
Procès-verbal de l'Assemblée générale mixte de Locindus du 20 mai 2016

L'an deux mille seize, le vingt mai à quinze heures, les actionnaires de Locindus, société anonyme au capital de 61 548 057,50 euros ayant son Siège social au 19, rue des Capucines, 75001 Paris, RCS Paris n° 642 041 768, se sont réunis en Assemblée générale mixte dans les locaux du Crédit Foncier de France, 4, quai de Bercy, 94220 Charenton-le-Pont.

Monsieur Thierry DUFOUR, Président du Conseil d'administration, déclare la séance ouverte et souhaite la bienvenue aux actionnaires. Il invite à désigner deux scrutateurs et un secrétaire de séance, afin de constituer le Bureau de l'Assemblée.

Conformément à l'article R.225-101 du Code du Commerce, Madame Corinne DECAUX, représentant le Crédit Foncier de France, et Monsieur Eric DOUTREBENTE, représentant le FCP Tiepolo Rendement, sont appelés en tant que scrutateurs et acceptent cette fonction. Monsieur Xavier CAYEUX, membre de la Direction Juridique du Crédit Foncier de France, est quant à lui désigné comme Secrétaire de la séance. Maître Elisabeth FITOUSSI, huissier de justice, assiste à l'Assemblée générale et s'assure de la régularité des votes. Monsieur Xavier de CONINCK du cabinet KPMG représente quant à lui, le collège des Commissaires aux comptes de Locindus.

Monsieur Thierry DUFOUR rappelle ensuite que le capital de Locindus se compose de 10 704 010 actions, de 5,75 euros de nominal, dont 10 701 536 actions ayant le droit de vote.

Il précise qu'une réunion d'Assemblée générale ordinaire requiert que les actionnaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance possèdent au moins le cinquième des actions ayant le droit de vote, soit 2 140 308 actions. La réunion d'Assemblée générale extraordinaire requiert quant à elle que les actionnaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance possèdent au moins la quart des actions ayant le droit de vote, soit 2 675 384 actions.

Monsieur Thierry DUFOUR remet au bureau la feuille de présence qui indique qu'à l'ouverture de l'Assemblée, le nombre de voix des actionnaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance s'élève à 9 463 141 actions, soit 88,42 % des droits représentables. Monsieur Thierry DUFOUR indique donc que le quorum requis est atteint pour l'ensemble des résolutions, qu'elles soient délibérées en Assemblée générale ordinaire ou en Assemblée générale extraordinaire.

Par conséquent, Monsieur Thierry DUFOUR déclare l'Assemblée générale mixte de Locindus valablement ouverte. Il rappelle qu'un avis de réunion a été publié au Bulletin des Annonces Légales Obligatoires (BALO) du 13 avril 2016 et qu'un avis de convocation a été publié au BALO du 2 mai 2016. Il demande au Secrétaire de rappeler l'ordre du jour de la présente Assemblée et de procéder aux formalités prévues :

Monsieur Xavier CAYEUX donne lecture de l'ordre du jour de la présente Assemblée générale mixte :

« I ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE

- *Rapport du Conseil d'administration sur la gestion de la société et sur les comptes individuels et consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2015*
- *Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes individuels et consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2015*
- *Approbation des comptes individuels de l'exercice clos le 31 décembre 2015*
- *Approbation des comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2015*
- *Affectation du résultat*
- *Autorisation de rachat par Locindus de ses propres actions*
- *Rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions visées aux articles L.225-38 et suivants du Code de commerce*
- *Consultation en application de l'article L. 511-73 du Code monétaire et financier sur l'enveloppe globale des rémunérations de toutes natures versées aux personnes visées à l'article L. 511-71 du Code monétaire et financier, au titre de l'exercice clos au 31 décembre 2015*

II ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE

- *Autorisation donnée au Conseil d'administration pour annuler les actions acquises par la société dans le cadre du rachat de ses propres actions, dans la limite de 10 % du capital social.*

III POUVOIRS POUR FORMALITES. »

Monsieur Xavier CAYEUX note que les administrateurs ont à leur disposition :

- un exemplaire des statuts de la société ;
- un exemplaire de la liste de convocation adressée aux Commissaires aux comptes ;
- un exemplaire du Bulletin des Annonces Légales Obligatoires du 13 avril 2016, portant avis de réunion ;
- un exemplaire du Bulletin des Annonces Légales Obligatoires du 2 mai 2016, portant avis de convocation ;
- les comptes annuels de l'exercice ;
- les comptes consolidés ;
- le rapport de gestion du Conseil d'administration ;
- le rapport du Président du Conseil d'administration sur le contrôle interne ;
- les rapports généraux et spéciaux des Commissaires aux comptes ;
- le texte des projets de résolution proposés à l'Assemblée générale mixte ;
- la liste des membres du Conseil d'administration ;
- une formule de procuration, un formulaire de vote, ainsi qu'une formule de demande d'envoi de documents visés aux articles R. 225-75 et R.225-76 du Code de commerce ;
- la feuille de présence ;
- les pouvoirs des actionnaires représentés ;
- les bulletins de vote par correspondance ;

- l'attestation certifiée par les Commissaires aux comptes des rémunérations versées aux cinq personnes les mieux rémunérées ;
- les procès-verbaux des Assemblées générales tenues au cours des trois précédents exercices.

Ces formalités réglementaires accomplies, Monsieur Thierry DUFOUR propose aux actionnaires d'entendre une présentation des faits marquants de l'exercice 2015.

Principaux faits marquants de l'exercice :

Monsieur Thierry DUFOUR souligne que la production a été plus soutenue en 2015 qu'en 2014, puisqu'elle a progressé de 22 %, pour atteindre 131,2 millions d'euros (contre 107,6 millions d'euros en 2014). A cette production s'ajoutent des engagements hors bilan, également en progression, et qui s'élèvent à 63,3 millions d'euros. Le produit net bancaire consolidé diminue de 3 % par rapport à son niveau de 2014, sous l'effet d'une part des méthodes de comptabilisation IFRS et d'autre part de la baisse très significative en 2015 des taux d'intérêt, et des tensions sur les marges. Monsieur Thierry DUFOUR explique que l'effet de croissance a été atténué par la décroissance de la marge d'intérêts de Locindus.

Les engagements globaux, bilan et hors bilan, sont stables, à hauteur de 737 millions d'euros. Locindus a réussi à compenser, par la nouvelle production, les levées d'options et autres remboursements contractuels ou anticipés.

Ces différents éléments conduisent à un résultat net consolidé de 7,6 millions d'euros, en légère baisse par rapport à l'exercice précédent. Le résultat social est en revanche en légère hausse.

Monsieur Thierry DUFOUR cède la parole à Messieurs Philippe DUPIN, Directeur général et Alain CAPDEBIELLE, Directeur général délégué afin que soient présentés l'activité et les résultats de l'exercice 2015 :

Activité de l'exercice 2015 :

Monsieur Alain CAPDEBIELLE indique que le marché de l'investissement immobilier, en France en 2015, a enregistré un niveau important, puisqu'il a atteint un volume proche de 24 milliards d'euros. Compte tenu d'une abondance de liquidités, le marché du financement n'a pas connu en revanche de progression importante lors de cette même période.

Le secteur du financement des investissements immobiliers des entreprises se contracte pour la cinquième année consécutive, selon les données de l'Association des Sociétés Financières (ASF) : la production est en baisse de 8,5 % par rapport à l'année précédente et s'évalue à 7,2 milliards d'euros.

Le marché du crédit-bail immobilier a connu une progression de 2 % en 2015, laquelle doit toutefois être corrigée de certaines opérations exceptionnelles au bénéfice de l'Etat, qui a eu un recours important au crédit-bail immobilier pour financer certains locaux des ministères ou administrations centrales. Ainsi, corrigé de ces opérations exceptionnelles, ce marché se contracterait de 5 %.

Monsieur Alain CAPDEBIELLE confirme, à la suite de Monsieur Dufour, que l'année 2015 a été active et prometteuse pour Locindus :

En effet, la production de contrats signés s'élève à 131 millions d'euros et progresse de 22 % par rapport à l'année 2014. Cette nouvelle production porte sur une vingtaine de dossiers.

La production a porté principalement sur des financements par prêt hypothécaire. En la matière, Locindus a saisi des opportunités : les dossiers présentés en prêts hypothécaires offraient un profil de risque et de marge plus satisfaisant que les dossiers de crédit-bail immobilier qui ont pu être étudiés. La stratégie de la société de développer une activité de financement à la fois en crédit-bail immobilier et en prêt hypothécaire demeure inchangée.

En outre, l'activité a été plus soutenue en 2015 par rapport à 2014 avec en sus de la production signée et engagée, une quarantaine de dossiers étudiés pour un volume de 400 millions d'euros classés sans suite pour des raisons de risques, de rentabilité, de concurrence...

Au-delà des 131 millions d'euros qui ont fait l'objet d'un contrat notarié, plus de 60 millions d'euros de contrats étaient engagés au 31 décembre 2015, essentiellement en crédits-baux immobiliers, qui ont été concrétisés au 1^{er} trimestre 2016.

S'agissant de la segmentation de cette production, Locindus réaffirme en 2015 sa forte présence sur l'immobilier de bureaux et de locaux destinés à accueillir une activité tertiaire, ainsi que sur les locaux commerciaux.

Le niveau des encours est resté stable à environ 737 millions d'euros, alors même que l'année 2015 a connu un volume important de remboursements anticipés, qu'il s'agisse de levées d'options anticipées sur crédit-bail ou de remboursements anticipés de crédits hypothécaires, lesquels ont généré des produits à caractère exceptionnel. Les encours globaux de prêts hypothécaires sont en hausse de 28 % par rapport à l'année précédente, alors que le niveau des encours de crédit-bail diminue de 8 % en 2015.

Au sujet du patrimoine de location simple, Monsieur Alain CAPDEBIELLE note, parmi les faits marquants survenus depuis la dernière Assemblée générale, la vente des bureaux de la tour Norma (situés à Puteaux - La Défense) en juin 2015. Par ailleurs, un immeuble a été intégré dans le patrimoine de location simple, un locataire d'une filiale Scribe n'ayant pas exercé son option de devenir crédit-preneur, tout en souhaitant son maintien dans l'immeuble dans le cadre d'un nouveau bail.

Le patrimoine en location simple compte donc quatre immeubles au 31 décembre 2015, pour un niveau d'encours comptable de 2,3 millions d'euros et une valorisation de 4,8 millions d'euros.

L'année 2016 devrait être marquée par de nouvelles cessions d'actifs, puisque Locindus s'inscrit toujours dans une stratégie d'arbitrage de son patrimoine d'immeubles en location simple.

Résultat annuel 2015 :

Monsieur Philippe DUPIN souligne une nouvelle fois la stabilité du niveau d'encours au 31 décembre 2015, du fait d'une progression des prêts et d'une diminution du crédit-bail.

Le résultat net consolidé est en retrait de 1 million d'euros entre 2014 et 2015, pour atteindre, au 31 décembre 2015, 7,6 millions d'euros.

Le produit net bancaire (PNB) atteint 17,9 millions d'euros au 31 décembre 2015 et enregistre un retrait de 0,6 million d'euros. Le montant des charges générales augmente, passant de 5 millions d'euros à 5,7 millions d'euros sous l'effet des traitements spécifiques de la gestion liés aux éléments exceptionnels.

Le coût du risque est négatif de 91 000 euros alors qu'il était positif de 205 000 euros au 31 décembre 2014. Ce coût du risque qui reste marginal, est le reflet de la qualité du portefeuille porté par le bilan de Locindus et de la pertinence de la politique conduite.

S'agissant de la décomposition du PNB, la marge nette d'intérêt des activités de crédit s'inscrit en retrait de 1 million d'euros par rapport à 2014.

Le montant de 1,5 millions d'euros constaté en 2014 pour les autres activités, correspondait à la plus-value dégagée sur la cession d'un actif. Aucune cession équivalente n'étant intervenue en 2015, le montant des autres activités est en réduction sur cet exercice à 253 000 euros.

L'écart de juste de valeur de 0.6 million d'euros entre 2015 et 2014 dans les comptes IFRS est principalement inhérent à une évolution des paramètres de calcul entre les deux exercices.

Monsieur Philippe DUPIN souligne que la réduction de 0.6 million d'euros du PNB consolidé entre les deux exercices correspond à la somme des variations de ces différentes composantes. Madame Françoise KLOTZ demande à quoi correspondent les autres activités.

Monsieur Philippe DUPIN indique que cette catégorie d'activités correspond essentiellement aux activités de location simple. Il rappelle que Locindus intervient dans l'activité de crédit, sous la forme de crédits-baux immobiliers et de crédits hypothécaires, mais également dans l'activité de détention et de propriété d'actifs, c'est-à-dire de location simple. La politique de Locindus sur cette activité en gestion extinctive est d'arbitrer, c'est-à-dire de vendre ses actifs au rythme où le marché le permet, afin de dégager la meilleure plus-value possible.

La troisième activité de la Société est celle développée par Locindus via les filiales Scribe, qui proposent aux locataires des montages fiscaux déconsolidants. Locindus a créé par le passé un certain nombre de filiales qui contractaient un contrat de crédit-bail et louaient son actif au locataire. Cette activité est en extinction, mais est génératrice de produits exceptionnels lorsque le contrat se déboucle.

Le PNB consolidé témoigne d'un fort impact des éléments non récurrents, de 3,5 millions d'euros en 2015 contre 2,8 millions d'euros en 2014. Le produit net bancaire récurrent s'établit en 2015 à 14,4 millions d'euros, contre 15,7 millions d'euros en 2014. La diminution de 1,3 million d'euros constatée en 2015 au niveau du produit net bancaire récurrent n'est que de 0.6 million d'euros hors effet de valorisation IFRS mentionné précédemment.

Concernant les principaux agrégats du bilan consolidé, Monsieur Philippe DUPIN explique qu'un changement de classification, survenu entre 2014 et 2015, a conduit à la comptabilisation des opérations de locations et financements en cours dans le poste « engagements clientèle ». Par conséquent, la part des autres actifs dans les principaux agrégats du bilan consolidé est devenue marginale.

Les 156 millions d'euros d'actifs financiers constatés en 2015 correspondent à la trésorerie de la Société. Cette trésorerie est gérée en vue d'assurer le fonctionnement quotidien de la Société et le remboursement de l'emprunt obligataire, qui doit intervenir en septembre 2016, pour un montant de 150 millions d'euros. Locindus dispose donc concrètement des ressources qui lui permettront de rembourser, à l'échéance de septembre 2016, ce dernier emprunt obligataire.

S'agissant du passif du bilan consolidé, Monsieur Philippe DUPIN détaille les 262 millions d'euros de fonds propres et les 488 millions d'euros de dettes financières long terme, dont l'emprunt obligataire précédemment évoqué.

La différence entre les dettes de 488 M€ et le montant de l'emprunt obligataire venant à échéance en septembre 2016 correspond au montant des refinancements mobilisés auprès du Crédit Foncier de France.

Les 74 millions d'euros correspondant à la catégorie « autres passifs » sont, pour l'essentiel, les avances-preneurs reçues des clients dans le cadre du mécanisme du financement en crédit-bail immobilier.

Les comptes sociaux ne sont pas impactés par les mécanismes IFRS. Le résultat net social s'établit à 10,3 millions d'euros, à rapprocher de 9,4 millions d'euros en 2014. La ligne « gains/pertes sur actifs » correspond aux résultats générés par les opérations de liquidation ou de transmission universelle de patrimoine relatives aux sociétés filiales Scribe (2,1 millions d'euros en 2015).

Le produit net bancaire social augmente en 2015, pour atteindre 18,6 millions d'euros contre 16,7 millions d'euros en 2014. Les charges générales augmentent du fait des charges exceptionnelles générées par les produits exceptionnels. Le coût du risque est faible en 2015.

S'agissant de la chronique de résultats consolidés 2013-2015, Monsieur Philippe DUPIN fait observer que les ordres de grandeur, au-delà de quelques variations, sont comparables. Le résultat net est en légère diminution par rapport à son niveau de 2014 et de 2013. Le PNB diminue de 3 % par rapport à l'exercice 2014. Le résultat brut d'exploitation 2015, en baisse, s'établit au même niveau qu'en 2013.

Le résultat 2015 est marqué par une maîtrise des charges courantes et un coût du risque marginal.

Monsieur Philippe DUPIN rappelle qu'il est proposé à l'Assemblée générale de distribuer un dividende de 1 euro par action, comme en 2013 et 2014. Cette distribution correspond à un montant de 10 704 010 euros, montant tenant compte de l'annulation d'actions auto-détenues intervenue le 30 mars 2016, mais ne tenant pas compte des actions acquises par Locindus dans les derniers mois précédant l'Assemblée générale et qui n'ouvrent pas droit à dividende.

L'évolution du résultat net social et du dividende est relativement stable depuis 2012. Le montant des dividendes est voisin, voire légèrement supérieur, au résultat net social de la Société.

Au 31 décembre 2015, c'est-à-dire avant annulation des titres détenus par Locindus au 31 décembre 2015, l'actionnariat de la Société se composait comme suit :

- Crédit Foncier de France (74,55 % du capital)
- Sycomore Asset Management (6,73 % du capital)
- Financière de l'échiquier (5,03 % du capital)
- Public (13,67 % du capital)
- Locindus (0,03 % du capital – ces actions n'ouvrant pas droit au vote ou au dividende)

Au 30 mars 2016, 2 750 titres détenus par Locindus ont été annulés, suite à la décision du Conseil d'administration du 9 mars 2016. A date, conformément à la décision de l'Assemblée générale de 2015 et à la décision du Conseil d'administration, un programme d'achats d'actions par Locindus est en cours et a conduit à l'acquisition de 2 474 titres.

Au 31 décembre 2015, le cours de clôture de l'action Locindus atteignait 17,08 euros correspondant à une baisse de 5,1 % par rapport au 31 décembre 2014. En 2015, le cours de bourse de l'action Locindus a connu une relative stabilité. La baisse enregistrée en juin 2015 correspond au paiement du dividende.

Au 15 mars 2016, le cours de l'action Locindus s'établissait à 17,7 euros. Le 20 mai 2016, en fin de matinée, le cours de bourse de l'action Locindus s'établissait à 18,83 euros. La capitalisation boursière de la société est donc d'environ 201 millions d'euros et son multiple de fonds propres est de 0,77.

L'évolution comparée du cours de bourse de l'action Locindus indique une stabilité du cours par rapport aux autres indices. Le dividende sera détaché le 6 juin 2016, pour une mise en paiement le 8 juin 2016.

En ce qui concerne les perspectives, Monsieur Philippe DUPIN souligne que les dossiers engagés au 31 décembre 2015 dont une partie a déjà fait l'objet d'une régularisation notariée ainsi que les dossiers à l'étude permettent d'envisager en 2016 un niveau d'activité prévisionnel proche de celui de l'année précédente, tout en satisfaisant aux critères suivants :

- la qualité et le risque de la production ;
- le volume de la production ;
- la rentabilité de la production.

Monsieur Thierry DUFOUR remercie Messieurs DUPIN et CAPDEBIELLE pour cette présentation.

Monsieur Thierry DUFOUR indique que les instances de Locindus se sont tenues à un rythme satisfaisant, qu'il s'agisse du Conseil d'administration ou des instances spécialisées, comme le Comité d'Audit et des Risques ou le Comité des Nominations. Ces instances ont donc pu sereinement évaluer l'activité de la Société et l'application des réglementations en vigueur.

Le 18 décembre 2015, le Conseil d'administration a décidé de procéder à une autoévaluation du Conseil d'administration, en application des règles AFEP-MEDEF. Les résultats et axes d'évolution relevés par cet audit ont été évalués par le Conseil d'administration, réuni le 9 mars 2016, à la satisfaction de l'ensemble des administrateurs. La mise en œuvre de ces recommandations est très importante pour Locindus.

L'inspection générale du Groupe BPCE a procédé, dans le cadre d'une mission classique sur l'ensemble des activités de prêts aux activités dites professionnelles du Crédit Foncier de France, à un focus spécifique sur la société Locindus. Ce focus a donné lieu à des recommandations mineures, mises en œuvre derechef.

Monsieur Thierry DUFOUR donne la parole à Monsieur Xavier DE CONINCK qui représente le collège des commissaires aux comptes :

Intervention des commissaires aux comptes :

Monsieur Xavier DE CONINCK propose aux actionnaires de faire une lecture synthétique des différents rapports émis par les Commissaires aux comptes et qui figurent au rapport annuel de la société publié le 30 mars dernier.

Le rapport sur les comptes sociaux porte sur le contrôle des comptes annuels de la société, sur la justification des appréciations et sur les vérifications et informations spécifiques prévues par la loi.

Il rappelle que les comptes sociaux de Locindus ont été établis en norme française.

Concernant l'opinion sur les comptes annuels, les Commissaires aux comptes ont pu mettre en place leurs diligences et parvenir à la conclusion d'une certification sans réserve ni observation. Les appréciations sont justifiées dans la seconde partie du rapport, tout comme la conclusion à laquelle les Commissaires aux comptes sont parvenus suite à l'analyse principalement du risque de crédit et des opérations qui sont l'objet social de Locindus. Les vérifications spécifiques des informations correspondent à une lecture globale du rapport de gestion, qui a été présenté aux actionnaires et qui figure dans le document public publié le 30 mars sur le site de la société. Les Commissaires aux comptes n'ont aucune observation à formuler concernant la sincérité et la concordance des informations relatives aux comptes sociaux.

Enfin, comme le prévoient les textes de loi pour les sociétés cotées, les Commissaires aux comptes se sont assurés que les rémunérations et avantages versés figuraient bien dans les documents publiés.

Le rapport établi sur les comptes consolidés porte sur une certification en norme IFRS.

Ces comptes sont certifiés sans réserve. Xavier DE CONINCK fait observer que la nouvelle norme IFRIC 21 a été mise en place par Locindus comme pour toutes les sociétés publiant en IFRS depuis le 1^{er} janvier 2015, et que ce changement réglementaire fait l'objet d'une note annexe comme le prévoient les textes.

Les justifications et observations suivent le même modèle et portent sur les mêmes travaux. Les Commissaires aux comptes ont bien pu mener des vérifications spécifiques, comme le prévoient les textes.

Le rapport sur les conventions et engagements recommandés est succinct, puisqu'il n'a été fait mention aux Commissaires aux comptes d'aucune nouvelle convention réglementée au cours de l'exercice 2015. Une convention, antérieurement autorisée, continue toutefois à produire ses effets. Cette convention concerne les relations entre Locindus et le Crédit Foncier de France et porte sur la gestion des prestations d'assistance et techniques. Cette convention avait fait l'objet d'une autorisation de l'Assemblée générale au cours des exercices précédents et a conduit à constater une charge au cours de l'exercice de 3 797 000 euros.

Monsieur Thierry DUFOUR remercie Xavier DE CONINCK et son équipe pour cette présentation et invite les participants à poser d'éventuelles questions.

Jean-Claude DESSAUX, actionnaire individuel, fait remarquer que le montant des charges générales de l'exercice 2014 est de 5 059 000 euros et non pas de 5 054 000 euros.

Monsieur Philippe DUPIN confirme qu'une coquille s'est glissée dans le slide de présentation à l'Assemblée générale et que le montant est bien de 5 059 000 euros comme mentionné dans le rapport annuel 2015 publié.

Jean-Claude DESSAUX fait également remarquer que la Direction crédite à Sycomore Asset Management tantôt la détention de 720 103 actions, tantôt la détention de 720 106 actions.

La Direction confirme que Sycomore Asset Management a déclaré détenir 720 103 actions, soit 6.73% du nombre total d'actions, au 31 décembre 2015, comme indiqué dans le tableau de synthèse. Monsieur Jean-Claude DESSAUX rappelle que les rémunérations variables dues au titre d'un exercice sont payées lors de l'exercice suivant.

Monsieur Philippe DUPIN le confirme.

Monsieur Jean-Claude DESSAUX souligne alors qu'en page 38 du rapport annuel, le montant dû au titre de la rémunération variable de Monsieur CAPDEBIELLE est de 25 400 euros en 2014 alors que le montant de la rémunération variable versée à Monsieur CAPDEBIELLE est de 24 500 euros en 2015. Il souhaite donc savoir s'il n'y a pas une inversion de chiffre.

Monsieur Alain CAPDEBIELLE confirme que les chiffres présentés sont les bons.

Monsieur Thierry DUFOUR rappelle que la rémunération variable est versée au titre de l'année antérieure et qu'il s'agit d'une rémunération variable versée au titre du Crédit Foncier de France et non de Locindus. Les états présentés exposent les rémunérations consolidées des détenteurs de mandats.

Monsieur Jules MARMONT, actionnaire individuel, indique être satisfait du montant de la distribution du dividende et demande si ce niveau pourra être maintenu au vu des pressions actuelles sur les marges et sur les taux bas, voire négatifs. Il souhaite également savoir si, en cas de crise grave, la Direction de Locindus pourrait assurer la solvabilité par rapport aux clients, avec quelle couverture, et avec quels dispositifs de sécurité.

Monsieur Philippe DUPIN souligne les résultats de la société et la politique conduite qui a proposé de distribuer l'essentiel du résultat que Locindus a été en mesure de dégager. La pression sur les marges constitue effectivement l'une des préoccupations quotidiennes de la Direction, qui souhaite préserver un PNB en phase avec la rentabilité envisagée de la Société. La Direction n'envisage pas en effet de consentir des crédits dont la marge ne permettrait pas de couvrir les coûts supportés par la société.

Cette pression sur les marges fait peser un aléa sur le maintien et le niveau du résultat, qui dépendra du triptyque que constituent le volume de production, les conditions de marges et les conditions de risques. Le coût du risque est pour l'exercice quasiment nul, son augmentation viendrait impacter le résultat de Locindus.

En d'autres termes, Monsieur Philippe DUPIN indique que la politique de distribution des dividendes décidée par le Conseil d'administration sera corrélée au résultat que la société sera en mesure de dégager à l'avenir.

Monsieur Thierry DUFOUR souligne que le seul passif extérieur, en dehors des fonds propres, est un emprunt obligataire de 150 millions d'euros arrivant à échéance en septembre 2016 et dont le remboursement est désormais assuré par le niveau de trésorerie de la Société.

Locindus n'a pas la problématique comme les autres établissements de crédit de risque de passif soumis à des risques de marché ou soumis à un risque de clientèle de type retrait/dépôt.

Le passif est apporté par le Crédit Foncier de France qui lui-même est affilié au Groupe BPCE.

L'activité vise à obtenir une bonne rentabilité sur les actifs, avec un coût du risque extrêmement bas. Monsieur Thierry DUFOUR rappelle par ailleurs que l'activité de Locindus présente un risque non granulaire. La pression concurrentielle extrêmement forte, qui devrait se maintenir en 2016, devrait provoquer soit une stabilité soit une légère baisse des taux d'intérêt.

Un actionnaire individuel souhaite obtenir des détails sur l'emprunt de 150 millions d'euros et son remboursement en septembre 2016. De plus, il souhaite savoir quel est le coût de cet emprunt et ce que rapportent les comptes à terme. Enfin, il souhaite obtenir une estimation de l'impact de cet emprunt et de son remboursement, en 2016 puis en année pleine, sur le résultat de Locindus.

Par ailleurs, il rappelle que lors d'une Assemblée générale précédente, le coût du refinancement auprès du Crédit Foncier de France avait été présenté aux actionnaires, et souhaite obtenir le montant du refinancement en 2015.

Enfin, l'actionnaire individuel demande si le FCP Tiepolo Rendement est le nouveau nom de Sycomore Asset Management ou de la Financière de l'échiquier, ou un autre actionnaire de Locindus.

Monsieur Thierry DUFOUR confirme que le FCP Tiepolo Rendement est un troisième actionnaire parmi les actionnaires non majoritaires.

L'emprunt obligataire donne lieu à des charges annuelles, depuis qu'il a été contracté. Son taux d'intérêt est le même tous les ans et l'année 2015 n'a pas présenté de charges supplémentaires par rapport aux exercices précédents.

L'emprunt aurait pu poser un problème de remboursement du capital, mais Locindus dispose de la trésorerie suffisante pour y procéder. Le placement de cette trésorerie se fait dans des conditions avantageuses : une partie de cette trésorerie a été placée sous forme de compte à terme au taux de 0,3 %.

Monsieur Thierry DUFOUR signale que l'amélioration des taux sur les emprunts au passif est malheureusement compensée par l'affaiblissement des taux d'intérêt sur les actifs.

Par ailleurs, il explique que l'emprunt obligataire a été *swapé* (Il fonctionne à EURIBOR 3 MOIS plus 80 bp) et se débouclera naturellement en septembre 2016, c'est-à-dire à son échéance. La Direction veillera à ce que le remboursement intervienne en temps et en heure vis-à-vis des marchés, En contrepartie du placement de l'actif, l'essentiel de la trésorerie fait l'objet d'une rémunération positive, grâce à un placement en compte à terme auprès du Crédit Foncier de France.

Monsieur Richard COLAS actionnaire individuel fait observer que la Direction n'a pas évoqué le ratio de la dette par rapport aux fonds propre. Il souhaite savoir quels sont la durée et le taux moyen de la dette.

Monsieur Philippe DUPIN indique que dans le contexte actuel, la Direction privilégie un refinancement contrat par contrat. Lorsque le contrat fait l'objet d'un décaissement en totalité à sa signature, la Société se refinance concomitamment auprès du Crédit Foncier de France sur la même durée, afin de figer les conditions client et de refinancement et donc de sécuriser la marge.

Locindus se couvre systématiquement en trésorerie et se couvre en terme de taux en fonction de la structure de passif : taux variable/taux fixe, par rapport à des ratios à respecter.

Par ailleurs, la Direction peut faire le choix d'un refinancement partiel, souvent à hauteur de 80 % au cours de l'exercice 2015.

Monsieur Philippe DUPIN rappelle que la Société porte sur sa trésorerie la phase de construction des bâtiments, en particulier en crédit-bail immobilier. Les conditions de refinancement sont alors figées à la livraison du bâtiment.

En crédit- bail les durées moyennes des prêts sont de l'ordre de 12 ans.

Locindus ne prend pas de risque de transformation ni en terme de durée ni en terme de taux.

Monsieur Richard COLAS souhaite connaître le coût moyen de la dette.

Monsieur Philippe DUPIN souligne que la Direction souhaite avant tout sécuriser la marge. En ce qui concerne le coût moyen de la dette, il précise que les conditions de refinancements consenties par le Crédit Foncier de France sont déterminées en cohérence avec les conditions de refinancements du groupe BPCE et de la place.

Monsieur Eric DOUTREBENTE, Financière Tiepolo, demande pourquoi l'emprunt n'a pas été remboursé par anticipation.

Suite à la remarque complémentaire de l'actionnaire, Monsieur Dupin confirme la difficulté de procéder à un remboursement par anticipation s'agissant d'un emprunt obligataire.

Monsieur Eric DOUTREBENTE souhaite obtenir des précisions concernant les opérations financières menées par l'Etat.

Monsieur Alain CAPDEBIELLE répond que l'Etat a lancé un appel d'offres public en crédit-bail immobilier. Cette opération devait permettre le financement des nouveaux bureaux du ministère de l'Ecologie à la Défense. Ce contrat était d'un montant d'environ 500 millions d'euros et d'une durée de 20 ans en moyenne. Après examen, il s'est avéré que les conditions de l'appel d'offres étaient incompatibles avec les objectifs de rémunération de Locindus, qui n'a donc pas souhaité répondre à l'appel d'offres. Celui-ci a été remporté par un crédit-bailleur à capitaux publics.

Monsieur Alain CAPDEBIELLE confirme que le volume du marché du crédit-bail en 2015, de 4,6 milliards d'euros, a été gonflé en partie par les opérations de l'Etat. En revanche, les 131 millions d'euros produits par Locindus en 2015 ne comprennent aucune opération de l'état.

Monsieur Eric DOUTREBENTE demande dans quel environnement fiscal et à quel taux s'effectuent les flux de trésorerie entre Crédit Foncier de France et Locindus.

Monsieur Thierry DUFOUR explique que ces flux de trésorerie sont des opérations de conventions courantes, effectuées au taux du marché. Par conséquent, le Crédit Foncier de France ne prélève aucune marge sur ces opérations et propose même parfois à Locindus des conditions plus avantageuses que celles du marché.

Monsieur Eric DOUTREBENTE s'enquiert de la stratégie de Locindus en matière de rachat de titres.

Monsieur Philippe DUPIN rappelle que le rachat de titres est organisé selon une disposition prévue dans les résolutions présentées en Assemblée générale. Cette disposition prévoit la possibilité pour Locindus de racheter ses propres titres.

Pour les actionnaires cette disposition présente un certain nombre d'intérêts, mais sa portée est limitée par les règles en la matière, en termes de volume notamment, puisqu'il n'est pas possible de racheter plus qu'un certain pourcentage du volume d'actions constaté sur la période précédente. D'autre part, un prix d'achat maximal est fixé en fonction du prix d'ouverture.

Le Conseil d'administration a décidé de mettre en œuvre ce plan de rachat, voté lors de l'Assemblée générale de 2015, notamment à la suite d'une demande d'un actionnaire. Ce programme a donc été engagé et a conduit, dans le cadre du mandat confié à Natixis, au rachat à date de 2 474 titres. Ces titres ont vocation à être annulés.

Monsieur Eric DOUTREBENTE souhaite un approfondissement de la réponse de la Direction notamment sur la stratégie de la société.

Monsieur Philippe DUPIN indique que Locindus n'a pas de stratégie particulière en dehors de l'annulation des titres rachetés.

Monsieur Richard COLAS fait observer que la Direction n'évoque aucun cours maximal pour effectuer le rachat des titres.

Monsieur Philippe DUPIN explique que le Conseil d'administration décide de la mise en place de ce programme et en détermine les modalités en application des conditions fixées par la résolution de l'Assemblée générale. Les achats sont réalisés dans le cadre du mandat confié à Natixis et font l'objet des communiqués réglementaires.

Un actionnaire individuel souligne que le cours de Locindus ne correspond pas à la réalité du carnet d'ordre et souhaite que le cours reflète mieux les échanges sur le marché.

Monsieur Olivier ALONSO, Crédit Mutuel-CIC, souligne que le programme de rachat d'actions porte sur un volume de titres très faible en comparaison des actions circulant sur le marché. Il souhaite savoir si, au mois de novembre 2015, lorsque Sycomore a acheté, 2,5 % du capital, la Direction ou son intermédiaire a été contacté pour ce bloc.

Monsieur Philippe DUPIN indique que l'acquisition de 2,5 % du capital par Sycomore s'est faite de gré à gré. Sycomore a procédé, tant vis-à-vis de l'AMF que vis-à-vis de Locindus, aux déclarations nécessaires. Ces déclarations ont été publiées sur le site d'information de la société. La Direction n'a donc pas d'autres commentaires à faire sur ce point.

Monsieur Olivier ALONSO demande si Locindus peut toujours travailler en concurrence avec d'autres établissements, dont la politique en matière de rentabilité est moins exigeante.

Monsieur Alain CAPDEBIELLE constate que le marché sur lequel intervient Locindus atteint deux types de clientèles :

- les PME et PMI
Locindus intervient très peu vis-à-vis de cette clientèle, puisque la société ne peut pas rivaliser avec l'expérience des banques de réseaux, banquiers de flux de ces entreprises.
- les investisseurs
Cette clientèle est historique pour le Crédit Foncier de France et permet de dégager le plus souvent de meilleures marges.

Avant de procéder au vote des résolutions, Monsieur Thierry DUFOUR annonce que suite à l'arrivée de nouveaux porteurs, 88,45 % des voix disponibles sont représentées.

Monsieur Xavier CAYEUX rappelle que le vote s'effectuera au moyen d'un boîtier électronique, dont le fonctionnement est présenté par un didacticiel. Il précise que l'abstention est assimilée à un vote contre.

Après lecture par le secrétaire des résolutions qui font l'objet de l'ordre du jour, celles-ci sont mises aux voix,

A titre ordinaire

PREMIERE RESOLUTION : approbation des comptes individuels

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance du rapport de gestion du Conseil d'administration et du rapport des commissaires aux comptes sur les comptes individuels de Locindus de l'exercice clos au 31 décembre 2015, approuve les comptes individuels se soldant par un bénéfice net de 10 309 678,30 €

L'Assemblée générale prend acte que les comptes de l'exercice écoulé ne prennent pas en charge de dépenses non déductibles du résultat fiscal, visées à l'article 39-4 du Code Général des Impôts.

La résolution est adoptée par 9 449 921 voix pour, 15 720 voix contre et abstention.

DEUXIÈME RÉOLUTION : approbation des comptes consolidés

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance du rapport de gestion du Conseil d'administration et du rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés de Locindus de l'exercice clos au 31 décembre 2015, approuve les comptes consolidés se soldant par un bénéfice net de 7 607 728 €.

La résolution est adoptée par 9 449 921 voix pour, 15 750 voix contre et abstention.

TROISIÈME RÉOLUTION : affectation du résultat

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées générales ordinaires, constatant que le bénéfice de l'exercice clos au 31 décembre 2015 s'élève à 10 309 678,30 €, auquel s'ajoute le report à nouveau de 69 442 793,51 € pour former un résultat distribuable de 79 752 471,81 € dont l'affectation est soumise à l'approbation de l'Assemblée, décide d'affecter le bénéfice distribuable comme suit :

- | | |
|-----------------------------|-----------------|
| - Distribution de dividende | 10 704 010,00 € |
| - Report à nouveau | 69 048 461,81 € |

La réserve légale s'élève à 6 161 735,65 €.

L'Assemblée générale décide que le dividende global de 10 704 010 € est prélevé sur le bénéfice distribuable.

Le montant du dividende est fixé à 1 (un) euro par action, dont 0 (zéro) euro de dividende réglementé, pour chacune des 10 704 010 actions ouvrant droit au dividende.

Le montant de la distribution est calculé sur le fondement du nombre d'actions composant le capital au 31 décembre 2015 et pourra varier en fonction de l'évolution du nombre d'actions auto-détenues entre le 1^{er} janvier 2016 et la date de détachement du dividende.

Le dividende sera détaché le 6 juin 2016 et mis en paiement à compter du 8 juin 2016.

Conformément à l'article 243 bis du Code Général des Impôts, le dividende perçu sera soumis à l'impôt sur le revenu au barème progressif après application d'un abattement de 40 % si le bénéficiaire est une personne physique domiciliée en France (article 158 3.2° du Code Général des Impôts).

Toutefois, avant d'être imposés au barème progressif de l'impôt sur le revenu, ces revenus feront l'objet d'un prélèvement à la source au taux de 21 %, opéré au moment du versement. Ce prélèvement forfaitaire constitue un acompte d'impôt sur le revenu imputable sur l'impôt dû l'année suivante.

Les prélèvements sociaux de 15.5 % seront opérés par l'établissement payeur. Il est rappelé toutefois que la CSG est déductible à hauteur de 5.1 % du revenu global imposable de l'année de son paiement.

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

Exercice	Nombre D'actions	Nombre d'actions ayant droit aux dividendes	Distribution (€)	Dividende par action (*)
2012	9.951.879	9.942.577	9.942.577,00	1,00 €
2013	10.716.062	10.706.760	10.706.760,00	1,00 €
2014	10.706.760	10.704.010	10.704.010,00	1,00 €

(*)Eligible à l'abattement de 40% prévu par l'article 158-3 du CGI

La résolution est adoptée par 9 451 484 voix pour, 14 157 voix contre et abstention.

QUATRIÈME RÉOLUTION : Autorisation de rachat par Locindus de ses propres actions

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance du rapport de gestion du Conseil d'administration, autorise celui-ci, conformément à l'article L 225-209 du Code de Commerce, à acheter un nombre maximum d'actions propres représentant 10 % du capital social (sous réserve de la limite de 5 % indiquée au « b » ci-après), soit au maximum 1.070.401 actions de 5,75 € de nominal, dans les conditions suivantes :

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

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

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

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

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

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

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

Le Conseil d'administration informera chaque année l'Assemblée générale ordinaire des opérations réalisées dans le cadre de la présente résolution, qui met un terme, pour la partie non utilisée, à l'autorisation donnée par l'Assemblée générale ordinaire du 21 mai 2015.

La résolution est adoptée par 8 692 247 voix pour, 773 394 voix contre et abstention.

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

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance du rapport spécial des commissaires aux comptes sur les conventions et engagements visés à l'article L. 225-38 du Code de commerce, prend acte qu'aucune convention nouvelle a été conclue au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2015.

La résolution est adoptée par 1 311 657 voix pour, 171 774 voix contre et abstention.

SIXIÈME RÉOLUTION : Consultation en application de l'article L. 511-73 du Code Monétaire et Financier sur l'enveloppe globale des rémunérations de toutes natures versées aux personnes visées à l'article L. 511-71 du Code Monétaire et Financier, au titre de l'exercice clos au 31 décembre 2015

L'Assemblée générale, consultée en application de l'article L. 511-73 du Code Monétaire et Financier, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'administration, émet un avis favorable sur l'enveloppe globale des rémunérations de toutes natures, d'un montant de 25 000 euros, versée durant l'exercice clos le 31 décembre 2015 aux personnes visées à l'article L. 511-71 du Code Monétaire et Financier, soit au titre du mandat social du Directeur général et à celui du Directeur général délégué.

La résolution est adoptée par 9 349 563 voix pour, 116 078 voix contre et abstention.

Partie extraordinaire**SEPTIÈME RÉOLUTION : autorisation de réduire le capital social par annulation d'actions détenues par la société**

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance du rapport de gestion du Conseil d'administration et du rapport spécial des Commissaires aux Comptes :

- autorise le Conseil d'administration conformément aux dispositions de l'article L.225-209 du Code de Commerce à annuler, en une ou plusieurs fois, les actions acquises par la société, dans le cadre du programme de rachat de ses propres actions autorisé au titre de la quatrième résolution par l'Assemblée générale ordinaire des actionnaires du 21 mai 2015 et mis en œuvre par décision du Conseil d'administration du 9 mars 2016 en conformité avec les dispositions légales et réglementaires applicables,
- autorise le Conseil d'administration à réduire corrélativement le capital social, et à imputer la différence positive entre la valeur de rachat des actions annulées et leur valeur nominale, sur les primes et réserves disponibles.

La présente autorisation est valable pour une période expirant à la date de l'Assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2016.

L'Assemblée générale confère tous pouvoirs au Conseil d'administration avec faculté de délégation, pour procéder à cette ou ces réductions de capital, en fixer les modalités, en constater la réalisation, procéder à la modification corrélative des statuts, effectuer toutes formalités, toutes démarches et déclarations auprès de tous organismes et d'une manière générale, faire tout ce qui sera nécessaire.

La résolution est adoptée par 9 448 242 voix pour, 17 323 voix contre et abstention.

Résolution commune

HUITIÈME RÉOLUTION : pouvoirs

L'Assemblée générale donne tous pouvoirs au porteur d'une copie ou d'un extrait de procès-verbal de la présente Assemblée pour l'accomplissement de toutes formalités de dépôt et de publication.

La résolution est adoptée par 9 451 765 voix pour, 13 800 voix contre et abstention.

Le vote des résolutions étant achevé, Monsieur Thierry DUFOUR remercie l'ensemble des participants, actionnaires, administrateurs et administratrices et les convie à un cocktail convivial.

L'ordre du jour étant épuisé, l'Assemblée générale mixte est levée à 16 heures 40.