit de bail	198	1 029
Débiteurs divers	4 215	2 568
<b>Actifs divers</b>	<b>4 442</b>	<b>3 659</b>
<b>TOTAL DES COMPTES DE RÉGULARISATION ET ACTIFS DIVERS</b>	<b>5 218</b>	<b>4 470</b>

(1) La valeur résiduelle non garantie est la part de la valeur résiduelle de l'actif loué dont la résiliation par le bailleur n'est pas assurée ou qui est garantie uniquement par une partie liée au bailleur.

## COMPTES CONSOLIDÉS

### 3.6 ANNEXE AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS

#### 5.6 IMMEUBLES DE PLACEMENT

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

(en K€)	31/12/2017			31/12/2016		
	Valeur brute	Cumul des amortissements et pertes de valeur	Valeur nette	Valeur brute	Cumul des amortissements et pertes de valeur	Valeur nette
<b>Immeubles de placement</b>	<b>5 393</b>	<b>- 4 689</b>	<b>704</b>	<b>5 454</b>	<b>- 4 720</b>	<b>734</b>
Immeuble de placement en exploitation	5 213	- 4 545	669	5 213	- 4 523	691
Créances douteuses	179	- 144	35	240	- 197	43
Immeubles de placement en cours						

La juste valeur des immeubles de placement s'élève à 1,7 M€ au 31 décembre 2017. (2,4 M€ au 31 décembre 2016).

#### 5.7 IMMOBILISATIONS CORPORELLES

(en K€)	31/12/2017			31/12/2016		
	Valeur brute	Cumul des amortissements et pertes de valeur	Valeur nette	Valeur brute	Cumul des amortissements et pertes de valeur	Valeur nette
<b>Immobilisations corporelles</b>	<b>0</b>		<b>0</b>	<b>0</b>		<b>0</b>
Location Financement en cours						

#### 5.8 IMMOBILISATIONS INCORPORELLES

(en K€)	31/12/2017			31/12/2016		
	Valeur brute	Cumul des amortissements et pertes de valeur	Valeur nette	Valeur brute	Cumul des amortissements et pertes de valeur	Valeur nette
<b>Immobilisations incorporelles</b>	<b>1 584</b>	<b>- 1 584</b>	<b>-</b>	<b>1 584</b>	<b>- 1 584</b>	<b>-</b>
Logiciels	1 584	- 1 584	-	1 584	- 1 584	-

#### › Tableau des variations des immobilisations (valeurs brutes)

(en K€)	Solde au 01/01/2016	Acquisitions Transferts	Cessions Transferts	Solde au 31/12/2016	Acquisitions Transferts	Cessions Transferts	Solde au 31/12/2017
Immeubles de placement							
Location simple en exploitation	9 302		- 4 089	5 213			5 213
<b>Immobilisations corporelles</b>							
Crédit-bail en cours							
<b>Immobilisations incorporelles</b>							
Logiciels	1 584			1 584			1 584

## › Variation des amortissements et dépréciations

(en K€)	Solde au 01/01/2016	Dotations transferts	Reprises transferts	Solde au 31/12/2016	Dotations transferts	Reprises transferts	Solde au 31/12/2017
Immeubles de placement	7 048	108	- 2 633	4 523	22		4 545
Amortissements	7 048	108	- 2 633	4 523	22		4 545
Dépréciation d'actifs							
<b>Immobilisations corporelles</b>							
<b>Immobilisations incorporelles</b>	<b>1 584</b>			<b>1 584</b>			<b>1 584</b>

## 5.9 DETTES ENVERS LES ÉTABLISSEMENTS DE CRÉDIT ET LA CLIENTÈLE

Les dettes qui ne sont pas classées comme des passifs financiers évalués à la juste valeur par résultat font l'objet d'une comptabilisation selon la méthode du coût amorti et sont enregistrées au bilan en « Dettes envers les établissements de crédit » ou en « Dettes envers la clientèle ».

### › Dettes envers les établissements de crédit

(en K€)	31/12/2017	31/12/2016
Autres sommes dues (partenaires)	229	73
<b>Dettes à vue envers les établissements de crédit</b>	<b>229</b>	<b>73</b>
Emprunts et comptes à terme	393 739	404 344
Dettes rattachées	589	2 947
<b>Dettes à terme envers les établissements de crédit</b>	<b>394 328</b>	<b>407 291</b>
<b>TOTAL DES DETTES ENVERS LES ÉTABLISSEMENTS DE CRÉDIT</b>	<b>394 557</b>	<b>407 364</b>

La juste valeur des dettes envers les établissements de crédit s'élève à 404 M€ au 31 décembre 2017 (415 M€ au 31 décembre 2016). Elle a été obtenue par actualisation des flux à payer en utilisant une courbe zéro coupon.

## 5.10 COMPTES DE RÉGULARISATION ET PASSIFS DIVERS

(en K€)	31/12/2017	31/12/2016
Produits constatés d'avance	102	472
Charges à payer	6 195	6 561
<b>Comptes de régularisation – passif</b>	<b>6 297</b>	<b>7 033</b>
Dépôts de garantie reçus	87	255
Créditeurs divers *	53 849	53 571
<b>Passifs divers</b>	<b>53 936</b>	<b>53 826</b>
<b>TOTAL DES COMPTES DE RÉGULARISATION ET PASSIFS DIVERS</b>	<b>60 233</b>	<b>60 859</b>

\* Dont avances preneurs : 50 313 K€ en décembre 2017 contre 49 791 K€ en décembre 2016.

## 5.11 PROVISIONS PASSIVES

(en K€)	31/12/2016	Augmentation	Utilisation	Reprises non utilisées	Autres mouvements	31/12/2017
Provision pour risque sur la clientèle						
Provision pour litige fiscal	380	103				483
<b>TOTAL DES PROVISIONS</b>	<b>380</b>	<b>103</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>483</b>

**5.12 ACTIONS ORDINAIRES**

(en K€)	31/12/2017			31/12/2016		
	Nombre d'actions	Nominal (en €)	Capital (en K€)	Nombre d'actions	Nominal (en €)	Capital (en K€)
Valeur à l'ouverture	10 689 018	5,75	61 462	10 706 760	5,75	61 564
Annulation d'actions propres	- 20 036	5,75	- 115	- 17 742	5,75	- 102
Actions propres détenues *				- 20 003		
Augmentation de capital						
<b>VALEUR À LA CLÔTURE</b>	<b>10 668 982</b>	<b>5,75</b>	<b>61 347</b>	<b>10 669 015</b>	<b>5,75</b>	<b>61 462</b>

\* Les 20 003 actions propres détenues au 31 décembre 2016 ont fait l'objet d'une annulation en 2017.

**5.13 PARTICIPATIONS DANS LES SOCIÉTÉS MISES EN ÉQUIVALENCE**

(en K€)	31/12/2017	31/12/2016
EURO-SCRIBE SAS		1 456
<b>TOTAL DES PARTICIPATIONS DANS LES ENTREPRISES MISES EN ÉQUIVALENCE</b>	<b>0</b>	<b>1 456</b>

**NOTE 6 NOTES RELATIVES AU COMPTE DE RÉSULTAT**
**6.1 INTÉRÊTS, PRODUITS ET CHARGES ASSIMILÉS**

Ce poste enregistre les intérêts calculés selon la méthode du taux d'intérêt effectif des actifs et passifs financiers évalués au coût amorti, à savoir les prêts et emprunts sur les opérations interbancaires et sur les opérations clientèle, le portefeuille d'actifs

détenus jusqu'à l'échéance, les dettes représentées par un titre et les dettes subordonnées.

Il enregistre également les coupons courus et échus des titres à revenu fixe comptabilisés dans le portefeuille d'actifs financiers disponibles à la vente et des dérivés de couverture.

(en K€)	31/12/2017	31/12/2016
<b>Intérêts et produits assimilés</b>	<b>20 318</b>	<b>27 326</b>
Intérêts sur contrat de location financement *	14 787	16 327
Intérêts sur les swaps	- 2	5 257
Intérêts sur prêts à la clientèle	5 225	5 023
Autres intérêts	308	719

\* Dont figurent les produits de cession de contrat de crédit-bail ainsi que les indemnités perçues sur les opérations de locations longue durée.

(en K€)	31/12/2017	31/12/2016
<b>Intérêts et charges assimilées</b>	<b>- 7 266</b>	<b>- 12 575</b>
Intérêts sur obligations et autres titres à revenu fixe *	- 5	- 5 939
Intérêts sur les swaps	- 631	- 853
Intérêts sur opérations avec les établissements de crédit	- 6 630	- 5 783
Autres intérêts		

\* Un emprunt obligataire de 150 M€ a été remboursé en 2016.

## 6.2 COMMISSIONS NETTES

(en K€)	31/12/2017			31/12/2016		
	Produits	Charges	Net	Produits	Charges	Net
<b>Commissions nettes</b>						
Autres commissions	823	- 204	619	211	- 103	108
<b>TOTAL</b>	<b>823</b>	<b>- 204</b>	<b>619</b>	<b>211</b>	<b>- 103</b>	<b>108</b>

## 6.3 PRODUITS ET CHARGES DES AUTRES ACTIVITÉS

Figurent essentiellement dans ce poste, les produits et charges des immeubles de placement (loyers et charges, résultats de cession, amortissements et dépréciations).

(en K€)	31/12/2017	31/12/2016
<b>PRODUITS DES AUTRES ACTIVITÉS</b>	<b>4 879</b>	<b>1 235</b>
<b>Sur location financement</b>	<b>380</b>	
> résultat de cession		
> dépréciation		
> indemnités reçues		
> autres produits et charges CBI	380	
<b>Sur location simple</b>	<b>4 499</b>	<b>1 235</b>
> loyers	340	372
> refacturation de charges	85	183
> dotation/reprise de provision		170
> plus-value de cession	4 074	510
> pertes ou gains sur créances dépréciées		
<b>Sur autres activités</b>		

(en K€)	31/12/2017	31/12/2016
<b>CHARGES DES AUTRES ACTIVITÉS</b>	<b>- 382</b>	<b>- 1 035</b>
<b>Sur location financement</b>	<b>- 190</b>	<b>- 612</b>
> charges propres	- 190	- 612
Provision pour dépréciation	0	- 600
Charges non refacturables	- 190	- 12
> autres charges		
<b>Sur location simple</b>	<b>- 192</b>	<b>- 423</b>
> dotation aux amortissements	- 22	- 55
> moins-value de cession		
> charges refacturables	- 110	- 152
> charges non refacturables	- 60	- 216
<b>Sur autres activités</b>		

## COMPTES CONSOLIDÉS

### 3.6 ANNEXE AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS

#### 6.4 CHARGES GÉNÉRALES D'EXPLOITATION

Au 31 décembre, les charges générales d'exploitation comprennent essentiellement les charges liées à la convention avec le Crédit Foncier pour 3,2 M€ au 31 décembre 2017.

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

(en K€)	31/12/2017	31/12/2016
<b>Charges de personnel</b>	<b>- 33</b>	<b>- 34</b>
Impôts et taxes	- 735	- 651
Services extérieurs	- 4 354	- 4 705
<b>Autres frais administratifs</b>	<b>- 5 089</b>	<b>- 5 356</b>
<b>Autres charges d'exploitation non bancaires</b>		
<b>Autres produits d'exploitation non bancaires</b>		
<b>TOTAL DES CHARGES GÉNÉRALES D'EXPLOITATION</b>	<b>- 5 122</b>	<b>- 5 390</b>

#### 6.5 COÛT DU RISQUE

Ce poste enregistre la charge nette des dépréciations constituées au titre du risque de crédit, qu'il s'agisse de dépréciations individuelles ou de dépréciations constituées sur base de portefeuilles de créances homogènes.

(en K€)	31/12/2017	31/12/2016
Dotations nettes aux dépréciations et aux provisions	137	- 136
Récupérations sur créances amorties		
Créances irrécouvrables non couvertes par des dépréciations	- 17	
<b>TOTAL COÛT DU RISQUE</b>	<b>120</b>	<b>- 136</b>

#### COÛT DU RISQUE DE LA PÉRIODE PAR NATURE D'ACTIFS

(en K€)	31/12/2017	31/12/2016
Opérations interbancaires		
Opérations avec la clientèle	120	- 136
Engagement par signature		
Autres actifs financiers		
<b>TOTAL COÛT DU RISQUE</b>	<b>120</b>	<b>- 136</b>

#### 6.6 IMPÔTS SUR LE RÉSULTAT

(en K€)	31/12/2017	31/12/2016
Impôts courants	- 3 849	- 4 003
Impôts différés	165	333
<b>TOTAL DES IMPÔTS SUR LE RÉSULTAT</b>	<b>- 3 684</b>	<b>- 3 670</b>



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

(en K€)	31/12/2017	31/12/2016
<b>Résultat net (part du groupe)</b>	<b>9 471</b>	<b>6 828</b>
Quote-part dans le résultat net des entreprises mises en équivalence	- 15	- 962
Impôts	3 684	3 670
<b>Résultat comptable avant impôts</b>	<b>13 140</b>	<b>9 536</b>
<b>Taux d'imposition de droit commun français</b>	<b>34,43 %</b>	<b>34,43 %</b>
<b>Charge (produit) d'impôts théorique aux taux en vigueur en France</b>	<b>4 524</b>	<b>3 283</b>
Effet des différences permanentes *	- 1 019	321
Impôts à taux réduits et activités exonérées		
Impôts sur exercices antérieurs, crédits d'impôts et autres impôts		
Impact report variable	90	
Autres éléments	89	66
Impôts sur le résultat	3 684	3 670
<b>TAUX EFFECTIF D'IMPÔT (CHARGE D'IMPÔTS SUR LE RÉSULTAT RAPPORTÉE AU RÉSULTAT TAXABLE)</b>	<b>28,04 %</b>	<b>38,49 %</b>

\* Ce montant représente le produit à recevoir sur la taxe de 3 % sur les distributions.

## NOTE 7 NOTES RELATIVES AUX EXPOSITIONS AUX RISQUES

### GESTION DES RISQUES

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

Certaines informations relatives à la gestion des risques requises par la norme IFRS 7 sont également présentées dans le rapport sur la gestion des risques. Elles font partie intégrante des comptes certifiés par les Commissaires aux comptes.

#### 7.1 RISQUE DE CRÉDIT ET RISQUE DE CONTREPARTIE

Certaines informations relatives à la gestion des risques requises par la norme IFRS 7 sont également présentées dans le rapport sur la gestion des risques. Elles incluent :

- la décomposition du portefeuille de crédit par catégories d'expositions brutes et par approches ;
- la répartition des expositions brutes par catégories et par approches avec distinction du risque de crédit et du risque de contrepartie ;
- la répartition des expositions brutes par zone géographique ;
- la concentration du risque de crédit par emprunteur ;
- la répartition des expositions par qualité de crédit.

#### 7.1.1 MESURE ET GESTION DU RISQUE DE CRÉDIT

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

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

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

#### 7.1.2 EXPOSITION GLOBALE AU RISQUE DE CRÉDIT ET RISQUE DE CONTREPARTIE

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

## COMPTES CONSOLIDÉS

### 3.6 ANNEXE AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS

(en K€)	31/12/2017	31/12/2016
Actifs financiers à la juste valeur par résultat ( <i>hors titres à revenu variable</i> )		
Instruments dérivés de couverture		
Actifs financiers disponibles à la vente ( <i>hors titres à revenu variable</i> )		
Prêts et créances sur les établissements de crédit	24 363	29 501
Prêts et créances avec la clientèle	685 018	691 108
Actifs financiers détenus jusqu'à l'échéance		
<b>Exposition nette des engagements au bilan</b>	<b>709 381</b>	<b>720 609</b>
Garanties financières données	3 312	3 312
Engagements par signature	6 170	40 579
Provisions pour engagement par signature		
<b>Exposition nette des engagements au hors-bilan</b>	<b>9 482</b>	<b>43 891</b>
<b>EXPOSITION GLOBALE NETTE AU RISQUE DE CRÉDIT ET AU RISQUE DE CONTREPARTIE</b>	<b>718 863</b>	<b>764 500</b>

Les procédures de gestion et les méthodes d'évaluation des risques de crédit, la concentration des risques, la qualité des actifs financiers

sains, l'analyse et la répartition des encours sont communiquées dans le rapport sur la gestion des risques.

#### 7.1.3 DÉPRÉCIATIONS ET PROVISIONS POUR RISQUE DE CRÉDIT

(en K€)	31/12/2016	Dotations	Reprises	Autres variations	31/12/2017
Opérations avec la clientèle	1 540	55	- 145		1 450
Autres actifs financiers	197	5	- 58		143
<b>Dépréciations déduites de l'actif</b>	<b>1 737</b>	<b>60</b>	<b>- 203</b>		<b>1 594</b>
<b>Provisions sur engagements hors-bilan</b>					
<b>TOTAL DES DÉPRÉCIATIONS ET PROVISIONS POUR RISQUE DE CRÉDIT</b>	<b>1 737</b>	<b>60</b>	<b>- 203</b>		<b>1 594</b>

#### 7.1.4 ACTIFS FINANCIERS PRÉSENTANT DES IMPAYÉS

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

résultant d'un décalage entre la date de valeur et la date de comptabilisation au compte du client.

À titre d'exemple :

- › un instrument de dette peut présenter un arriéré lorsque l'émetteur obligataire ne paie plus son coupon ;
- › un prêt est considéré comme étant en arriéré de paiement si une des échéances ressort comptablement impayée.

Les arriérés de paiements au 31 décembre 2017 concernent 11 dossiers.

L'encours financier sur les dossiers encore en service au 31 décembre 2017 s'élève à 27,6 M€.

La répartition des impayés par ancienneté d'arriéré est la suivante :

Les montants présentés dans le tableau ci-dessous n'incluent pas les impayés techniques, c'est-à-dire notamment les impayés

(en K€)	Encours non dépréciés présentant des impayés				Encours dépréciés (valeur nette)	Total des arriérés de paiements
	< ou = 90 jours	> 90 jours et <=180 jours	> 180 jours et <=1 an	> 1 an		
Prêts et avances	75			8		83
<b>TOTAL AU 31/12/2017</b>	<b>75</b>			<b>8</b>		<b>83</b>

#### 7.1.5 MÉCANISMES DE RÉDUCTION DU RISQUE DE CRÉDIT : ACTIFS OBTENUS PAR PRISE DE POSSESSION DE GARANTIE

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

- › les taux d'intérêt : le risque de taux correspond au risque de variation de juste valeur ou au risque de variation de flux de trésorerie futurs d'un instrument financier du fait de l'évolution des taux d'intérêt ;

- › les cours de change ;

- › les prix : le risque de prix résulte des variations de prix de marché, qu'elles soient causées par des facteurs propres à l'instrument ou à son émetteur, ou par des facteurs affectant tous les instruments négociés sur le marché. Les titres à revenu variable, les dérivés actions et les instruments financiers dérivés sur matières premières sont soumis à ce risque ;

## 7.2 RISQUE DE MARCHÉ

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

› et plus généralement, tout paramètre de marché intervenant dans la valorisation des portefeuilles.

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

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

### 7.3 RISQUE DE TAUX D'INTÉRÊT ET RISQUE DE CHANGE

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

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

### 7.4 RISQUE DE LIQUIDITÉ

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

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

#### ÉCHÉANCES PAR DURÉE RESTANT À COURIR

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

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

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

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

Les montants présentés sont les montants contractuels hors intérêts provisionnels.

#### ÉCHÉANCES PAR DURÉE RESTANT À COURIR

(en K€)	Inférieur à 1 mois	De 1 mois à 3 mois	De 3 mois à 1 an	De 1 à 5 ans	Plus de 5 ans	Non déterminé	Total
Caisse, banques centrales							
Autres actifs financiers à la juste valeur par résultat							
Instruments dérivés de couverture							
Actifs financiers disponibles à la vente							
Prêts et créances sur les établissements de crédit	24 363						24 363
Prêts et créances sur la clientèle	4 987	9 832	50 025	239 558	380 616		685 018
Écarts de réévaluation des portefeuilles couverts en taux							
<b>Actifs financiers par échéance</b>	<b>29 350</b>	<b>9 832</b>	<b>50 025</b>	<b>239 558</b>	<b>380 616</b>	<b>0</b>	<b>709 381</b>
Instruments dérivés de couverture				1 115			1 115
Dettes envers les établissements de crédit	584	3 835	21 383	134 419	234 336		394 557
Dettes envers la clientèle							
Dettes représentées par un titre							
Écarts de réévaluation des portefeuilles couverts en taux							
Dettes subordonnées							
<b>Passifs financiers par échéance</b>	<b>584</b>	<b>3 835</b>	<b>21 383</b>	<b>135 534</b>	<b>234 336</b>	<b>0</b>	<b>395 672</b>
Engagements de financements donnés en faveur des établissements de crédit							
Engagements de financements donnés en faveur de la clientèle			6 170				6 170
<b>Engagements de financement donnés</b>			<b>6 170</b>	<b>0</b>	<b>0</b>		<b>6 170</b>
Engagements de garantie en faveur des établissements de crédit				3 312			3 312
Engagements de garantie en faveur de la clientèle							
<b>Engagements de garantie donnés</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>3 312</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>3 312</b>

**NOTE 8 INFORMATION SECTORIELLE**

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

- › la location-financement ;
- › la location simple ;
- › les prêts à la clientèle ;
- › Autres (charges de structure et impôts sur les sociétés).

**8.1 COMPTE DE RÉSULTAT CONSOLIDÉ PAR SECTEUR D'ACTIVITÉ**

(en K€)	Activité Location Financement		Activité Location Simple		Prêts		Autres <sup>(2)</sup>		Total Groupe	
	12/2017	12/2016	12/2017	12/2016	12/2017	12/2016	12/2017	12/2016	12/2017	12/2016
Loyers et revenus nets de charges directes	14 912	15 384	293	349	5 532	5 090			20 737	20 822
Charges et produits non récurrents	3 595	442	- 60	294	481	95	379	170	4 395	1 000
Charges financières <sup>(1)</sup>	- 5 226	- 3 940			- 1 572	- 2 506	- 162	- 314	- 6 960	- 6 760
<b>Produit net bancaire</b>	<b>13 281</b>	<b>11 886</b>	<b>233</b>	<b>642</b>	<b>4 441</b>	<b>2 678</b>	<b>217</b>	<b>- 144</b>	<b>18 171</b>	<b>15 063</b>
Charges générales d'exploitation							- 5 122	- 5 390	- 5 122	- 5 390
Dotations aux immob. corporelles et incorporelles										
<b>Résultat brut d'exploitation</b>	<b>13 281</b>	<b>11 886</b>	<b>233</b>	<b>642</b>	<b>4 441</b>	<b>2 678</b>	<b>- 4 905</b>	<b>- 5 534</b>	<b>13 049</b>	<b>9 672</b>
Coût du risque	101	- 106	53	6	- 34	- 36			120	- 136
<b>Résultat d'exploitation</b>	<b>13 382</b>	<b>11 780</b>	<b>286</b>	<b>648</b>	<b>4 407</b>	<b>2 642</b>	<b>- 4 905</b>	<b>- 5 534</b>	<b>13 169</b>	<b>9 536</b>
Gains ou pertes sur actifs immobilisés+ MEE			- 15	962					- 15	962
<b>Résultat avant impôt</b>	<b>13 382</b>	<b>11 780</b>	<b>271</b>	<b>1 610</b>	<b>4 407</b>	<b>2 642</b>	<b>- 4 905</b>	<b>- 5 534</b>	<b>13 155</b>	<b>10 498</b>
Impôt sur les bénéfices							- 3 684	- 3 670	- 3 684	- 3 670
<b>RÉSULTAT NET</b>	<b>13 382</b>	<b>11 780</b>	<b>271</b>	<b>1 610</b>	<b>4 407</b>	<b>2 642</b>	<b>- 8 589</b>	<b>- 9 204</b>	<b>9 471</b>	<b>6 828</b>

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

(2) Concerne principalement les charges générales d'exploitation et l'impôt sur les sociétés.

## 8.2 BILAN PAR SECTEUR D'ACTIVITÉ

### ACTIF

(en K€)	31/12/2017					31/12/2016				
	Total financement	Location simple	Location	Prêts	Holding	Total financement	Location simple	Location	Prêts	Holding
Caisse, banques centrales, CCP	0					0				
Actifs financiers à la juste valeur par résultat	0					0				
Instruments dérivés de couverture	0					0				
Actifs financiers disponibles à la vente	0					0				
Prêts et créances sur les établissements de crédit	24 363				24 363	29 501	1 262			28 239
Prêts et créances sur la clientèle	198 568				198 568	216 321				216 321
Écart de réévaluation des portefeuilles couverts en taux	0					0				
Opération de location financement et assimilées	486 450	486 450				474 787	474 787			
Actifs d'impôts courants	1 719				1 719	734				734
Actifs d'impôts différés	1 520				1 520	1 356				1 356
Comptes de régularisation et actifs divers	5 218	2 242	838	1 780	358	4 470	1 612	726		2 132
Actifs non courants destinés à être cédés	0					0				
Participations dans les entreprises associées + mises en équivalence	0					1 456	1 456			
Immeubles de placement	669		669			692		692		
Immobilisations corporelles	0					0				
Immobilisations incorporelles	0					0				
<b>TOTAL DE L'ACTIF</b>	<b>718 507</b>	<b>488 692</b>	<b>1 507</b>	<b>200 348</b>	<b>27 960</b>	<b>729 317</b>	<b>479 117</b>	<b>1 418</b>	<b>216 321</b>	<b>32 461</b>

### PASSIF

(en K€)	31/12/2017					31/12/2016				
	Total financement	Location simple	Location	Prêts	Holding	Total financement	Location simple	Location	Prêts	Holding
Banques centrales, CCP	0					0				
Passifs financiers à la juste valeur par résultat	0					0				
Instruments dérivés de couverture	1 115	90			1 025	2 885	2 885			
Dettes envers les établissements de crédit	394 557	273 633			120 923	407 364	276 020		131 258	86
Dettes envers la clientèle	0					0				
Dettes représentées par un titre	0					0				
Écart de réévaluation des portefeuilles couverts en taux	0					0				
Passifs d'impôts courants	1 733				1 733	85				85
Passifs d'impôts différés	0					0				
Comptes de régularisation et passifs divers	60 233	58 172	384	0	1 677	60 859	58 213	623	1	2 022
Dettes liées aux actifs non courants destinés à être cédés	0					0				
Provisions	483				483	380	170			210
Dettes subordonnées	0					0				
Capitaux propres	260 386	13 382	271	4 407	242 326	257 744	11 794	648	2 642	242 660
dont résultat net	9 471	13 382	271	4 407	- 8 589	6 828	11 794	648	2 642	- 8 256
<b>TOTAL DU PASSIF</b>	<b>718 507</b>	<b>345 278</b>	<b>655</b>	<b>126 355</b>	<b>246 219</b>	<b>729 317</b>	<b>349 082</b>	<b>1 271</b>	<b>133 901</b>	<b>245 063</b>

## NOTE 9 ENGAGEMENTS

### › Engagements de financement et de garantie

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

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

### › Engagements de financement

(en K€)	31/12/2017	31/12/2016
<b>Engagements de financement donnés en faveur</b>	<b>6 170</b>	<b>40 579</b>
› des établissements de crédit		
› de la clientèle	6 170	40 579
ouvertures de crédit confirmées		
autres engagements		
<b>Engagements de financement reçus</b>	<b>15 000</b>	<b>16 691</b>
› d'établissements de crédit	15 000	16 691
› de la clientèle		

### › Engagements de garantie

(en K€)	31/12/2017	31/12/2016
<b>Engagements de garantie donnés</b>	<b>3 312</b>	<b>3 312</b>
› d'ordre des établissements de crédit		
› d'ordre de la clientèle	3 312	3 312
<b>Engagements de garantie reçus</b>	<b>14 758</b>	<b>1 258</b>
› d'établissements de crédit	14 758	1 258
› de la clientèle		
› d'engagement d'assurance		

#### ENGAGEMENTS DE FINANCEMENT DONNÉS EN FAVEUR DE LA CLIENTÈLE

Il s'agit d'ouvertures de crédits confirmés sur des opérations de prêts pour une valeur de 1 M€ au 31 décembre 2017 et sur des opérations de crédit-bail pour 5 M€.

#### ENGAGEMENTS DE GARANTIE DONNÉS EN FAVEUR DE LA CLIENTÈLE

Locindus a donné une garantie à Cicobail sur une opération de crédit-bail pour un montant de 3,3 M€.

#### ENGAGEMENTS DE FINANCEMENT REÇUS DES ÉTABLISSEMENTS DE CRÉDIT

Ils correspondent à l'autorisation de découvert pour 15 M€ non utilisée au 31 décembre 2017.

#### ENGAGEMENTS DE GARANTIE REÇUS D'ÉTABLISSEMENTS DE CRÉDIT

Cautions reçues d'établissements de crédit pour 14,7 M€ au 31 décembre 2017 afin de garantir tout ou partie d'opérations de location financement ou de prêts hypothécaires.

## NOTE 10 TRANSACTIONS AVEC LES PARTIES LIÉES

### 10.1 TRANSACTIONS AVEC LES SOCIÉTÉS LIÉES

Dans le tableau ci-dessous figurent les relations avec la société Crédit Foncier actionnaire majoritaire.

(en K€)	31/12/2017	31/12/2016
	Crédit Foncier	Crédit Foncier
Prêts et créances sur les établissements de crédits	23 514	23 952
Autres actifs financiers		
Autres actifs	3 225	1 780
<b>TOTAL DES ACTIFS AVEC LES ENTITÉS LIÉES</b>	<b>26 739</b>	<b>25 732</b>
Dettes	394 328	389 188
Autres passifs financiers		
Autres passifs	1 371	1 429
<b>TOTAL DES PASSIFS ENVERS LES ENTITÉS LIÉES</b>	<b>395 699</b>	<b>390 617</b>
Intérêts, produits et charges assimilés	- 4 493	- 5 159
Commissions		
Résultat net sur opérations financières	1 030	33
Produits nets des autres activités		
<b>TOTAL DU PNB RÉALISÉ AVEC LES ENTITÉS LIÉES</b>	<b>- 3 463</b>	<b>- 5 126</b>
<b>TOTAL CHARGES GÉNÉRALES D'EXPLOITATION</b>	<b>- 3 637</b>	<b>- 3 828</b>
Engagements donnés		
Engagements reçus	15 000	16 691
Engagements sur instruments financiers à terme	5 208	12 996
<b>TOTAL DES ENGAGEMENTS AVEC LES ENTITÉS LIÉES</b>	<b>20 208</b>	<b>29 687</b>

### 10.2 TRANSACTIONS AVEC LES DIRIGEANTS

Les principaux dirigeants sont les mandataires sociaux et les membres du Conseil d'administration de Locindus. Les

rémunérations versées au titre de l'année 2017, d'un montant de 33 K€, correspondent aux rémunérations versées au Directeur général et au Directeur général délégué. Les éléments sont détaillés dans le rapport de gestion.

## NOTE 11 COMPENSATIONS D'ACTIFS ET DE PASSIFS FINANCIERS

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

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

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

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

**NOTE 12 JUSTE VALEUR DES ACTIFS ET PASSIFS FINANCIERS AU COÛT AMORTI**

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

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

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

Les hypothèses simplificatrices retenues pour évaluer la juste valeur des instruments au coût amorti sont présentées en note 2.4.

<i>(en K€)</i>	Juste valeur	Cotation sur un marché actif (niveau 1)	Techniques de valorisation utilisant des données observables (niveau 2)	Techniques de valorisation utilisant des données non observables (niveau 3)
Prêts et créances sur les établissements de crédit	24 363		24 363	
Prêts et créances sur la clientèle	715 846			715 846
<b>Actifs financiers au coût amorti</b>	<b>740 209</b>		<b>24 363</b>	<b>715 846</b>
Dettes envers les établissements de crédit	403 542			403 542
Dettes envers la clientèle				
Dettes représentées par un titre				
<b>Passifs financiers au coût amorti</b>	<b>403 542</b>			<b>403 542</b>

**NOTE 13 PÉRIMÈTRE DE CONSOLIDATION AU 31 DÉCEMBRE 2017**

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

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

Sociétés consolidées	Forme juridique	Méthode consolidation	% contrôle	% intérêt
<b>Sociétés non financières</b>				
OXIANE	SA (1 <sup>er</sup> juillet 1992)	Intégration globale	100,00	100,00
SCRIBE BAIL LOGIS	SAS (février 2001)	Intégration globale	100,00	100,00
SCRIBEURO	SAS (juillet 2003)	Intégration globale	100,00	100,00

Le 14 décembre 2017, la société euro-scribe, filiale à 50 % de Locindus, a été liquidée. Cette opération a permis de générer un boni de 1 423 K€. Les comptes de liquidation présentaient la situation nette suivante :

**› Euro-Scribe (société mise en équivalence)**

<i>(en K€)</i>	Comptes de liquidation arrêtés au 14/12/2017	31/12/2016
Capital	37	37
Résultat	- 29	1 924
Capitaux propres	2 874	2 911
<b>TOTAL ACTIF NET</b>	<b>2 882</b>	<b>4 469</b>
Chiffres affaires	9	366



**NOTE 14 HONORAIRES DES COMMISSAIRES AUX COMPTES**

	KPMG		PricewaterhouseCoopers	
	Montants		Montants	
	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2017	31/12/2016
<i>(en K€)</i>				
<b>Locindus</b>	<b>133</b>	<b>132</b>	<b>148</b>	<b>132</b>
Mission de certification des comptes	133	132	121	132
Services autres que la certification des comptes			27	
<b>Filiales</b>	<b>11</b>	<b>11</b>		
Mission de certification des comptes	11	11		
<b>TOTAL</b>	<b>144</b>	<b>144</b>	<b>148</b>	<b>132</b>

## ➤ **RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES CONSOLIDÉS**

**LOCINDUS S.A.**

Siège social : 19, rue des Capucines - 75001 Paris  
Capital social : € 61 346 646,50

Exercice clos le 31 décembre 2017

A l'Assemblée générale de la société LOCINDUS S.A.,

**OPINION**

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes consolidés de la société LOCINDUS S.A. relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2017, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes consolidés sont, au regard du référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union Européenne, 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, à la fin de l'exercice, de l'ensemble constitué par les personnes et entités comprises dans la consolidation.

L'opinion formulée ci-dessus est cohérente avec le contenu de notre rapport au Comité d'audit.

**FONDEMENT DE L'OPINION****RÉFÉRENTIEL D'AUDIT**

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités des commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes consolidés » du présent rapport.

**INDÉPENDANCE**

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance qui nous sont applicables, sur la période du 1<sup>er</sup> janvier 2017 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par l'article 5, paragraphe 1, du règlement (UE) n° 537/2014 ou par le Code de Déontologie de la Profession de Commissaire aux comptes.

**JUSTIFICATION DES APPRÉCIATIONS - POINTS CLÉS DE L'AUDIT**

En application des dispositions des articles L. 823-9 et R. 823-7 du Code de Commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les points clés de l'audit relatifs aux risques d'anomalies significatives qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importants pour l'audit des comptes consolidés de l'exercice, ainsi que les réponses que nous avons apportées face à ces risques.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes consolidés pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant.

Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes consolidés pris isolément.

**RISQUE DE CRÉDIT : DÉPRÉCIATION INDIVIDUELLE ET COLLECTIVE DES CRÉDITS ET ENCOURS DE LOCATION FINANCEMENT****RISQUE IDENTIFIÉ**

Locindus constitue des dépréciations pour couvrir les risques avérés de pertes résultant de l'incapacité de ses clients à faire face à leurs engagements financiers.

Les dépréciations sont estimées sur base de portefeuilles ou sur base individuelle en tenant compte de la valeur des garanties détenues :

- les provisions sur base de portefeuilles sont calculées sur les encours dont la notation interne s'est significativement dégradée depuis l'octroi. Elles sont déterminées en fonction de données historiques sur les probabilités de défaut à maturité et les pertes attendues, éventuellement ajustées pour tenir compte de circonstances prévalant à la date d'arrêt ;
- les dépréciations individuelles sont estimées au cas par cas ou en tenant compte des historiques de recouvrement observés par catégories de créances. Concernant spécifiquement les immeubles donnés en crédit-bail immobilier, les dépréciations ont pour objet de couvrir le risque de non-paiement de l'encours financier restant dû par le preneur.

L'évaluation des dépréciations requiert l'exercice de jugement pour l'identification des expositions (ou groupes d'exposition homogènes) présentant un risque de non recouvrement et pour la détermination des flux futurs recouvrables et des délais de recouvrement.

Nous avons considéré que les dépréciations sur crédits et encours de location financement constituent un point-clé de l'audit en raison de :

- l'importance relative de ces financements dans le bilan ;
- de la complexité de l'estimation des probabilités de défaut, des pertes en cas de défaut ou des flux futurs recouvrables, y compris la valeur des garanties associées.

Au 31 décembre 2017, le montant des dépréciations sur base de portefeuilles s'élève à 1 450 K€ comme indiqué dans la note 7.1.3 de l'annexe et le montant des dépréciations individuelles s'élève à 2 300 K€ comme indiqué dans la note 5.3.2 de l'annexe.

**NOTRE APPROCHE D'AUDIT**

Nous avons pris connaissance du dispositif de contrôle interne mis en place par la Direction pour identifier les créances sensibles ou douteuses et évaluer le montant des dépréciations sur encours sensibles, douteux ou contentieux à enregistrer.