

4

COMPTES INDIVIDUELS

4.1 BILAN ET HORS-BILAN 110

4.2 COMPTE DE RÉSULTAT 112

4.3 ANNEXE AUX COMPTES INDIVIDUELS 113

RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS 133

4.1 BILAN ET HORS-BILAN

> 4.1.1 BILAN

■ ACTIF

<i>(en K€)</i>	Notes	31/12/2017	31/12/2016
Caisse, banques centrales, CCP		0	0
Créances sur les établissements de crédit	1	16 196	25 338
Opérations avec la clientèle	2	200 252	217 002
Obligations et autres titres à revenu fixe		0	0
Actions et autres titres à revenu variable		0	0
Participations et autres titres détenus à long terme	3	0	358
Parts dans les entreprises liées	3.a	113	132
Crédit-bail et location avec option d'achat	4 ; 6 ; 7 ; 8	490 758	477 571
Location simple	5 ; 6 ; 7 ; 8	704	734
Immobilisations incorporelles	7 et 8	0	0
Immobilisations corporelles	7 et 8	0	0
Actions propres		0	0
Autres actifs	9	5 300	3 832
Comptes de régularisation	10	168	61
TOTAL DE L'ACTIF		713 490	725 027

■ PASSIF

<i>(en K€)</i>	Notes	31/12/2017	31/12/2016
Banques centrales, CCP		0	0
Dettes envers les établissements de crédit	11	394 556	407 365
Opérations avec la clientèle	12	198	198
Dettes représentées par un titre		0	0
Autres passifs	13	53 971	53 867
Comptes de régularisation	14	11 723	11 735
Provisions	15	1 933	1 775
Dettes subordonnées		0	0
Fonds pour risques bancaires généraux		0	0
Capitaux propres	16	251 110	250 088
<i>Capital souscrit</i>		61 347	61 462
<i>Primes d'émission</i>		29 051	29 051
<i>Réserves</i>		84 452	84 695
<i>Report à nouveau</i>		68 052	69 051
<i>Résultat de l'exercice</i>		8 209	5 829
TOTAL DU PASSIF		713 490	725 027

› 4.1.2 HORS-BILAN

(en K€)	Notes	31/12/2017	31/12/2016
ENGAGEMENTS DONNÉS			
Engagements de financement			
Engagements en faveur d'établissements de crédit			
Engagements en faveur de la clientèle	18	6 170	40 579
Engagements de garantie			
Engagements d'ordre d'établissements de crédit			
Engagements d'ordre de la clientèle	18	3 312	3 312
ENGAGEMENTS REÇUS			
Engagements de financement			
Engagements reçus d'établissements de crédit			
	18	15 000	16 691
Engagements de garantie			
Engagements reçus d'établissement de crédit			
	18	14 758	1 258
ENGAGEMENTS SUR INSTR. FINANCIERS À TERME			
Contrats d'échange de taux d'intérêts			
	18	13 454	21 558
Opérations de caps et floors			
	18	0	0

4.2 COMPTE DE RÉSULTAT

(en K€)	Notes	31/12/2017	31/12/2016
Intérêts et produits assimilés	19	6 032	10 000
Intérêts et charges assimilées	20	- 6 977	- 11 343
Produits sur opérations de crédit-bail et assimilées	21	59 492	61 053
Charges sur opérations de crédit-bail et assimilées	22	- 44 584	- 45 012
Produits sur opérations de location simple	23	478	1 071
Charges sur opérations de location simple	24	- 192	- 423
Revenu des titres à revenu variable		0	0
Commissions – produits		12	13
Commissions – charges		- 184	- 173
Gains ou pertes sur opérations des ptf de négociation			
Gains ou pertes sur opérations des ptf de placement et assimilés			
Autres produits d'exploitation bancaire		0	0
Autres charges d'exploitation bancaire		0	0
Produit net bancaire		14 077	15 186
Charges générales d'exploitation	26	- 5 069	- 5 358
Dotations aux amortissements et aux dépréciations des immobilisations incorporelles et corporelles		0	0
Résultat brut d'exploitation		9 008	9 828
Coût du risque	27	- 55	5
Résultat d'exploitation		8 954	9 832
Gains ou pertes sur actifs immobilisés	28	1 423	0
Résultat courant avant impôt		10 376	9 832
Résultat exceptionnel		0	0
Impôt sur les bénéfices	29	- 2 168	- 4 003
Dotations/reprise de FRBG et provisions réglementées			
RÉSULTAT NET		8 209	5 829
Résultat par action		0,77	0,55
Résultat dilué par action		0,77	0,55

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.

4.3 ANNEXE AUX COMPTES INDIVIDUELS

► SOMMAIRE DE NOTES

Note 1	Cadre général	114	Note 4	Notes relatives au compte de résultat	127
1.1	Locindus	114	4.1	Intérêts et produits assimilés	127
1.2	Mécanisme de garantie	114	4.2	Intérêts et charges assimilées	127
1.3	Faits caractéristiques de l'exercice 2017	114	4.3	Produits sur opérations de crédit-bail et assimilées	127
1.4	Événements postérieurs à la clôture	114	4.4	Charges sur opérations de crédit-bail et assimilées	128
Note 2	Normes comptables applicables et comparabilité	114	4.5	Produits sur opérations de location simple	128
2.1	Méthodes d'évaluation et de présentation appliquées	114	4.6	Charges sur opérations de location simple	128
2.2	Changements de méthodes comptables	114	4.7	Revenu des titres à revenu variable	129
2.3	Principes comptables et méthodes d'évaluation	114	4.8	Charges générales d'exploitation	129
Note 3	Notes relatives au bilan	119	4.9	Coût du risque de la période par nature d'actif	129
3.1	Créances sur les établissements de crédit	119	4.10	Gains ou pertes sur actifs immobilisés	129
3.2	Opérations avec la clientèle	120	4.11	Impôts sur les sociétés	130
3.3	Participations et autres titres détenus à long terme	120	Note 5	Autres informations	130
3.4	Crédit-bail et location avec option d'achat	121	Note 6	Implantation dans les pays non coopératifs	131
3.6	Créances douteuses et compromises	122	Note 7	Tableaux financiers	132
3.7	Tableau de variation des immobilisations	123	7.1	Résultats financiers de la Société au cours des cinq derniers exercices	132
3.8	Tableau de variation des amortissements et dépréciations	123	7.2	Renseignements concernant les filiales et participations au 31 décembre 2017	132
3.9	Autres actifs	124			
3.10	Comptes de régularisation d'actifs	124			
3.11	Dettes envers les établissements de crédit	124			
3.12	Opérations avec la clientèle	124			
3.13	Autres passifs	124			
3.15	Provisions	125			
3.16	Capitaux propres	125			
3.17	Proposition d'affectation du résultat 2017	126			
3.18	Hors-bilan	126			

NOTE 1 CADRE GÉNÉRAL

1.1 LOCINDUS

Locindus SA, est une société de financement spécialisée affiliée à BPCE et 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 de la garantie de sa maison mère et 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 FAITS CARACTÉRISTIQUES DE L'EXERCICE 2017

Le 14 décembre 2017, la société EURO-SCRIBE, filiale à 50 % de la société Locindus, a été liquidée. Cette opération a permis de générer un boni de liquidation pour un montant de 1 423 K€.

Par ailleurs, le programme de rachat d'actions Locindus a été reconduit en 2017 avec pour objectif de réduire à terme le capital par annulations des actions rachetées.

Le 20 novembre 2017, l'annulation de 20 036 actions a entraîné une réduction des capitaux propres de 358 K€.

Enfin, dans sa décision du 6 octobre 2017, le Conseil constitutionnel a déclaré anticonstitutionnelle la contribution de 3 % sur les revenus distribués. Au 31 décembre 2017, ayant acquis la certitude d'obtenir le remboursement des contributions payées depuis 2014, la société Locindus a donc comptabilisé un produit à recevoir de 1 223 K€, correspondant au principal majoré des intérêts moratoires.

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 MÉTHODES D'ÉVALUATION ET DE PRÉSENTATION APPLIQUÉES

Les comptes individuels annuels de la société Locindus SA sont établis et présentés conformément aux règles définies par le Groupe BPCE dans le respect du règlement n° 2014-07 de l'Autorité des Normes Comptables (ANC).

2.2 CHANGEMENTS DE MÉTHODES COMPTABLES

Aucun changement de méthode comptable n'a affecté les comptes de l'exercice 2017.

L'établissement n'anticipe pas l'application des textes adoptés par l'Autorité des normes comptables lorsqu'elle est optionnelle, sauf mention spécifique.

2.3 PRINCIPES COMPTABLES ET MÉTHODES D'ÉVALUATION

Les comptes de l'exercice sont présentés sous une forme identique à celle de l'exercice précédent. Les conventions comptables générales ont été appliquées dans le respect du principe de prudence, conformément aux hypothèses de base :

- continuité de l'exploitation ;
- permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre ;
- indépendance des exercices ;
- et conformément aux règles générales d'établissement et de présentation des comptes annuels.

La méthode retenue pour l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité est la méthode du coût historique et tous les postes du bilan sont présentés, le cas échéant, nets d'amortissements, de provisions et de corrections de valeur.

Les principales méthodes utilisées sont les suivantes :

2.3.1 OPÉRATIONS AVEC LES ÉTABLISSEMENTS DE CRÉDIT ET LA CLIENTÈLE

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

Les créances sur la clientèle comprennent les concours distribués aux agents économiques autres que les établissements de crédit. Elles sont inscrites à leur valeur nominale augmentée des intérêts courus non échus.

Les dettes envers les établissements de crédit sont présentées selon leur durée initiale (à vue ou à terme) et les dettes envers la clientèle sont présentées selon leur nature (comptes d'épargne à régime spécial et autres dépôts pour la clientèle). Sont incluses, en fonction de leur contrepartie, les opérations de pension matérialisées par des titres ou des valeurs. Les intérêts courus sont enregistrés en dettes rattachées.

2.3.2 TITRES

Le terme « titres » recouvre les titres du marché interbancaire, les bons du Trésor et les autres titres de créances négociables, les obligations et les autres valeurs mobilières dites à revenu fixe (c'est-à-dire à rendement non aléatoire), les actions et les autres titres à revenu variable.

Les opérations sur titres sont régies au plan comptable par le règlement n° 2014-07 de l'Autorité des Normes Comptables (ANC) qui définit les règles générales de comptabilisation et de valorisation des titres ainsi que les règles relatives à des opérations particulières de cession comme les cessions temporaires de titres.

Les titres sont classés dans les catégories suivantes : titres de participation et parts dans les entreprises liées, autres titres détenus à long terme, titres d'investissement, titres de l'activité de portefeuille, titres de placement et titres de transaction.

Pour les titres de transaction, de placement, d'investissement ainsi que l'activité de portefeuille, les risques de défaillance avérés de la contrepartie dont les impacts peuvent être isolés font l'objet de dépréciations. Les mouvements de dépréciations sont inscrits en coût du risque.

Au 31 décembre 2017, Locindus ne possède à son bilan que des titres de participations.

TITRES DE PARTICIPATION ET PARTS DANS LES ENTREPRISES LIÉES

Relèvent de cette catégorie les titres dont la possession durable est estimée utile à l'activité de l'entreprise car elle permet notamment d'exercer une influence notable sur les organes d'administration des sociétés émettrices ou d'en assurer le contrôle.

Les titres de participation et parts dans les entreprises liées sont enregistrés pour leur prix d'acquisition frais inclus si les montants sont significatifs. À la clôture de l'exercice, ils sont individuellement évalués au plus bas de leur valeur d'acquisition ou de leur valeur d'utilité. La valeur d'utilité est appréciée notamment au regard de critères tels que le caractère stratégique, la volonté de soutien ou de conservation, le cours de bourse, l'actif net comptable, l'actif net réévalué, des éléments prévisionnels. Les moins-values latentes, calculées par lignes de titres, font l'objet d'une dépréciation sans compensation avec les plus-values latentes constatées. Les plus-values latentes ne sont pas comptabilisées.

Les titres enregistrés parmi les titres de participation et parts dans les entreprises liées ne peuvent être transférés vers une autre catégorie comptable.

AUTRES IMMOBILISATIONS – ACTIONS PROPRES

Les actions propres désignent les actions émises par l'établissement et détenues par lui-même. Ce poste comprend les actions propres détenues conformément aux dispositions de l'article L. 225.209 du Code de Commerce, ou dans le but d'une annulation. Les actions propres sont enregistrées et évaluées au plus bas de leur valeur d'usage (représentée par leur valeur de marché) et de leur prix d'acquisition, conformément aux dispositions de l'article 2391-1 du règlement 2014-07 de l'ANC.

2.3.3 CRÉDIT-BAIL ET LOCATION AVEC OPTION D'ACHAT

L'avis du Comité d'urgence du CNC n° 2006-C dispose que les immobilisations destinées à une activité de crédit-bail mobilier, immobilier, de location avec option d'achat et de location simple sont enregistrées à l'actif du bilan du bailleur. Pour cette catégorie d'actifs, par dérogation aux règles du PCG sur la comptabilisation des actifs, c'est la notion de propriété juridique qui s'applique et non celle de contrôle. Les immobilisations sont enregistrées pour leur valeur d'entrée et la ventilation des actifs par composants ne s'applique pas chez le bailleur lorsque les charges d'entretien/remplacement incombent contractuellement au crédit preneur. En cas de rupture de contrat, l'approche par composant s'applique de manière prospective.

En application de ce même avis, le crédit bailleur a la possibilité d'amortir les actifs concernés dans ses comptes individuels soit sur la durée du contrat (amortissement financier *i.e.* égal à la fraction de loyer acquise), soit sur la durée normale d'utilisation du bien (amortissement linéaire/dégressif). Le choix de l'option s'applique à l'ensemble des biens affectés à une même catégorie d'opérations.

En application du règlement n° 2014-07 de l'Autorité des Normes Comptables (ANC), les commissions et coûts marginaux de transaction qui font l'objet d'un étalement sur la durée du bail sont intégrés à l'encours concerné.

Les loyers impayés sont identifiés, comptabilisés et provisionnés conformément au règlement n° 2014-07 de l'Autorité des Normes Comptables (ANC).

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

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

Les immeubles ayant fait l'objet d'une résiliation du contrat de crédit-bail sont transférés en « immobilisations Temporairement Non Louées » (ITNL). Aucun immeuble n'est inscrit à ce poste au 31 décembre 2017.

AMORTISSEMENTS

Les principes adoptés par Locindus SA depuis sa création ont été respectés :

- ▶ Amortissements comptables comprenant la provision dite de l'article 64 (loi de finance de 1970), égaux ou supérieurs aux amortissements financiers de chaque contrat (régime Sicomi).

DURÉE DES AMORTISSEMENTS DES IMMEUBLES EN CRÉDIT-BAIL ET ASSIMILÉS

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

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

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

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

FRAIS D'ACQUISITION DES IMMEUBLES

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

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

IMMOBILISATIONS EN COURS CBI

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

DÉPRÉCIATION D'ACTIFS EN CRÉDIT-BAIL

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

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

RÉSERVE LATENTE

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

Au 31 décembre 2017 l'encours financier s'élève à 485 826 K€ (contre 465 666 K€ au 31 décembre 2016) et la réserve latente à 698 K€.

Au 31 décembre 2016, la réserve latente s'élevait à 913 K€ ce qui correspond à une variation négative de 215 K€.

PROVISION ART. 57

l'article 57-III de la loi n° 95-115 du 4 février 1995 d'orientation pour l'aménagement et le développement du territoire, codifié à l'article 39 *quinquies* I du CGI prévoit, pour les contrats conclus à partir du 1^{er} janvier 1996, que les entreprises qui donnent en location un bien immobilier dans les conditions prévues au 2° de l'article 1^{er} de la loi n° 66 455 du 2 juillet 1966 déjà citée peuvent, quel que soit leur statut, constituer en franchise d'impôt une provision pour étaler la prise en charge de la perte supportée en fin de contrat du fait d'un prix de levée d'option plus faible que la valeur nette comptable de l'immeuble.

Cette provision est déterminée, à la clôture de chaque exercice, au titre de chaque immeuble faisant l'objet d'un contrat de crédit-bail immobilier.

Elle est égale à l'excédent du montant cumulé de la quote-part de loyers, déjà acquis, prise en compte pour la fixation du prix de vente convenu pour la cession éventuelle de l'immeuble à l'issue du contrat sur le total des amortissements pratiqués dans les conditions de l'article 39-1-2° du CGI et des frais supportés par le crédit-bailleur lors de l'acquisition de l'immeuble.

2.3.4 LOCATION SIMPLE

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

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

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

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

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

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

Composants	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

DÉPRÉCIATION DES IMMEUBLES DE LOCATION SIMPLE

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

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

Les expertises ont été réalisées conformément à la Charte de l'Expertise en 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.

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

Les méthodes d'estimation ainsi utilisées sont les suivantes :

- › Approche par comparaison

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

- › Approche par le revenu

Méthode 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 par actualisation des flux futurs

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

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

Valeur locative de marché (market rental value)

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

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

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

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

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

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

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

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

2.3.5 IMMOBILISATIONS INCORPORELLES ET CORPORELLES

Les règles de comptabilisation des immobilisations sont définies par le règlement n° 2014-03 de l'ANC.

Les immobilisations incorporelles et corporelles sont enregistrées à leur coût d'acquisition et sont amorties sur les durées suivantes :

IMMOBILISATIONS CORPORELLES

- › agencements : 10 ans
- › petit matériel : 3 ans

IMMOBILISATIONS INCORPORELLES

- › logiciel : 1 an
- › système d'information : 5 ans

2.3.6 CRÉANCES DOUTEUSES

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° 2002-03 du Comité de la réglementation comptable relatif au traitement comptable du risque de crédit, modifié par le règlement CRC n° 2005-03 du 25 novembre 2005, notamment en cas de créances impayées depuis plus de trois mois.

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 déchues 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.

2.3.7 DÉPRÉCIATIONS

Les créances, dont le recouvrement est devenu incertain, donnent lieu à la constitution de dépréciations, inscrites en déduction de l'actif, destinées à couvrir le risque de perte. Les dépréciations sont calculées créance par créance en tenant compte de la valeur actuelle des garanties reçues. Elles sont déterminées selon une fréquence au moins trimestrielle et sur la base de l'analyse du risque et des garanties disponibles. Les dépréciations couvrent au minimum les intérêts non encaissés sur encours douteux.

Les dépréciations pour pertes probables avérées couvrent l'ensemble des pertes prévisionnelles, calculées par différence entre les capitaux restant dus et les flux prévisionnels actualisés selon le taux effectif. Les flux prévisionnels sont déterminés selon les catégories de créances sur la base d'historiques de pertes et/ou à dire d'expert puis sont positionnés dans le temps sur la base d'échéanciers déterminés selon des historiques de recouvrement.

Les dotations et les reprises de dépréciation constatées pour risque de non-recouvrement sont enregistrées en « Coût du risque » à l'exception des dépréciations relatives aux intérêts sur créances douteuses présentées, comme les intérêts ainsi dépréciés, en « Intérêts et produits assimilés ».

Les créances irrécouvrables sont inscrites en pertes et les dépréciations correspondantes font l'objet d'une reprise.

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

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

Les créances sur la clientèle sont dépréciées selon la même méthodologie que les opérations de crédit-bail.

Elles sont présentées en coût du risque pour la part capital et en PNB pour la part intérêts.

2.3.8 AUTRES ACTIFS ET AUTRES PASSIFS

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

Locindus classe les subventions d'investissements sous les rubriques « autres passifs ». Il s'agit de subventions allouées par les collectivités locales, (Conseil général, Conseil régional) et les organismes européens (FEDER) finançant en partie les contrats de crédit-bail.

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

2.3.9 COMPTES DE RÉGULARISATION

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

2.3.10 DETTES REPRÉSENTÉES PAR UN TITRE

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

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

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

2.3.11 PROVISIONS

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

Les dépréciations sur base de portefeuilles couvrent les encours non dépréciés au niveau individuel. Elles représentent des risques potentiels sur les encours sains. Les encours 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'arrêté.

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.

2.3.12 HORS-BILAN

Le hors-bilan recense les engagements de financement et de garantie donnés ou reçus en faveur d'établissements de crédit ou de la clientèle, ainsi que les opérations sur instruments financiers.

2.3.13 INSTRUMENTS FINANCIERS À TERME

Les opérations de couverture et de marché sur des instruments financiers à terme de taux d'intérêt, de change ou d'actions sont enregistrées conformément aux dispositions du règlement n° 2014-07 de l'Autorité des Normes Comptables (ANC).

Les engagements relatifs à ces opérations sont inscrits dans les comptes de hors-bilan pour la valeur nominale des contrats. À la date de clôture, le montant de ces engagements représente le volume des opérations non dénouées à la clôture.

Les contrats d'échange de taux et assimilés (accords de taux futurs, garantie de taux plancher et plafond) sont classés selon le critère de l'intention initiale dans les catégories suivantes :

- › micro-couverture (couverture affectée) ;
- › macro-couverture (gestion globale de bilan) ;
- › positions spéculatives/positions ouvertes isolées ;
- › gestion spécialisée d'un portefeuille de transaction.

Les montants perçus ou payés concernant les deux premières catégories sont comptabilisés *prorata temporis* dans le compte de résultat. Les charges et produits d'instruments utilisés à titre de couverture d'un élément ou d'un ensemble d'éléments homogènes sont enregistrés en résultat de manière symétrique à la prise en compte des produits et charges sur les éléments couverts. Les éléments de résultat de l'instrument de couverture sont comptabilisés dans le même poste que les produits et charges concernant les éléments couverts en « intérêts et produits ou charges assimilés ». Le poste « gains ou pertes sur opérations de portefeuille de négociation » est utilisé lorsque les éléments couverts sont inclus dans le portefeuille de négociation.

Les charges et produits relatifs aux instruments financiers à terme ayant pour objet de couvrir et de gérer un risque global de taux sont inscrits *prorata temporis* en compte de résultat au poste « intérêts et produits ou charges assimilées ». Les gains et les pertes latents ne sont pas enregistrés.

Locindus n'a pas de positions ouvertes isolées, ni de contrats relevant de la gestion spécialisée.

2.3.14 INTÉRÊTS ET ASSIMILÉS – COMMISSIONS

Les intérêts et les commissions assimilables par nature à des intérêts sont enregistrés en compte de résultat *prorata temporis*.

Les commissions et coûts liées à l'octroi ou à l'acquisition d'un concours sont notamment assimilés à des compléments d'intérêts et sont étalés sur la durée de vie effective du crédit au prorata du capital restant dû.

Les autres commissions sont enregistrées selon la nature de la prestation :

- › Commissions rémunérant une prestation instantanée : enregistrement lors de l'achèvement des prestations.
- › Commissions rémunérant une prestation continue ou discontinuée avec plusieurs échéances successives échelonnées : enregistrement au fur et à mesure de l'exécution de la prestation.

2.3.15 REVENUS DES TITRES À REVENU VARIABLE

Les dividendes sont comptabilisés dès que leur paiement a été décidé par l'organe compétent. Ils sont enregistrés en « Revenus des titres à revenu variable ».

2.3.16 IMPÔT SUR LES BÉNÉFICES

La charge d'impôt figurant au compte de résultat correspond :

- › à l'impôt sur les sociétés, au taux de 33,33 %, dû au titre de l'exercice et majoré de la contribution additionnelle de 3,3 % ;
- › diminué du produit à recevoir de contribution sur revenus distribués de 3 % pour les exercices 2014 à 2017.

NOTE 3 NOTES RELATIVES AU BILAN

3.1 CRÉANCES SUR LES ÉTABLISSEMENTS DE CRÉDIT

État des échéances

<i>(en K€)</i>	31/12/2017	- 3 mois	3 mois < 1 an	1 < 5 ans	+ 5 ans
À vue	16 196	16 196			
À terme					
Créances rattachées					
TOTAL	16 196	16 196	0	0	0

Les créances à vue sur opérations avec le réseau s'élèvent à 16 196 K€.

COMPTES INDIVIDUELS

4.3 ANNEXE AUX COMPTES INDIVIDUELS

3.2 OPÉRATIONS AVEC LA CLIENTÈLE

État des échéances

(en K€)	31/12/2017	- 3 mois	3 mois < 1 an	1 < 5 ans	+ 5 ans
Crédit à l'équipement	5	5			
Crédits promoteurs					
Autres crédits à la clientèle	198 397	2 425	7 197	77 303	111 472
Clients et comptes rattachés	1 849	154	62	668	964
Créances douteuses					
Dépréciation créances douteuses					
TOTAL	200 252	2 585	7 260	77 971	112 436

3.3 PARTICIPATIONS ET AUTRES TITRES DÉTENUS À LONG TERME

(en K€)	31/12/2017	31/12/2016
Actifs financiers disponibles à la vente	0	358
Actions propres		358

La politique de rachat sur le marché d'actions Locindus s'est poursuivie en 2017.

Une annulation par réduction du capital a été effectuée le 20 novembre 2017 pour la totalité des actions détenues, soit 20 036 (dont 20 003 détenues au 31 décembre 2016).

3.3.A PARTS DANS LES ENTREPRISES LIÉES

(en K€)	31/12/2017	31/12/2016
PARTS DANS LES ENTREPRISES LIÉES	113	132
SA OXIANE	38	38
SAS SB LOGIS	38	38
SAS EURO-SCRIBE		19
SAS SCRIBEURO	37	37

La société Euro-Scribe a été liquidée en date du 14 décembre 2017.

3.3.B OPÉRATIONS AVEC LES ENTREPRISES LIÉES

(en K€)	31/12/2017	31/12/2016
OPÉRATIONS AVEC LES ENTREPRISES LIÉES	430 732	442 705
Créances Établissement de crédit	16 196	24 076
Dettes Établissement de crédit	394 327	388 943
Comptes courants créditeurs		
Obligations et autres titres à taux fixes		
Autres engagements donnés		
Engagements de financements reçus	15 000	16 691
Swaps de taux	5 208	12 996

Aucune information ne figure en annexe sur les transactions conclues entre parties liées car ces transactions ont toutes été conclues à des conditions normales de marché.

3.4 CRÉDIT-BAIL ET LOCATION AVEC OPTION D'ACHAT

(en K€)	31/12/2017	31/12/2016
CRÉDIT-BAIL ET LOA	490 758	477 571
Crédit-bail immobilier	487 073	467 846
En exploitation	480 565	455 018
> Terrains	95 395	92 481
> Constructions	591 386	555 586
> Agencement Installations CBI	988	988
> Frais d'acquisition CBI	13 100	12 398
> Amortissements frais acquisition	- 10 445	- 7 875
> Amortissements	- 198 496	- 184 397
> Provisions Spéciales		
> Provisions art. 64, art. 57	- 9 062	- 11 862
> Dépréciation d'actif	- 2 300	- 2 300
En cours	6 508	12 828
> Terrains	1 267	2 596
> Constructions	5 113	10 099
> Frais d'Acquisitions	128	133
Location longue durée	2 263	7 436
En exploitation	2 263	7 436
> Terrains	2 325	3 975
> Constructions	2 852	11 949
> Frais d'acquisition nouveau régime	23	44
> Amortissements	- 2 937	- 8 532
> Provisions A39		
Créances rattachées (clients)	1 422	2 210
> Clients CBI, Locindus chef de file	1 347	2 066
> Clients, Quote-part partenaire		
> Clients loyers courus non échus	1 497	1 501
> Étalement de la commission CBI	- 1 103	- 1 164
> Étalement de la commission Indemnité de résiliation CBI	- 319	- 192
Créances douteuses nettes	0	78
> Valeurs brutes		223
> Dépréciations		- 145

> Nombre et montant total des factures émises non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu , ventilé par tranches de retard et rapporté en pourcentage au chiffre d'affaires de l'exercice.

(en K€)	Total 31/12/2017	Mois de retard		
		- 1 mois	de 2 à 3 mois	+ 12 mois
Montant des clients dus TTC	1 303	1 264	33	6
Montant des clients dus HT	1 217	1 179	33	5
% au chiffre d'affaires de l'exercice	2,07 %	2,00 %	0,06 %	0,01 %
Nombre de factures concernées	54			

COMPTES INDIVIDUELS

4.3 ANNEXE AUX COMPTES INDIVIDUELS

3.5 LOCATION SIMPLE

(en K€)	31/12/2017	31/12/2016
LOCATION SIMPLE	704	734
En exploitation	669	691
› Terrains	155	155
› Constructions	5 057	5 057
› Frais d'Acquisition	2	2
› Amortissements	- 4 545	- 4 523
Créances douteuses nettes	35	43
› Valeurs brutes	179	240
<i>dont Clients factures impayées à + 6 mois</i>	155	198
› Dépréciations	- 144	- 197

3.6 CRÉANCES DOUTEUSES ET COMPROMISES

(en K€)	31/12/2017			31/12/2016		
	CBI et LLD	Prêt	Location simple	CBI et LLD	Prêt	Location simple
Créances douteuses et compromises						
Créances clients douteuses						
Créances clients compromises						
Autres créances douteuses			179	194		240
› sur loyers			179	194		240
› sur indemnités résiliation						
› sur prêts						
Autres créances compromises				29		
› sur loyers				29		
› sur indemnités résiliation						
Total valeur brute	0	0	179	223	0	240
Dépréciations créances douteuses			- 144	- 137		- 197
› sur loyers			- 144	- 137		- 197
› sur indemnités résiliation						
› sur prêts						
Dépréciations créances compromises				- 7		
› sur loyers				- 7		
› sur indemnités résiliation						
Total Dépréciations	0	0	- 144	- 145	0	- 197
VALEUR NETTE CRÉANCES DOUTEUSES	0	0	35	78	0	43

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.

3.7 TABLEAU DE VARIATION DES IMMOBILISATIONS

(en K€)	Solde au 31/12/2016	Acquisitions Transferts	Cessions Transferts	Solde au 31/12/2017
CRÉDIT-BAIL IMMOBILIER				
En exploitation	661 453	76 056	- 36 641	700 869
Terrains	92 481	12 132	- 9 219	95 395
Constructions	555 587	61 494	- 25 695	591 386
Agencements Installations	988			988
Frais d'acquisition	12 398	2 430	- 1 728	13 100
En cours	12 828	3 770	- 10 090	6 508
TOTAL VALEURS BRUTES	674 281	79 826	- 46 731	707 376
LOCATION LONGUE DURÉE				
En exploitation	15 968		- 10 768	5 200
Terrains	3 975		- 1 650	2 325
Constructions	11 949		- 9 097	2 852
Frais d'acquisition	44		- 21	23
En cours	0			0
TOTAL VALEURS BRUTES	15 968		- 10 768	5 200
LOCATION SIMPLE				
En exploitation	5 213			5 214
Terrains	155			155
Constructions	5 057			5 057
Frais d'acquisition	2			2
En cours				
TOTAL VALEURS BRUTES	5 213	0	0	5 214
Immobilisations incorporelles	1 584	0	0	1 584

3.8 TABLEAU DE VARIATION DES AMORTISSEMENTS ET DÉPRÉCIATIONS

(en K€)	Solde au 01/01/2017	Dotations	Transferts Cessions	Solde au 31/12/2017
Crédit-bail immobilier	206 435	44 947	- 31 016	220 364
Amortissements des immeubles en exploitation	184 054	38 823	- 24 824	198 053
Amortissements des agencements installations	343	100		443
Amortissements des immeubles en ITNL				
Amortissements des frais d'acquisition ancien régime	7 875	2 645	- 75	10 445
Provisions art. 57 et art. 64	11 862	3 379	- 6 118	9 123
Dépréciations d'actif sur imm. loués	2 300			2 300
Dépréciations d'actif sur ITNL				
Location longue durée	8 532	1 177	- 6 834	2 875
Amortissements	8 532	1 177	- 6 834	2 875
Amortissements des frais d'acquisition				
Provisions art 39q I				
Dépréciation d'actif sur imm. loués				
Location simple	4 523	22	0	4 545
Amortissements	4 523	22		4 545
Dépréciation d'actif	0			0
Immobilisations incorporelles	1 584	0	0	1 584

COMPTES INDIVIDUELS

4.3 ANNEXE AUX COMPTES INDIVIDUELS

3.9 AUTRES ACTIFS

(en K€)	31/12/2017	31/12/2016
AUTRES ACTIFS	5 300	3 832
État créances TVA	1 421	1 029
État acompte I/S et contribution loyer	496	734
Dépôts de garantie versés	157	278
Subventions à recevoir		
Autres débiteurs divers	3 226	1 791

3.10 COMPTES DE RÉGULARISATION D'ACTIFS

(en K€)	31/12/2017	31/12/2016
COMPTES DE RÉGULARISATION	168	61
Prime d'émission emprunt		
Frais d'emprunts restant à répartir		
Charges constatées d'avance	168	61
Autres		
Produits/swap et cap à recevoir		

3.11 DETTES ENVERS LES ÉTABLISSEMENTS DE CRÉDIT

État des échéances (en K€)	31/12/2017	- 3 mois	3 mois < 1 an	1 < 5 ans	+ 5 ans
À vue	229	229			
À terme	394 209	4 071	21 383	134 419	234 336
Dettes rattachées	119	119			
TOTAL	394 556	4 418	21 383	134 419	234 336

3.12 OPÉRATIONS AVEC LA CLIENTÈLE

État des échéances (en K€)	31/12/2017	- 3 mois	3 mois < 1 an	1 < 5 ans	+ 5 ans
À vue					
À terme	198				198
Dettes rattachées					
TOTAL	198				198

3.13 AUTRES PASSIFS

(en K€)	31/12/2017	31/12/2016
AUTRES PASSIFS	53 971	53 867
Dépôts reçus location simple	87	331
Dépôts reçus crédit-bail, LLD et prêts	19	26
Clients Crédeurs	172	242
Organismes sociaux et comptes du personnel	3	3
TVA et contribution des loyers	770	1 117
État impôt société		
État taxes diverses à payer (Organic/CVAE/Taxes/sal.)	57	41
État TVA sur créances douteuses		
Dettes sur immobilisations	120	122
Créditeurs divers et fournisseurs	52 682	51 923
Subventions d'investissements		543

(en K€)	31/12/2017	31/12/2016
Subventions inscrites en résultat		- 543
Subventions nettes		
Fonds publics affectés	61	61

► **Nombre et montant total des factures reçues non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu, ventilé par tranches de retard et rapporté en pourcentage au montant total des achats de l'exercice**

(en K€)	Total 31/12/2017	Mois de retard		
		-1 mois	de 2 à 3 mois	+12 mois
Montant des factures dues TTC	67	48	10	9
% du montant total des achats TTC de l'exercice	0,93 %	0,67 %	0,14 %	0,12 %
Nombre de factures concernées	12			

3.14 COMPTES DE RÉGULARISATION

(en K€)	31/12/2017	31/12/2016
COMPTES DE RÉGULARISATION	11 723	11 735
Produits divers constatés d'avance	5 453	5 097
Charges diverses à payer siège	6 180	6 294
Charges à payer sur prime de fusion		253
Charges à payer / swaps et cap floor	89	92

3.15 PROVISIONS

(en K€)	01/01/2017	Dotations	Reprises	31/12/2017
PROVISIONS	1 775	158	0	1 933
Provisions collectives	1 395	55		1 449
Provisions sur risque fiscal	380	103		484

3.16 CAPITAUX PROPRES

Le capital s'élevé à 61 346 646,50 € divisé en 10 668 982 actions de 5,75 € de nominal.

(en K€)	Nombre d'actions	Capital	Primes d'émission et de fusion	Réserve légale	Réserves/ Autres *	Report à nouveau	Résultat	Total capitaux propres hors FRBG
Total au 31 décembre 2015	10 706 760	61 564	29 051	6 162	78 748	69 443	10 310	255 277
Mouvements de l'exercice	- 17 742	- 101			- 215	- 392	- 4 481	- 22 931
Total au 31 décembre 2016	10 689 018	61 462	29 051	6 162	78 533	69 051	5 829	250 088
Remboursement de capital	- 20 036	- 115			- 243			- 358
Distribution de dividendes						- 999	- 5 829	- 6 828
Changement de méthode								
Résultat de la période							8 209	8 209
Autres mouvements								
TOTAL AU 31 DÉCEMBRE 2017	10 668 982	61 347	29 051	6 162	78 290	68 052	8 209	251 110

* Figure dans les réserves / Autres, un montant de 66 457 K€ ayant bénéficié du régime de faveur de l'article 208 3° quater du CGI (régime Sicomi).

3.17 PROPOSITION D'AFFECTATION DU RÉSULTAT 2017

Le Conseil d'administration a décidé de proposer à l'Assemblée générale des actionnaires le versement d'un dividende de 0,89€, soit un dividende total de 9 495 393,98€.

› Détermination du résultat soumis à obligation de distribution

Résultat fiscal		9 327
Résultat net comptable	8 209	
Réintégrations fiscales	4 038	
Déductions fiscales	- 2 920	
Opérations soumises à l'impôt société		
DÉTERMINATION DU RÉSULTAT SOUMIS À OBLIGATION DE DISTRIBUTION		9 327

Le dividende proposé s'élève à 0,89 € par action.

3.18 HORS-BILAN

ENGAGEMENTS DONNÉS

- › Les engagements de financement en faveur de la clientèle s'élèvent à 6 170 K€.
- › Engagements de garantie en faveur de la clientèle :

Ce poste est représenté par la garantie donnée à Cicobail sur une opération de crédit-bail pour un montant de 3 312 K€.

ENGAGEMENTS REÇUS

Les engagements reçus d'établissement de crédit correspondent à des accords de refinancement non encore utilisés par la Société d'un montant de 15 000 K€.

Les engagements de garantie reçus d'établissements de crédit d'un montant de 14 758 K€ correspondent essentiellement à des cautions reçues de différents établissements de crédit, dans le cadre d'opérations de crédit-bail ou de location simple et de prêts.

Ces garanties sont généralement reçues pour la durée des contrats.

OPÉRATIONS SUR INSTRUMENTS FINANCIERS À TERME

Les *swaps* de taux sont réalisés avec des contreparties françaises de premier plan sur le marché de gré à gré. Ces opérations correspondent à des opérations de micro-couverture pour un notionnel de 13 454 K€.

Sur l'exercice 2017, aucune opération de *swap* n'a été réalisée.

(en K€)	31/12/2017	< 1 an	1 an < 5 ans	> 5 ans
Swaps de taux d'intérêt	13 454		8 245	5 208

La juste valeur du portefeuille de *swaps* de taux d'intérêt est estimée à 1 025 K€ au 31 décembre 2017.

NOTE 4 NOTES RELATIVES AU COMPTE DE RÉSULTAT

4.1 INTÉRÊTS ET PRODUITS ASSIMILÉS

(en K€)	31/12/2017	31/12/2016
Intérêts et produits bancaires assimilés	6 032	10 000
Sur opérations avec les établissements de crédit	- 6	161
Sur opérations avec la clientèle	6 036	5 220
Sur obligations et autres titres à revenu fixe	2	81
Autres intérêts et produits assimilés		4 538

4.2 INTÉRÊTS ET CHARGES ASSIMILÉES

(en K€)	31/12/2017	31/12/2016
Intérêts et charges bancaires assimilés	- 6 977	- 11 343
Sur opérations avec les établissements de crédit	- 6 968	- 6 098
Sur opérations avec la clientèle		
Sur opérations crédit-bail		
Sur obligations et autres titres à revenu fixe	- 9	- 5 245
Autres intérêts et charges assimilés		

4.3 PRODUITS SUR OPÉRATIONS DE CRÉDIT-BAIL ET ASSIMILÉES

(en K€)	31/12/2017	31/12/2016
PRODUITS SUR OPÉRATIONS DE CRÉDIT-BAIL ET ASSIMILÉES	59 492	61 053
Produits sur opérations de crédit-bail	57 855	59 111
Pré-loyers crédit-bail immobilier	140	518
Loyers	54 425	54 127
Loyers terrains (baux à construction)	800	786
Frais de dossiers CBI et honoraires	164	409
Sous-total	55 529	55 840
Charges refacturées	1 832	2 204
Quote-parts subventions		27
Indemnités de résiliation		867
Plus-value de cession sur immeubles CBI		181
Moins-values de cession sur immeuble CBI	- 6 123	- 2 613
Reprise provision article 64 et 57	6 118	2 581
Reprise provision risques et charges CBI		170
Sous-total	1 827	3 417
Reprise sur dépréciation d'actif		
Créances irrécouvrables couvertes par provision	- 24	- 104
Dotation liée aux dépréciations sur créances douteuses CBI		- 113
Reprises liées aux dépréciations sur créances douteuses	145	71
Autres Produits Exercices Antérieurs	379	
Sous-total	499	- 146
Produits sur opérations de longue durée	1 637	1 942
Pré-loyers		
Loyers	1 581	1 807
Loyers terrains (baux à construction)		
Frais dossier LD/Honoraires		
Commissions Scribe Bail LLD	52	130
Sous-total	1 633	1 937
Charges refacturées (nettes des remboursements)	5	4

COMPTES INDIVIDUELS

4.3 ANNEXE AUX COMPTES INDIVIDUELS

4.4 CHARGES SUR OPÉRATIONS DE CRÉDIT-BAIL ET ASSIMILÉES

(en K€)	31/12/2017	31/12/2016
CHARGES SUR OPÉRATIONS DE CRÉDIT-BAIL ET ASSIMILÉES	- 44 584	- 45 012
Charges sur opérations de crédit-bail	- 43 345	- 43 660
Dotations aux amortissements sur CB mobilier		
Dotations aux amortissements sur constructions CBI	- 37 284	- 36 091
Dotations aux provisions art. 64	- 3 356	- 4 591
Dotations aux provisions pour risques et charges		
Reprise provisions art. 64 sur provisions spéciales		
Loyers terrains/baux à construction	- 799	- 786
Autres services extérieurs	- 76	12
Charges refacturées	- 1 829	- 2 204
Charges sur opérations de longue durée	- 1 239	- 1 352
Dotations aux amortissements	- 1 177	- 1 352
Dotations aux provisions art. 39Q1/LD	- 62	
Loyers terrains/baux à construction		
Commissions Scribe Bail		
Autres services extérieurs dont honoraires		
Charges refacturées (nettes des remboursements)		

4.5 PRODUITS SUR OPÉRATIONS DE LOCATION SIMPLE

(en K€)	31/12/2017	31/12/2016
PRODUITS SUR OPÉRATIONS DE LOCATION SIMPLE	478	1 071
Loyers	340	372
Loyers terrains (baux à construction)		
Indemnité payée		
Sous-total	340	372
Reprise pour dépréciation d'actif		
Plus-values de cessions		510
Dotations liées aux dépréciations sur créances douteuses	- 5	
Créances irrécouvrables couvertes par dépréciations		
Créances irrécouvrables non couvertes par dépréciations		
Reprises sur dépréciations liées aux créances douteuses	58	6
Sous-total	53	6
Charges refacturées	85	183
Autres produits de LS		
SOUS-TOTAL	85	183

4.6 CHARGES SUR OPÉRATIONS DE LOCATION SIMPLE

(en K€)	31/12/2017	31/12/2016
CHARGES SUR OPÉRATIONS DE LOCATION SIMPLE	- 192	- 423
Dotations aux amortissements sur constructions LS	- 22	- 55
Dépréciation d'actif		
Loyers terrain sur baux à construction		
Moins-values de cession		
Charges non récupérables	- 60	- 216
Charges refacturées	- 110	- 152

4.7 REVENU DES TITRES À REVENU VARIABLE

(en K€)	31/12/2017	31/12/2016
REVENU DES TITRES À REVENU VARIABLE	0	0
Dividendes des Filiales		
Autres dividendes		

4.8 CHARGES GÉNÉRALES D'EXPLOITATION

(en K€)	31/12/2017	31/12/2016
PRODUITS ET CHARGES GÉNÉRALES D'EXPLOITATION	- 5 069	- 5 358
Frais de personnel	- 33	- 34
Salaires et traitements	- 25	- 25
Charges sociales	- 9	- 9
Restitution du fonds de retraite chapeau		
Impôts et taxes sur rémunérations	1	- 1
Autres frais administratifs	- 4 936	- 5 224
Impôts et taxes	- 624	- 551
Services extérieurs *	- 4 211	- 4 592
Dotations aux provisions pour risque fiscal	- 103	- 105
Reprises de provisions pour risque fiscal		24
Autres produits	2	
Autres charges d'exploitation non bancaire	- 100	- 100
Jetons de présence et rémunération du Conseil	- 100	- 100
Autres		

* Sur l'exercice clos le 31 décembre 2017, Locindus a comptabilisé dans le poste services extérieurs une charge de 3 256 K€ au titre de la convention de gestion avec le Crédit Foncier.

4.9 COÛT DU RISQUE DE LA PÉRIODE PAR NATURE D'ACTIF

(en K€)	Dotations	Utilisations	Reprises	31/12/2017
Sur encours de prêt	- 34			- 34
Sur encours de CBI	- 20			- 20
Sur opérations avec la clientèle				
TOTAL	- 55	0	0	- 55

4.10 GAINS OU PERTES SUR ACTIFS IMMOBILISÉS

(en K€)	31/12/2017	31/12/2016
Bonis de liquidation		
Liquidation euro-scribe	1 423	
TOTAL	1 423	0

COMPTES INDIVIDUELS

4.3 ANNEXE AUX COMPTES INDIVIDUELS

4.11 IMPÔTS SUR LES SOCIÉTÉS

(en K€)	31/12/2017	31/12/2016
IMPÔTS SUR LES SOCIÉTÉS ET CONTRIBUTIONS	2 168	4 003
Base imposable au taux de 33 %	9 327	10 766
Impôt sur les sociétés 33,33 %	3 109	3 589
Base imposable au taux de 4,56 %		
Impôt s/PV cession de titres		
Contributions additionnelles 3,3 %	77	93
TOTAL IMPOTS SUR LES SOCIÉTÉS	3 186	3 682
Contribution additionnelle sur revenus distribués	- 1 019	321
Complément d'IS		

L'activité des sociétés de crédit-bail est répartie en deux secteurs sur le plan fiscal depuis 1996 :

- › secteur exonéré applicable aux contrats de crédit-bail signés par la Société avant le 1^{er} juillet 1992, et signés par Locindus Crédit-Bail (absorbée avec effet rétroactif au 1^{er} janvier 2000) jusqu'au 31 décembre 1995 ;
- › secteur soumis à l'impôt sur les sociétés et correspondant :
 - › aux nouveaux contrats de crédit-bail,
 - › aux contrats de location longue durée,
 - › aux contrats de location simple,
 - › aux prêts à la clientèle.

Pour Locindus SA, les contrats de crédit-bail font partie du secteur exonéré s'ils ont été signés avant le 1^{er} juillet 1992, date à laquelle la Société a renoncé au régime Sicomi, lui-même repris à cette date par sa filiale, Locindus Crédit-Bail.

Au 31 décembre 2017, il n'y a plus de dossiers concernés par le régime Sicomi.

Les résultats de Locindus SA, pour les contrats antérieurs au 1^{er} juillet 1992, sont soumis à obligation de distribution pour un montant minimum de 85 % de leur montant de même pour les contrats ex Locindus Crédit-Bail conclus jusqu'au 31 décembre 1995.

Le montant des opérations liées au secteur taxable de Locindus SA s'élève en 2017 à 9 327 K€ ce qui entraîne un montant d'impôt sur les sociétés de 3 186 K€ dont 77 K€ de contributions de 3,3 %.

NOTE 5 AUTRES INFORMATIONS

RÉMUNÉRATIONS ALLOUÉES

- › Membres du Conseil d'administration (jetons de présence 2016 payés en 2017) : 97 500 €.
- › Membres de la Direction générale au titre de leur mandat social : 25 000 €.

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

Consolidation : en référence à l'article 4111-1 du règlement n°2014-07 de l'Autorité des Normes Comptables (ANC), en

application de l'article 1^{er} du règlement n° 99-07 du Comité de réglementation comptable, la société Locindus établit des comptes consolidés conformes au référentiel comptable international.

PRODUITS SUR EXERCICES ANTÉRIEURS

Ont été comptabilisés en 2017 des produits nets de charges sur exercices antérieurs pour un montant de 379 K€. Ils correspondent majoritairement à des décomptes de notaire sur comptes inactifs et prescrits.

HONORAIRES DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

(en K€)	KPMG		PricewaterhouseCoopers	
	Montants	Montants	Montants	Montants
	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2017	31/12/2016
Locindus	133	132	148	132
Mission de certification des comptes	133	132	121	132
Services autres que la certification des comptes			27	

NOTE 6 IMPLANTATION DANS LES PAYS NON COOPÉRATIFS

Ces obligations s'inscrivent dans le contexte mondial de lutte contre les territoires non fiscalement coopératifs, issu des différents travaux et sommets de l'OCDE, mais participent également à la prévention du blanchiment des capitaux et du financement du terrorisme.

Le Groupe BPCE, dès sa constitution, a adopté une attitude prudente, en informant régulièrement les établissements de ses réseaux des mises à jour des listes de territoires que l'OCDE a considéré comme insuffisamment coopératif en matière d'échange d'informations en matière fiscale et des conséquences que l'implantation dans de tels territoires pouvait avoir. Parallèlement, des listes de ces territoires ont été intégrées, pour partie, dans les progiciels utilisés aux fins de prévention du blanchiment de capitaux,

et ce en vue d'appliquer une vigilance appropriée aux opérations avec ces États et territoires (mise en œuvre du décret n°2009-874 du 16 juillet 2009). Au niveau central, un recensement des implantations et activités du Groupe dans ces territoires a été réalisé aux fins d'informations des instances de direction.

Cette déclaration se base sur la liste des pays cités dans l'arrêté du 21 août 2013 pris en application de l'article 238-0-A du Code général des impôts.

Au 31 décembre 2017, l'établissement n'exerce pas d'activité et n'a pas recensé d'implantation dans les territoires non fiscalement coopératifs.

COMPTES INDIVIDUELS

4.3 ANNEXE AUX COMPTES INDIVIDUELS

NOTE 7 TABLEAUX FINANCIERS

7.1 RÉSULTATS FINANCIERS DE LA SOCIÉTÉ AU COURS DES CINQ DERNIERS EXERCICES

(en €)	2013	2014	2015	2016	2017
a) Capital social au 31 décembre	61 617 357	61 563 870	61 563 870	61 461 854	61 346 647
b) Nombre d'actions au 31 décembre	10 716 062	10 706 760	10 706 760	10 689 018	10 668 982
Résultat global des opérations effectives					
a) Chiffre d'affaires hors taxes	93 172 001	80 007 482	75 718 629	69 211 132	63 615 383
b) Bénéfice avant impôts, amortissements, provisions & dépréciations	61 962 054	59 552 767	59 255 837	51 991 229	52 267 043
c) Impôts sur les bénéfices	3 930 570	3 772 477	- 4 737 345	- 4 003 006	- 2 167 648
d) Bénéfice après impôts, amortissements, provisions & dépréciations	9 235 465	9 416 895	10 309 678	5 829 277	8 208 530
e) Montant des bénéfices distribués	10 706 760	10 704 010	10 704 010	6 828 170	
Résultat des opérations réduit a une action					
a) Bénéfice après impôts mais avant amortissements, provisions & dépréciations	5,42	5,21	5,09	4,49	4,70
b) Bénéfice après impôts, amortissements, provisions & dépréciations *	0,86	0,88	0,96	0,55	0,77
c) Dividende attribué pour chaque action	1	1	1	0,64	0,89
Personnel					
a) Effectif moyen des salariés employés pendant l'exercice					
b) Montant de la masse salariale					
c) Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux (Sécurité Sociale, Œuvres sociales)					

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

7.2 RENSEIGNEMENTS CONCERNANT LES FILIALES ET PARTICIPATIONS AU 31 DÉCEMBRE 2017

(en €)	Nombre de titres x valeur nominale	Réserves report à Capital	Réserves report à nouveau	Quote-part Capital	Résultats 2017	Valeurs des titres détenus	Prêts et avances accordés	Chiffre d'affaires	Cautions données	Dividendes encaissés
1) Filiales détenues à + 50 %										
OXIANE SA	2 500 x 16	40 000	700 149	100,00 %	- 3 965	38 101	-	-	-	-
SCRIBE BAIL LOGIS SAS	2 500 x 15,25	38 125	1 553 059	100,00 %	2 842 675	38 125	-	1 655 080	-	-
SCRIBEURO SAS	3 700 x 10	37 000	1 278 919	100,00 %	49 316	37 000	-	497 350	-	-
2) Participations détenues entre 10 % et 50 %										

➤ RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

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

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 annuels » 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^{er} 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 annuels 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 annuels 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 annuels pris isolément.

DÉPRÉCIATIONS D'ACTIFS EN CRÉDIT-BAIL

RISQUE IDENTIFIÉ

Locindus constitue des dépréciations afin de couvrir le risque des moins-values latentes des actifs des opérations de crédit-bail. Ces dépréciations sont constatées :

- lorsqu'il existe un risque probable ou certain que l'actif, objet du contrat, demeure la propriété de Locindus (option non levée). La moins-value est provisionnée lorsque la valeur comptable est supérieure à la valeur estimée de marché ;
- pour les contrats conclus à partir du 1^{er} janvier 1996, lorsque l'amortissement financier cumulé excède l'amortissement linéaire comptable cumulé, l'écart donne lieu à la constitution d'une provision dite de l'article 57-III de la loi n° 95-115 du 4 février 1995 d'orientation pour l'aménagement et le développement du territoire, de telle sorte que la valeur nette de l'immeuble en fin de contrat soit égale à la valeur résiduelle de cession.

L'évaluation des dépréciations requiert l'exercice de jugement pour la détermination de la valeur estimée de marché de l'immeuble.

Nous avons considéré que les dépréciations sur actifs en crédit-bail 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 de la valeur de marché des biens sous-jacents.

Au 31 décembre 2017, le montant des dépréciations sur actifs en crédit-bail s'élève à 2 300 K€ et le montant des dépréciations en lien avec l'article 57 de la loi du 4 février 1995 s'élève à 9 062 K€, comme indiqué dans la note 4 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 dossiers sensibles ou douteux et évaluer le montant des dépréciations nécessaires sur les actifs en crédit-bail ;
- du fonctionnement et des principales conclusions des comités dédiés de la banque en charge du suivi des dossiers sensibles et douteux et avons apprécié la conformité des méthodes de calcul des provisions avec les normes comptables en vigueur.

Nous avons testé l'efficacité des contrôles clés mis en œuvre par la banque pour l'identification des opérations de crédit-bail sensibles, le classement en douteux ou contentieux, l'évaluation de la valeur des garanties reçues et les corrects déversements et traitements des données dans les outils informatiques.

Par ailleurs, pour les dépréciations d'actifs en crédit-bail, nous avons apprécié l'exhaustivité des calculs de dépréciation pour les actifs des opérations de crédit-bail, et nous nous sommes assurés de la mise à jour des expertises sur les immeubles présentant un risque.