



crédit-bail immobilier

externalisation

location longue durée

services immobiliers

patrimoine

maîtrise d'ouvrage déléguée

ingénierie financière

**LOCINDUS**



## Vos contacts

### Direction commerciale

#### **Georges Commaret**

Membre du Directoire  
Directeur commercial

Tél. : 01 47 42 84 72

[g.commaret@locindus.fr](mailto:g.commaret@locindus.fr)

#### **Bertrand Chevalier**

Directeur

Tél. : 01 47 42 84 89

[b.chevalier@locindus.fr](mailto:b.chevalier@locindus.fr)

### Maîtrise d'ouvrage – Conseil

#### **Alain Artoré**

Membre du Directoire  
Directeur immobilier

de Locindus

Directeur Général délégué  
d'Oxiane

Tél. : 01 47 42 84 73

[a.artore@locindus.fr](mailto:a.artore@locindus.fr)

#### **Pierre Latil**

Directeur Général délégué  
d'Oxiane

Tél. : 01 47 42 84 93

[p.latil@locindus.fr](mailto:p.latil@locindus.fr)

### Direction juridique

#### **Jean-Pierre Chambon**

Secrétaire Général  
Membre du Directoire

Directeur juridique

Tél. : 01 47 42 84 70

[jp.chambon@locindus.fr](mailto:jp.chambon@locindus.fr)

#### **Christophe Grisolet**

Directeur juridique  
adjoint

Tél. : 01 47 42 84 71

[c.grisolet@locindus.fr](mailto:c.grisolet@locindus.fr)

### Patrimoine

#### **Michel Thomasson**

Directeur du patrimoine

Tél. : 01 47 42 84 94

[m.thomasson@locindus.fr](mailto:m.thomasson@locindus.fr)

### Relations actionnaires

#### **Catherine Queffélec**

Tél. : 01 47 42 86 27

[c.queffelec@locindus.fr](mailto:c.queffelec@locindus.fr)

# Locindus

créé il y a plus de 30 ans avec le statut de Sicomi, est aujourd'hui un établissement financier indépendant spécialisé dans le financement de l'immobilier d'entreprise sous toutes ses formes. Il est coté au premier marché de la Bourse de Paris et fait partie du segment Next Prime.

Ses principaux modes d'intervention sont :

- le **crédit-bail** immobilier classique, avec ou sans valeur résiduelle ;
- la **location longue durée**, à travers ses filiales spécialisées (Scribe Bail).

Les baux sont en général d'une durée ferme et non révisable de neuf ans (exceptionnellement de six ou douze ans); cette formule offre en règle générale au locataire, une option d'achat qui peut être exercée à tout moment pendant la période de location. Depuis quelques années, Locindus développe ses activités de conseil, notamment en matière de **maîtrise d'ouvrage déléguée** pour la construction ou la rénovation de biens immobiliers ; c'est sa filiale (à 100 %) Oxiane qui en est chargée ; elle s'appuie sur les équipes de sa maison mère et intervient très en amont dans le conseil auprès des responsables immobiliers de ses clients.

Bien entendu, Locindus a une activité patrimoniale dans le domaine de la **location simple** avec des baux commerciaux classiques. Locindus s'efforce d'exploiter les opportunités de marché, notamment dans le secteur des centres commerciaux et de la distribution spécialisée.

## LOCINDUS EN 2002

- 2 Interview du Président
- 4 Chiffres clés
- 7 Locindus en Bourse
- 8 Directoire et Conseil de surveillance

## LES MÉTIERS DE LOCINDUS

- 10 Le financement immobilier  
Le crédit-bail  
La location longue durée
- 12 Activités patrimoniales
- 14 La maîtrise d'ouvrage déléguée et l'activité de conseil

## RAPPORT DE GESTION

- 16 Rapport du Directoire
- 25 Développement durable
- 29 Observations du Conseil de surveillance
- 30 Gouvernement d'entreprise
- 35 Liste des opérations patrimoniales

## RAPPORT FINANCIER

- 37 Comptes consolidés
- 59 Comptes sociaux
- 85 Résolutions



## Interview du Président

### **Le résultat courant progresse très sensiblement, le résultat net après impôts est quasiment stable. Quelles en sont les raisons ?**

La progression du résultat courant est effectivement un élément très positif. Elle a trois composantes principales : la hausse des encours de crédit-bail immobilier et de location longue durée, qui ont progressé de 8,7 % en deux ans, une légère amélioration des marges et l'impact de la baisse des taux.

En revanche, l'exceptionnel a très notablement baissé. Il faut rappeler à cet égard que la majeure partie de l'exceptionnel provient de cessions d'actifs patrimoniaux. Notre politique dans ce domaine a été de préserver nos plus-values latentes, tout en continuant à procéder à des arbitrages qui pour l'essentiel ont été réalisés sur des immeubles largement amortis, mais à faible potentiel.

D'autre part, la fiscalité, à la fois pour des raisons structurelles (diminution de l'encours ex-Sicomi exonéré d'IS) et exceptionnelles (augmentation de l'impôt différé), a progressé de près d'un tiers, passant de 4,9 millions d'euros à 6,5 millions d'euros.

### **Le dividende est en légère baisse pour la deuxième année consécutive. Comment doit-on l'interpréter ?**

Effectivement, le dividende est en retrait par rapport à l'année 2001 ; c'est en tout cas la proposition que nous ferons à l'assemblée générale des actionnaires qui se tiendra le 21 mai 2003. Ceci résulte à la fois de la baisse du résultat exceptionnel et de la nécessité pour Locindus de renforcer ses fonds propres, parallèlement à l'augmentation de son volume d'activité. À cet égard, il est très positif pour Locindus d'avoir obtenu de la part de l'agence de notation Moody's la note Prime-1 (qui est la meilleure note possible) pour ses émissions de papier à court terme et la note A2 pour ses émissions à long terme.

Il est important de souligner que, malgré cette baisse du dividende, le rendement de Locindus par rapport à la

# “ Dans une le résultat a continué

moyenne des cours de Bourse de l'année 2002 (31,92 euros) est élevé : 7,35 %. Sur la base de la moyenne des cours du mois de mars 2003 (29,25 euros), il atteint même 8 %. À titre de comparaison, le rendement de l'OAT 10 ans a perdu environ 1 % entre le début et la fin de l'année 2002, passant de 5,3 à 4,3 %.

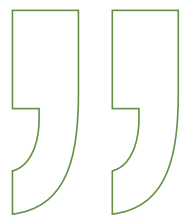
### **Le résultat exceptionnel ayant une incidence certaine sur le niveau du dividende, pouvez-vous nous en dire plus sur sa composition ?**

Bien volontiers. Pour la partie du résultat exceptionnel qui provient des activités financières, nous n'avons évidemment aucune maîtrise sur les levées d'option anticipées qui seront réalisées par nos clients. Il est néanmoins vraisemblable que 2002 a constitué un point bas dans ce secteur. Pour ce qui est des cessions d'actifs patrimoniaux, elles dépendront de l'état du marché immobilier. Notre objectif est de les augmenter par rapport au niveau relativement bas de l'exercice 2002, tout en réalisant en parallèle de nouvelles acquisitions, qui nous permettront de générer à terme des plus-values et surtout de maintenir notre base de recettes locatives. La limite de l'exercice tient au fait que nous ne souhaitons pas entamer significativement notre stock de plus-values latentes (environ 55 millions d'euros), qui, il faut le rappeler, à marché immobilier constant, augmente tous les ans, du montant de nos amortissements (3,5 millions d'euros).

### **Comment expliquez-vous la baisse sensible de la production de crédit-bail immobilier et de location longue durée ? La location longue durée est redevenue majoritaire par rapport au crédit-bail immobilier. S'agit-il d'une politique délibérée de Locindus ?**

Pour des raisons essentiellement conjoncturelles, mais également liées à la complexité croissante des dossiers, un certain nombre d'opérations, qui auraient dû être conclues avant la fin de l'exercice, ont été reportées sur 2003. Une majorité

# conjoncture difficile, courant de Locindus à progresser



d'entre elles devrait se concrétiser dans la première moitié de l'exercice en cours.

Pour ce qui est de la répartition de notre production entre le crédit-bail immobilier et la location longue durée, nous nous adapterons à la demande de nos clients, qui sont pour l'essentiel des grandes entreprises ou des filiales de grands groupes internationaux. Notre sentiment est que la location longue durée devrait rester prépondérante, sans pour autant dépasser sensiblement 60 % de notre production globale.

## **La nouvelle loi sur la fiscalité des sociétés patrimoniales s'applique t-elle à Locindus ?**

La nouvelle loi sur la fiscalité des sociétés patrimoniales, dont les décrets d'application ne sont pas connus à ce jour, ne s'appliquera pas *a priori* à Locindus, qui est un établissement financier et non pas une société foncière.

En fait, curieusement, le statut fiscal qui va s'appliquer aux sociétés foncières qui opteront en sa faveur ressemble étonnamment à l'ancien statut des Sicomi, qui a été abrogé en 1996 et qui les obligeait à distribuer 85 % de leur résultat, en échange d'une exonération de l'IS. Pour les particuliers, ce nouveau statut impliquera une quasi-disparition de l'avoir fiscal, en contrepartie de l'exonération de l'IS.

## **Envisagez-vous de redévelopper l'activité patrimoniale classique, qui représente maintenant une part très minoritaire du bilan de Locindus ?**

La location simple représente à l'heure actuelle, en terme de valeur nette comptable, un peu moins de 7 % du total du bilan et en terme de valeur de marché, telle qu'elle a été établie par nos expertises externes, presque le double. Notre objectif pour les exercices à venir sera de maintenir, voire d'augmenter légèrement, la base des loyers et la contribution du secteur patrimonial classique au résultat de Locindus, sans pour autant augmenter la sensibilité du résultat à

l'évolution des cycles immobiliers. Nous nous attacherons en priorité à développer le secteur des locaux commerciaux.

## **La visibilité sur la conjoncture 2003 paraît faible, on peut néanmoins craindre que ce ne soit pas une bonne année en terme de croissance économique. Comment Locindus envisage-t-il de s'adapter à un environnement économique peu porteur ?**

Aussi bien en location longue durée, où nous sommes protégés par des baux longs (9 à 12 ans) et non-renégociables, qu'en crédit-bail immobilier, où la durée des contrats est en général de 12 ans, notre sensibilité au retournement du cycle de conjoncture immobilier est faible. En effet, nous ne sommes pas soumis aux clauses de renouvellement triennal sur les baux commerciaux, qui caractérisent l'activité immobilière patrimoniale classique. Il est important de souligner le caractère récurrent et stable de nos flux de revenus dans ces deux activités (crédit-bail immobilier et location longue durée), lesquelles représentent 90 % de nos loyers. Ceci donne une bonne visibilité au résultat courant de Locindus. Il est néanmoins clair que, si 2003 devait être, comme la plupart des conjoncturistes le prévoient, une année de faible croissance, l'investissement des entreprises en subirait l'impact. Cela dit, beaucoup de nos clients souhaitent externaliser une part grandissante de leur patrimoine immobilier, ce qui devrait logiquement compenser une relative faiblesse des nouveaux investissements.

En résumé, la récurrence de nos revenus et les perspectives de développement liées aux besoins d'externalisation des grandes entreprises et également comme la presse s'en est fait récemment l'écho de certaines grandes administrations publiques nous permettent d'aborder les exercices futurs avec confiance malgré les incertitudes économiques et géopolitiques que nous traversons.

**Jean-Louis Bazy**  
Président du Directoire

# Chiffres clés

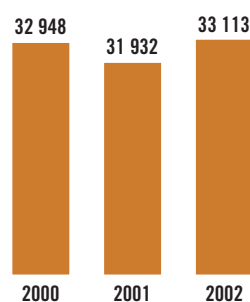
## Forte hausse du résultat courant en 2002 Quasi-stabilité du résultat net

### ÉVOLUTION DU PRODUIT NET BANCAIRE (PNB)

(en milliers d'euros)

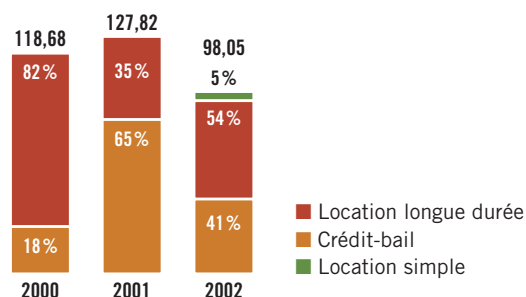
Le produit net bancaire<sup>(1)</sup> est en hausse d'un peu plus de 3,5 %. La fraction correspondant au résultat courant est en forte hausse ; en revanche, la quote-part du résultat exceptionnel est en baisse assez sensible (cf. ci-contre "Évolution du résultat courant").

(1) Conformément au règlement n° CRC 2000-04 et à l'instruction de la Commission bancaire n° 2000-11 du 4 décembre 2000 modifiant l'instruction n° 93-01 du 29 janvier 1993.



### ÉVOLUTION DE LA PRODUCTION (en millions d'euros et en %)

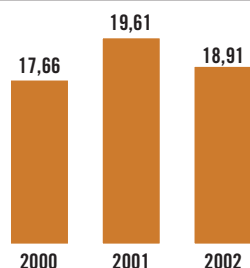
Locindus a réalisé une production en baisse sensible par rapport aux années précédentes. Malgré un bon début d'année, l'impact de la conjoncture s'est fortement fait sentir dans les derniers mois. Un certain nombre de nos clients ont différé des projets importants dont une partie néanmoins devrait se concrétiser dans le courant de l'année 2003. À noter une acquisition en location simple (rachat d'une part de copropriété dans un entrepôt logistique en région parisienne) pour environ 5 millions d'euros.



### ÉVOLUTION FAVORABLE DU COEFFICIENT D'EXPLOITATION

(en %)

Le coefficient d'exploitation (frais généraux/produit net bancaire) à 18,91 % se situe à un niveau qui dénote l'excellente maîtrise des frais généraux de la Société. Il s'est encore amélioré. Le produit net bancaire par salarié est supérieur à 1 million d'euros.



### RATIOS ET NOTATIONS

	Valeur minimale	31/12/2002	31/12/2001
<b>Ratio de fonds propres et de ressources permanentes</b>	60 %	66,34 %	80 %
<b>Ratio de solvabilité consolidé au 31 décembre 2002</b>	8 %	26,65 %	26 %
<b>Ratios des risques consolidés sur fonds propres consolidés</b>			
• Seuil de déclaration pour un bénéficiaire	10 %		
– bénéficiaire au sens de l'art. 1 <sup>er</sup> du règl. n° 93-05		1	1
– bénéficiaire au sens des art. 2 et 3 de l'instr. n° 2000-07		8	6
• Limite à respecter pour un bénéficiaire	25 %		aucun
• Limite sur la somme des engagements dont les risques individuels sont > 10 %	8 fois les fonds propres consolidés		aucun
Coefficient de liquidité (mois M + 1 non consolidé)	100 %	785 %	891 %

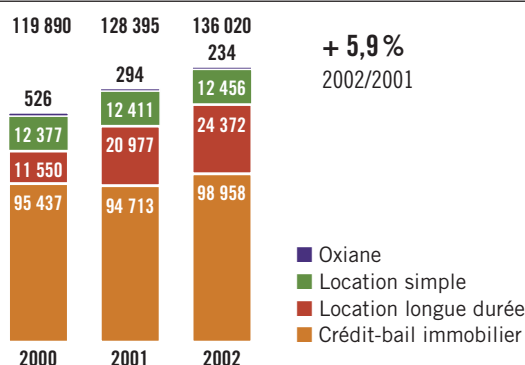
### Notations attribuées par l'agence Moody's au 18 mars 2003<sup>(1)</sup>

Émissions d'une durée inférieure à un an	P1
Émissions à long terme	A2

(1) Les notations attribuées par Standard & Poor's au 30 avril 2002 (A2 et A-) sont en cours de révision.

### ÉVOLUTION DU CHIFFRE D'AFFAIRES (en milliers d'euros)

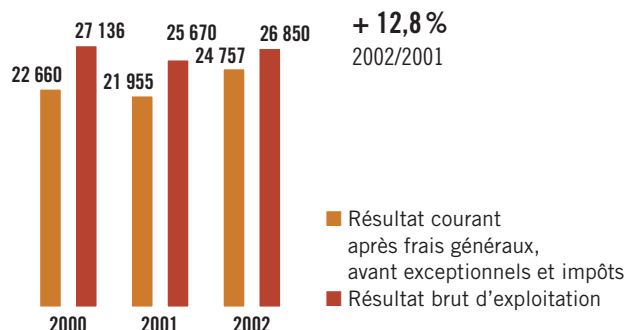
Le chiffre d'affaires (loyers) est en hausse sensible par rapport à l'exercice précédent, du fait de la mise en loyers d'actifs, aussi bien en crédit-bail immobilier qu'en location longue durée, dont la construction a démarré au cours des exercices précédents. En ce qui concerne la location simple, le montant des loyers est quasiment stable.



+ 5,9 %  
2002/2001

### ÉVOLUTION DU RÉSULTAT COURANT APRÈS FRAIS GÉNÉRAUX, AVANT EXCEPTIONNELS ET IMPÔTS, ET RÉSULTAT BRUT D'EXPLOITATION (RBE) (en milliers d'euros)

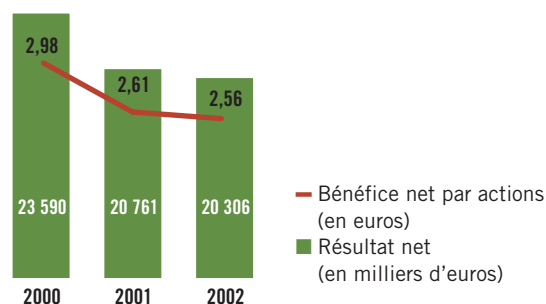
Le résultat courant est en forte hausse : + 12,76 %, ceci est principalement dû aux activités crédit-bail immobilier et location longue durée : + 15,25 % (après prise en compte de 0,6 million d'euros concernant l'exercice antérieur, ce pourcentage ressort à 10,1). La partie location simple est stable. Le résultat brut d'exploitation (qui incorpore l'exceptionnel) est en hausse de 4,6 %.



+ 12,8 %  
2002/2001

### ÉVOLUTION DU BÉNÉFICE NET PAR ACTION ET DU RÉSULTAT NET

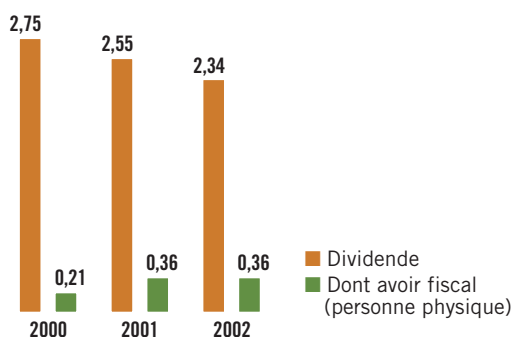
Compte tenu d'une très forte augmentation (non répétitive) de l'impôt différé et de l'impact normal de la hausse de l'impôt sur les sociétés, liés à la décroissance du secteur exonéré (ex-Sicomi), la charge fiscale s'est alourdie de 33 %. Le résultat net consolidé après impôt est en baisse de 2,2 %. Ce pourcentage se retrouve dans le résultat net par action. À noter que le nominal du titre a été divisé par quatre, le 5 août 2002.



### ÉVOLUTION DU DIVIDENDE, AVOIR FISCAL INCLUS<sup>(1)</sup>

(en milliers d'euros)

La distribution d'un dividende brut par action de 2,34 euros, incluant un avoir fiscal de 0,36 euro pour les personnes physiques et de 0,07 euro pour les personnes morales (autres qu'en régime "mère-fille"), sera proposée à l'assemblée générale des actionnaires du 21 mai 2003. Sur la base du cours de clôture moyen depuis les douze derniers mois arrêté au 31 décembre 2002 (31,92 euros), le rendement du titre (avoir fiscal inclus) s'élève à 7,33 %.



(1) Ajustée de la division de la valeur nominale de l'action par quatre le 5 août 2002.

# Compte de résultat résumé

(en milliers d'euros)	2002	2001	2000
<b>Engagements nouveaux</b>			
Crédit-bail immobilier	40 188	82 934	21 011
Location longue durée <sup>(1)</sup>	52 838	44 890	97 668
Location simple	5 028		
<b>Total</b>	<b>98 054</b>	<b>127 824</b>	<b>118 679</b>
<b>Comptes consolidés</b>			
Chiffre d'affaires crédit-bail	98 958	94 713	95 437
Chiffre d'affaires location longue durée	24 372	20 977	11 550
Chiffre d'affaires location simple	12 456	12 411	12 377
Chiffre d'affaires Oxiane <sup>(2)</sup>	234	294	526
<b>Total</b>	<b>136 020</b>	<b>128 395</b>	<b>119 890</b>
<b>Résultat courant</b>			
Résultat courant crédit-bail et location longue durée	23 305	20 222	20 510
Résultat courant location simple	7 510	7 731	7 436
Résultat courant Oxiane	205	264	526
<b>Résultat courant avant frais généraux</b>	<b>31 020</b>	<b>28 217</b>	<b>28 472</b>
Frais généraux	(6 164)	(6 134)	(5 682)
Amortissements immobilisations siège	(99)	(128)	(135)
<b>Résultat courant avant impôts sociétés</b>	<b>24 757</b>	<b>21 955</b>	<b>22 655</b>
Produits exceptionnels	1 759	1 709	3 519
Reprise de provisions prudentielles sur immobilisations	574	2 280	2 557
Portage des titres – régularisation des cours	(240)	(266)	(1 595)
Impôt sociétés	(6 007)	(5 304)	(3 323)
Impôt différé	(537)	387	(223)
<b>Résultat consolidé après impôt sociétés</b>	<b>20 306</b>	<b>20 761</b>	<b>23 590</b>
Présentation comptable modèle BAFI <sup>(3)</sup>			
<b>Produit net bancaire (PNB)</b>	<b>33 113</b>	<b>31 932</b>	<b>32 948</b>
<b>Résultat brut d'exploitation (RBE)</b>	<b>26 850</b>	<b>25 670</b>	<b>27 136</b>
<b>Comptes sociaux</b>			
Bénéfice net	23 378	23 688	26 196
Dividende par action (en euros)	2,34	2,55	2,75
dont avoir fiscal <sup>(4)</sup> (en euros)	0,36	0,36	0,21

(1) Dont opération en Espagne en 2002/2000.

(2) Filiale spécialisée dans les conseils immobiliers et la maîtrise d'ouvrage déléguée.

(3) Conformément au règlement CRC n° 2000-04 et à l'instruction de la Commission bancaire n° 2000-11 du 4 décembre 2000 modifiant l'instruction n° 93-01 du 29 janvier 1993.

(4) Personne physique.

Évolution des encours de CB LLD LS (en milliers d'euros)	2002	2001	2000
Encours net financier consolidé du crédit-bail immobilier *	602 189	593 200	594 553
Encours net de location longue durée*	196 376	187 472	139 914
Montants nets du patrimoine locatif	68 610	67 630	73 981

\* Opération en exploitation.

# Locindus en Bourse

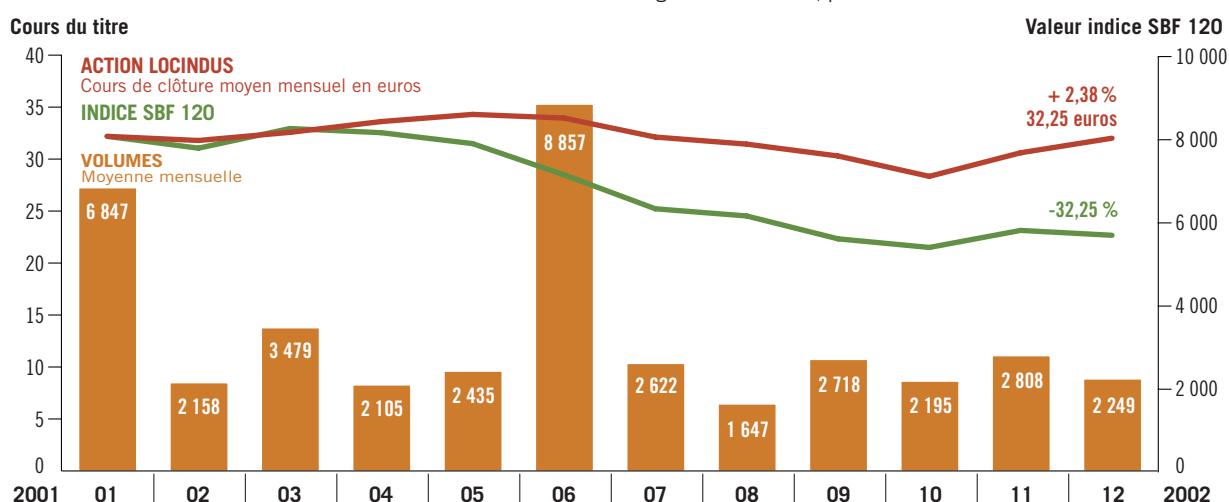
Un rendement de **7,33%**<sup>(1)</sup>

Une hausse du cours de l'action de 10 % depuis fin 2000<sup>(2)</sup>

## ÉVOLUTION DU COURS DE L'ACTION LOCINDUS EN 2002 ET DU VOLUME DES ACTIONS ÉCHANGÉES

Tableau ajusté de la division par quatre de la valeur du nominal de l'action, intervenue le 5 août 2002.

L'action Locindus (code Sicovam 12135) est cotée à Euronext Paris – Segment Next Prime, premier marché.

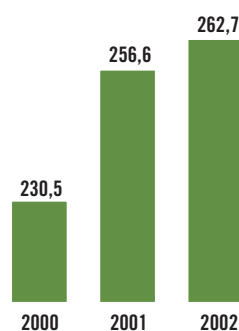


## CAPITALISATION BOURSÈRE (en euros)

La capitalisation boursière s'améliore à nouveau dans un contexte global très négatif : baisse de plus de 30 % pour les principaux indices.

Le rendement du titre (dividende brut sur cours de clôture au 31 décembre 2002) reste très élevé (7,3 %).

Les fonds propres de la Société se sont légèrement renforcés, lui permettant de faire face au développement de ses opérations dans le futur.



**RELATIONS ACTIONNAIRES**  
Tél. : 01 47 42 86 27

## RÉPARTITION DU CAPITAL au 31/12/2002 (en %)

Nom de la société	Capital	Droits de vote
Groupe Caisse des dépôts	8,36	8,59
Compagnie d'assurances GAN (détenue par holding Groupama)	6,14	6,32
Prévoir Vie - Groupe Prévoir	5,68	5,84
CNP Assurances	5,03	5,17
Locindus (actions autodétenues)	2,76	0,00
MACSF Épargne retraite	1,97	2,02
Acogefir	1,01	1,04
Public	69,04	71,02
<b>Total</b>	<b>100,00</b>	<b>100,00</b>

## AGENDA DE L'ACTIONNAIRE

Date	Événements
25 fév.	Comité d'audit
28 fév.	Conseil de surveillance
03 mars	Communiqué "Résultats annuels 2002"
04 mars	Réunion analystes / journalistes
21 mai	Assemblée générale
23 mai	Comité d'audit
23 mai	Conseil de surveillance
16 sept.	Comité d'audit
19 sept.	Conseil de surveillance
23 sept.	Communiqué "Résultats semestriels 2003"
23 sept.	Réunion analystes / journalistes
19 déc.	Conseil de surveillance

(1) Sur la base du cours de clôture moyen depuis les 12 derniers mois arrêté au 31 décembre 2002 (31,92 euros).

(2) Sur la base du cours de clôture arrêté au 21 février 2003.

# Directoire



**Jean-Louis Bazy**  
Président  
et Directeur financier



**Jean-Pierre Chambon**  
Secrétaire général  
Directeur juridique



**Alain Artoré**  
Directeur de l'immobilier



**Georges Commaret**  
Directeur commercial

# Conseil de surveillance



**Christian Giacomotto\***  
Président (à gauche)



**Bertrand Voyer**  
Vice-Président (à droite)

**Paul Alibert\***

**BNP Paribas**  
représenté par Bruno Renard

**Caisse nationale de prévoyance**  
représenté par Jean-Paul Marchetti

**Claude Desandre-Navarre\***

**Jacques Giraud**

**Gan Vie**  
représenté par  
Helman Le Pas de Sécheval

**MACSF Épargne Retraite**  
représenté par  
Michel Ribault-Menetière\*

**François Pochard**

**Jorge Soley Sans**

**Bernard Yoncourt\***

## COMMISSAIRES AUX COMPTES

### Titulaires

**KPMG Audit**  
représenté par  
Didier Thibault de Menonville

**Cabinet Janny Marque**  
représenté par Pierre Marque

### Suppléants

**Isabelle Bousquié**  
**Jean Coutancier**

## COMITÉ D'AUDIT

**Christian Giacomotto**  
**Helman Le Pas de Sécheval**  
**Jean-Paul Marchetti**  
**Bertrand Voyer**  
**Bernard Yoncourt**

## COMITÉ DES RÉMUNÉRATIONS

**Paul Alibert**  
**Claude Desandre-Navarre**  
**François Pochard**  
**Michel Ribault-Menetière**

\* Administrateur indépendant (cf. définition page 30).

# Les métiers de Locindus

externalisation

maîtrise d'ouvrage déléguée

location longue durée services immobiliers

crédit-bail immobilier

patrimoine

ingénierie financière

# Le financement immobilier

**15**  
nouvelles  
opérations  
en 2002

pour un total  
de 93 millions d'euros



Le **crédit-bail** immobilier et la **location longue durée** sont les deux principales solutions que Locindus propose à ses clients. Locindus travaille essentiellement avec des grands groupes français ou internationaux, pour financer leurs projets immobiliers. Le **crédit-bail immobilier** permet un financement à 100 % et un amortissement accéléré des constructions, la valeur résiduelle, lorsqu'elle existe, permettant de diminuer le montant des loyers.

La **location longue durée** offre une souplesse supplémentaire : à l'issue du bail qui est le plus souvent de neuf ans, mais également assez couramment douze ans, le locataire peut, s'il le désire, contracter un bail commercial classique ou accéder à la propriété à des conditions prédéterminées.

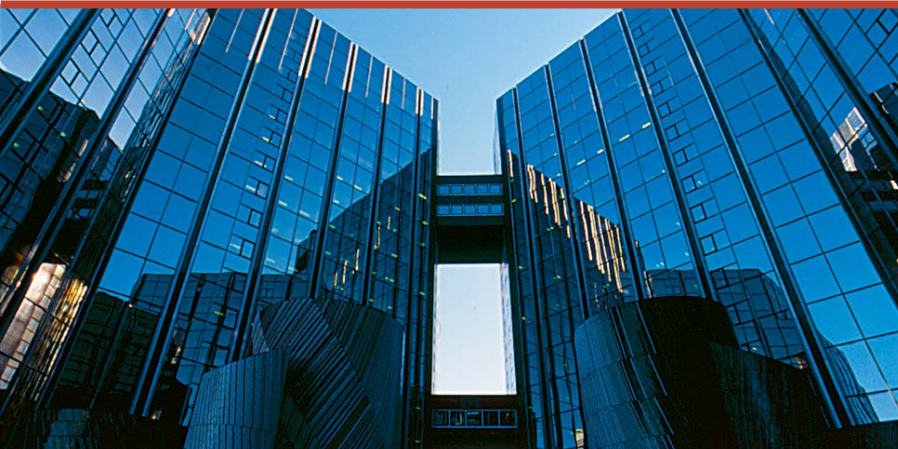
## Production 2002

En 2002, Locindus est intervenu majoritairement sur des signatures du secteur de la grande distribution, que ce soit dans le domaine alimentaire, dans le secteur du bricolage ou dans l'équipement de la maison.

Il a réalisé en tout une quinzaine d'opérations pour un total de 93 millions d'euros, en baisse sensible par rapport à l'exercice précédent (127,8 millions d'euros), le dernier trimestre 2002 ayant été relativement difficile. Les entreprises ont en effet

manifesté une tendance à différer ou à annuler certains de leurs projets. En contrepartie, un certain nombre de ces opérations devraient pouvoir être définitivement conclues dans la première partie de l'année 2003.

La location longue durée a été à nouveau dominante avec 57 % des opérations contre 43 % pour le crédit-bail immobilier (l'an dernier la proportion était inverse : la location longue durée représentait 35 % contre 65 % pour le crédit-bail immobilier).



### Diversification des actifs

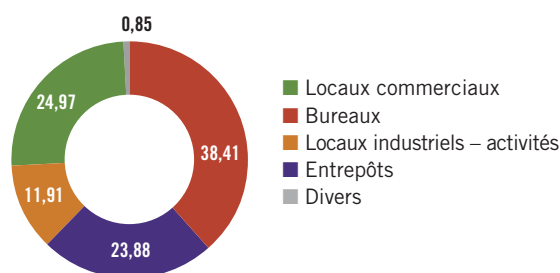
Locindus s'est efforcé de diversifier ses opérations, en renforçant la distribution où les emplacements sont protégés par des autorisations administratives (CDEC, Commission départementale d'équipement commercial) qui sont attachées à la propriété des murs, ce qui leur donne une valeur supplémentaire.

Il faut également souligner que Locindus s'est porté sur des dossiers de plus grande taille, qu'il a par la suite syndiqués auprès d'établissements de la place. Le total des dossiers ainsi mis en pool s'élève à 16 millions d'euros (hors part conservée par Locindus).

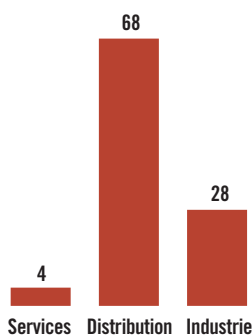
### Perspectives d'avenir

En ce qui concerne l'année 2003, même si la conjoncture reste difficile, nous sommes convaincus que le besoin d'externalisation d'actifs (existants ou à construire) demeurera fort. Il constituera un contrepoids, dans une conjoncture qui pourrait rester difficile, à une baisse relative des nouveaux investissements que les entreprises pourraient continuer à freiner, si les incertitudes géopolitiques et macroéconomiques que nous connaissons devaient persister.

### RÉPARTITION DES ENCOURS DE CBI ET DE LLD PAR TYPES DE LOCAUX (en millions d'euros)



### RÉPARTITION DE LA PRODUCTION 2002 PAR SECTEURS D'ACTIVITÉ (en %)



# Les activités patrimoniales

## 1 nouvelle opération en 2002

Paris



Le secteur **location simple** classique de Locindus s'est régulièrement contracté depuis quelques années. Il représente, en valeur nette comptable, un peu moins de 70 millions d'euros et en valeur de marché, un peu plus de 120 millions d'euros, alors que le bilan consolidé du Groupe dépasse le milliard d'euros. Ce patrimoine est très largement amorti.

Son rendement est de ce fait très élevé, puisqu'il est proche de 18 %.

Locindus souhaite diversifier l'offre de produit, qu'il propose à ses clients.

Dans ce cadre, la location simple classique a un rôle à jouer, même si elle doit rester à un niveau très sensiblement inférieur à celui du crédit-bail ou de la location longue durée. En effet, nombreux sont nos clients qui souhaitent faire de l'externalisation pure et simple au travers de cessions avec maintien dans les lieux et signature d'un bail commercial classique (3/6/9).

### Bilan

Locindus a poursuivi sa politique d'arbitrage des sites ayant atteint leur maturité et pouvant être plus difficiles à gérer en cas de retournement du cycle conjoncturel, notamment dans les locaux d'activités. Parallèlement, il s'est efforcé de dénouer certaines opérations en copropriété. C'est ainsi qu'en 2002, trois lignes ont été supprimées et une ajoutée, pour un montant net d'acquisition de 2,3 millions d'euros. L'essentiel des plus-values de cession réalisées (1,6 million d'euros) l'ont été au travers de ce type d'arbitrage. Les produits locatifs sont restés stables sur l'année, avec un taux d'occupation en très légère baisse : 94 % contre 96 % pour l'an passé.

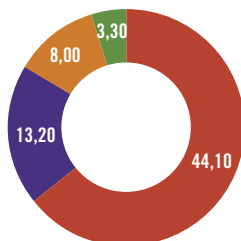
### Perspectives

Pour l'exercice 2003, les loyers devraient être en légère hausse compte tenu de l'acquisition (5 millions d'euros) effectuée en cours d'année. La politique d'arbitrage et de dénouement des copropriétés devrait se poursuivre avec quelques cessions dans le secteur (très minoritaire) des locaux d'activité. En matière d'acquisition, nous nous efforcerons d'exploiter les opportunités qui pourraient se présenter, en priorité dans le secteur des locaux commerciaux, qui nous paraît être le plus protecteur en cas de retournement de la conjoncture.



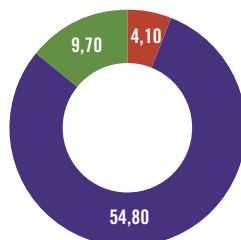
**RÉPARTITION DE L'ACTIF NET DU PATRIMOINE  
PAR TYPE DE LOCAUX** (en millions d'euros)

- Locaux commerciaux
- Bureaux
- Locaux industriels – activités
- Entrepôts



**RÉPARTITION DE L'ACTIF NET DU PATRIMOINE  
PAR ZONES GÉOGRAPHIQUES** (en millions d'euros)

- Paris
- Région parisienne
- Province



# La maîtrise d'ouvrage déléguée et l'activité de conseil



## La maîtrise d'ouvrage déléguée et l'activité de conseil.

Les directions immobilières et financières de nos grands clients souhaitent de plus en plus avoir en face d'elles un partenaire unique ayant à la fois des compétences financières, juridiques et immobilières. C'est ce qui a amené Locindus à relancer sa filiale Oxiane en la positionnant en priorité sur les aspects techniques classiques de la maîtrise d'ouvrage déléguée. Oxiane

devra également intervenir en amont, en tant que conseil sur le choix des sites et les négociations avec les autorités compétentes (permis de construire, autorisations commerciales CDEC). Locindus a également voulu élargir le champ d'activités de sa filiale en lui donnant les compétences nécessaires pour assister les directions immobilières des entreprises dans leurs choix stratégiques globaux, notamment en matière d'externalisation des patrimoines.

C'est ainsi qu'Oxiane met à la disposition de ses clients ses compétences en matière d'expertise et de valorisation de portefeuilles immobiliers, expertise acquise depuis des années dans le cadre des activités propres de Locindus, qu'elles soient patrimoniales ou financières.

Oxiane est de ce fait amené à proposer à ses clients désireux d'externaliser leur patrimoine, l'organisation d'appels d'offres auprès d'investisseurs institutionnels français et internationaux (foncières ou fonds spécialisés, fonds de pension, compagnies d'assurances).

## Perspectives 2003

En 2002, Oxiane est intervenue en matière de maîtrise d'ouvrage déléguée sur huit sites, représentant un volume d'investissement de 70 millions d'euros. Elle a dégagé 205 000 euros d'honoraires. Ce chiffre reste modeste, notre objectif pour l'exercice 2003 est bien plus ambitieux. Pour l'atteindre, nous allons renforcer l'équipe actuelle.

# Rapport de gestion

politique financière

observations du conseil de surveillance

rapport du directoire

gestion des actifs

gouvernement d'entreprise

production

activité des filiales

# Rapport du Directoire

à l'assemblée générale mixte du 21 mai 2003

## PRODUCTION 2002

### CRÉDIT-BAIL IMMOBILIER

Implantation géographique	Nature	Surface en m <sup>2</sup>
Riom (63)	Locaux commerciaux (complément d'investissement)	–
Rognac (13)	Entrepôt/bureaux	4 645
Herblay (95)	Locaux commerciaux	1 075
Clermont-Ferrand (63)	Locaux commerciaux	750
Mérignac (33)	Locaux commerciaux	1 008
Orléans (45)	Locaux commerciaux	1 076
Pérols (34)	Locaux commerciaux	1 000
Ivry-sur-Seine (94)*	Locaux industriels	5 608
Ivry-sur-Seine (94)*	Locaux industriels	708
Paris 8 <sup>e</sup> *	Bureaux (complément d'investissement)	–
Bazeilles (08) (proximité Sedan)	Locaux industriels (2 <sup>e</sup> tranche)	41 599

### LOCATION LONGUE DURÉE

Implantation géographique	Nature	Surface en m <sup>2</sup>
Voivres-lès-Le-Mans (72)	Entrepôt/bureaux	19 553
Le Plessis-Pâté (91)	Entrepôt/bureaux	24 702
Sennecé-Lès-Mâcon (71)*	Entrepôt/bureaux	11 271
Paris 15 <sup>e</sup>	Locaux commerciaux	1 743
Nantes (44)	Bureaux (complément d'investissement)	–
Castelnau-d'Estrétefonds (31)	Entrepôt	9 379
Marignane (13)	Quai de messagerie (extension)	228
Opération en partenariat avec la CaixaLeasing (société de crédit-bail espagnole)		
Barcelone (Espagne)	Entrepôt frigorifique (extension)	2 513

### INVESTISSEMENT LOCATIF

Implantation géographique	Nature	Surface en m <sup>2</sup>
Champlan (91)	Entrepôts	12 734

\* Opération en pool.

La production de la Société pour l'exercice 2002 s'élève à 98 054 150 euros ; celle de l'exercice 2001 était de 127 823 566 euros.

La baisse de la production est essentiellement due à la non-concrétisation de certaines opérations en fin d'exercice pour des raisons tenant aux conditions de leur montage impliquant un décalage en 2003, à la syndication d'opérations et aux différés de décision de certains clients.

Le montant de la location longue durée, soit 52 838 745 euros, représente 53,87 % du total de la production ; celui du crédit-bail immobilier, soit 40 187 502 euros, représente 41 %. Il convient d'y ajouter un investissement patrimonial (location simple) qui résulte d'un rachat d'indivision (5/8<sup>e</sup>) à un de nos confrères, représentant 5 027 903 euros (5,13 %).

La part de la location longue durée redevient prépondérante par rapport au crédit-bail immobilier, dans une proportion qui devrait être celle des prochains exercices.

(en milliers d'euros)	2002	2001
Crédit-bail	40 188	82 934
Location longue durée	52 838	44 890
Patrimoine	5 028	-
<b>TOTAL</b>	<b>98 054</b>	<b>127 824</b>

#### RÉPARTITION DES ENGAGEMENTS NOUVEAUX

La Société a observé ses règles habituelles de prudence quant à la qualité de la signature des preneurs (notation Banque de France, garanties) et à l'analyse immobilière (localisation et caractéristiques du bien immobilier).

Par rapport à l'exercice précédent :

- la part des locaux à usage d'entrepôt s'est accrue, passant de 30 % en 2001 à 42,07 % en 2002, due essentiellement à trois opérations liées à la grande distribution ;
- la part des locaux commerciaux a diminué de 33 % en 2001 à 24,97 % en 2002 ; elle aurait été plus élevée si, pour des raisons tenant au montage, la mise en place de certaines opérations n'avait été reportée sur 2003 ;
- la part des locaux industriels – activités a augmenté de 10,03 % en 2001 à 26,45 % en 2002, en raison d'une opération importante (avec financement et risque couverts en totalité par une banque étrangère de premier plan) ;
- la part des bureaux est restée quasi stable à 9 % en 2001 et 7,60 % en 2002.

#### ENCOURS NETS AU 31 DÉCEMBRE 2002

Récapitulatif (en %)	2002	2001
Bureaux	38,40	41,61
Entrepôts	23,88	24,51
Locaux industriels – activités	11,91	10,26
Locaux commerciaux	24,96	22,58
Divers	0,83	1,02
Mobilier	0,02	0,02
<b>TOTAL</b>	<b>100,00</b>	<b>100,00</b>

## ACTIVITÉ DES FILIALES

Toutes les filiales sont consolidées par intégration globale à l'exception de Scriberica SAS.

### SCRIBE BAIL

**SARL – Capital : 8 000 euros**

**RCS B 409 578 473 – SIRET 409 578 473 00010 – APE 702 C**

**Gérant : Jean-Louis Bazy**

**Société de location financière à long terme**

Cette société signe des contrats de location immobilière pour une durée ferme de neuf à douze ans, sans possibilité de résiliation par le locataire pendant cette période.

Scribe Bail est détenue à 100 %.

Scribe Bail a réalisé en 2002 un chiffre d'affaires de 19 555 840 euros, contre 19 987 227 euros en 2001. Son résultat après impôts affiche une perte de 15 476 euros, contre un bénéfice de 20 985 euros en 2001.

### SAS

Les sociétés par actions simplifiées, présidées par Jean-Louis Bazy, sont détenues à 100 % par Locindus. Elles ont le même objet que Scribe Bail mais chacune est dédiée à un secteur d'activité spécifique.

### SCRIBE BAIL ACTIV SAS

**Capital : 38 125 euros**

**RCS B 434 776 639 – SIRET 434 776 639 00016 – APE 702 C**

Cette structure, dédiée aux opérations de location longue durée à usage de locaux d'activités, a réalisé un chiffre d'affaires de 1 392 363 euros en 2002, contre 343 371 euros en 2001. Son résultat après impôts affiche une perte de 1 857 euros, contre un bénéfice de 570 euros en 2001.

### SCRIBE BAIL COM SAS

**Capital : 38 125 euros**

**RCS B 434 770 731 – SIRET 434 770 731 00017 – APE 702 C**

Cette structure, dédiée aux opérations de location longue durée à usage de commerce, a réalisé un chiffre d'affaires de 2 372 328 euros en 2002, contre 392 846 euros en 2001. Son résultat après impôts affiche une perte de 4 187 euros contre un bénéfice de 1 076 euros en 2001.

### SCRIBE BAIL HÔTEL SAS

**Capital : 38 125 euros**

**RCS B 434 796 512 – SIRET 434 796 512 00011 – APE 702 C**

Cette structure, dédiée aux opérations de location de longue durée à usage d'hôtel, n'a réalisé aucun chiffre d'affaires en 2002, ainsi qu'en 2001.

### SCRIBE BAIL INDUS SAS

**Capital : 38 125 euros**

**RCS B 434 796 587 – SIRET 434 796 587 00013 – APE 702 C**

Cette structure, dédiée aux opérations de location longue durée à usage industriel, n'a réalisé aucun chiffre d'affaires en 2002, ainsi qu'en 2001.

### SCRIBE BAIL LOGIS SAS

Capital : 38 125 euros

RCS B 434 795 514 – SIRET 434 795 514 00018 – APE 702 C

Cette structure, dédiée aux opérations de location longue durée à usage d'entrepôt et de logistique, a réalisé un chiffre d'affaires de 1 409 130 euros en 2002, contre 142 938 euros en 2001. Son résultat après impôts affiche une perte de 520 euros, contre une perte de 775 euros en 2001.

### SCRIBE BAIL TERTIAIRE SAS

Capital : 38 125 euros

RCS B 434 795 373 – SIRET 434 795 373 00019 – APE 702 C

Cette structure, dédiée aux opérations de location longue durée à usage de bureaux, a réalisé un chiffre d'affaires de 17 660 euros en 2002, contre néant en 2001. Son résultat après impôts affiche une perte de 721 euros, contre une perte de 443 euros en 2001.

### SCRIBERICA SAS

Capital : 37 000 euros

RCS B 443 609 664 – SIRET 443 609 664 00018 – APE 702 C

Cette structure, dédiée aux opérations de longue durée réalisées en partenariat avec CaixaBank France (SA au capital de 102 000 000 euros dont le siège social est au 46, rue Jacques-Dulud, 92200 Neuilly-sur-Seine), a réalisé un

chiffre d'affaires de 39 111 euros en 2002. Son résultat, part Locindus, s'élève à de 12 362 euros.

Elle est détenue à 50 % par Locindus et à 50 % par CaixaBank France, et a pour Président, Georges Commaret.

### OXIANE

SA à conseil d'administration

Capital : 40 000 euros

RCB B 387 669 005 – SIRET 387 669 005 00010 – APE 742 C

Président : Jean-Louis Bazy

Administrateur et Directeur Général délégué : Alain Artoré

Directeur Général délégué : Pierre Latil

Société de prestations de services et de conseils dans le domaine immobilier (maîtrise d'ouvrage déléguée, maîtrise d'ouvrage) pour la réalisation d'immeubles financés en crédit-bail par Locindus, ainsi que pour d'autres entités.

Oxiane est détenue à 100 % par Locindus.

Oxiane a poursuivi, au cours de l'exercice, son activité d'assistance à maîtrise d'ouvrage, dans le cadre des opérations immobilières dédiées à Prodirest (plate-forme frigorifique de Toulouse) et ED (Erteco) (plates-formes frigorifiques de Plessis-Pâté et Mâcon).

Oxiane a réalisé un chiffre d'affaires de 234 354 euros en 2002, contre 294 205 euros en 2001. Son résultat après impôts est de 22 687 euros, contre 25 461 euros en 2001.

## GESTION DES ACTIFS

### CRÉDIT-BAIL IMMOBILIER

#### PRODUIT DES OPÉRATIONS DE CRÉDIT-BAIL IMMOBILIER HORS OPÉRATIONS DE LOCATION DE LONGUE DURÉE (CONSOLIDÉ)

(en milliers d'euros)	2002	2001	2000
Loyers	98 958	93 902	95 147
Indemnités	–	811	290
<b>Chiffre d'affaires</b>	<b>98 958</b>	<b>94 713</b>	<b>95 437</b>

### LOYERS

La nette augmentation des loyers, par rapport à l'exercice 2001, s'explique par l'entrée en vigueur d'opérations provenant en partie de la production 2001 qui avait été élevée.

(en milliers d'euros)	2002	2001	2000
Encours net consolidé mobilier et immobilier <sup>(1)</sup>			
hors locations longue durée <sup>(3)</sup>	602 312 <sup>(2)</sup>	593 340	594 743

(1) Les opérations de location longue durée ne sont pas comprises dans le crédit-bail immobilier à la demande de l'autorité de contrôle.

(2) Dont crédit-bail mobilier : 123 000 euros.

(3) Montant des travaux en cours à ajouter : 15 392 000 euros.

Les niveaux importants de la production en 2000 et 2001 ont généré la hausse des encours par rapport à l'exercice 2001.

(en milliers d'euros)	2002	2001	2000
Crédit-bail mobilier et immobilier	602 312	593 340	594 743
Location longue durée	196 376	187 472	139 914
<b>TOTAL</b>	<b>798 688</b>	<b>780 812</b>	<b>734 657</b>

La hausse des encours de la location longue durée de l'exercice 2002, par rapport à celui de 2001, comme celle des encours du crédit-bail immobilier, est due à la même cause que celle indiquée ci-dessus.

## ÉVOLUTION DES PROVISIONS CRÉDIT-BAIL CONSOLIDÉES

(en milliers d'euros)	2002	2001	2000
<b>Dotations créances douteuses</b>	<b>(413)</b>	<b>(386)</b>	<b>(350)</b>
– Loyers et charges	–	(386)	(350)
– Indemnité	(413)	–	–
<b>Pertes irrécouvrables couvertes par des provisions</b>	<b>(3 786)</b>	<b>(8 016)</b>	–
<b>Récupération sur créances amorties</b>	–	–	–
<b>Reprises de provisions</b>	<b>4 199</b>	<b>8 294</b>	<b>991</b>
– Loyers et charges (sur l'exercice)	737	306	991
– Indemnités de résiliation	3 462	7 988	–
<b>Solde provisions créances douteuses</b>	<b>0</b>	<b>(108)</b>	<b>641</b>
Provisions pour dépréciation d'actifs	–	–	–
Reprise de provisions pour dépréciation d'actifs	–	–	2 226
<b>Total dotations ou reprise de provisions</b>	<b>0</b>	<b>(108)</b>	<b>2 867</b>

## LOYERS ET CHARGES

La dotation pour créances douteuses (– 413 milliers d'euros) correspond à l'indemnité de résiliation prévue à un contrat de crédit-bail immobilier, suite à la défaillance d'un crédit-preneur, objet d'une procédure collective (cf. "Résiliation"), qui a par ailleurs été comptabilisée dans la rubrique "Autres produits bancaires sur opérations de CBI".

Le montant des pertes irrécouvrables couvertes par des provisions (– 3 786 milliers d'euros) concerne essentiellement les dossiers BIPR (3 378 milliers d'euros) après accord final de l'administrateur judiciaire, Unicuir (401 milliers d'euros), solde après liquidation judiciaire du crédit-preneur et vente du bâtiment à un tiers.

La reprise de provisions pour loyers (737 milliers d'euros) concerne essentiellement des loyers réglés (Aéro : 376 milliers d'euros, BIPR : 339 milliers d'euros). Celle relative aux indemnités de résiliation (3 462 milliers d'euros) concerne essentiellement BIPR (3 049 milliers d'euros) suite à la perte constatée.

## IMMEUBLES TEMPORAIREMENT NON LOUÉS (ITNL)

(en milliers d'euros)	2002	2001	2000
Valeur nette comptable	Néant	Néant	Néant

## LEVÉES D'OPTION

Les levées d'option (acquisition de l'immeuble par le crédit-preneur) au cours de l'exercice ont concerné vingt contrats de crédit-bail immobilier, dont six par anticipation et quatorze au terme de ces contrats. Les levées d'option par anticipation représentent un montant total de 5 009 726 euros. Ce montant comprend une plus-value comptable de 1 166 734 euros, laquelle, corrigée de la diminution de la réserve latente, induit un bénéfice consolidé de 227 300 euros.

## RÉSILIATION

Par suite de la défaillance d'un de nos crédits-preneurs ayant fait l'objet d'une procédure collective en mars 2002, le contrat de crédit-bail immobilier (part Locindus : 50 % de l'indivision) n'a pas été poursuivi par l'administrateur judiciaire. Après production de la créance relative à l'indemnité de résiliation et provisionnement de celle-ci, puis cession de l'immeuble à un tiers (en juillet 2002) moyennant le prix de 190 562 euros (quote-part Locindus), la perte comptable nette s'élève à 231 077 euros.

## LOCATION LONGUE DURÉE

(en milliers d'euros)	2002	2001	2000
Production	52 838	44 890	97 668
Encours	196 376 <sup>(1)</sup>	187 472 <sup>(2)</sup>	139 914 <sup>(3)</sup>
Chiffre d'affaires	24 372	20 977	11 549

(1) Montant des travaux en cours\* à ajouter : 21 297 euros.

(2) Montant des travaux en cours à ajouter : 4 683 euros.

(3) Montant des travaux en cours à ajouter : 15 267 euros.

(\*) Il s'agit de travaux relatifs à des opérations dont la durée et le loyer ne sont pas encore entrés en vigueur, les travaux de construction n'étant pas encore achevés.

Les chiffres de l'exercice 2002 traduisent à la fois la croissance de ce secteur (le chiffre d'affaires a plus que doublé par rapport à celui de l'exercice 2000) et sa place significative dans l'activité de la Société (près du quart de l'encours global CBI/LLD).

(en milliers d'euros)	2002	2001	2000
Dotations créances douteuses			
- Loyers et charges	9	(9)	néant

Le très faible montant de l'exercice 2002 représente la reprise de la provision passée sur l'exercice 2001 (remboursement d'une prime d'assurance).

## LOCATION SIMPLE

(en milliers d'euros)	2002	2001	2000
Locations simples	68 610 <sup>(1)</sup>	67 630	73 981

(1) Dont 17 en aménagements en cours, contre 29 en 2001.

La superficie du patrimoine immobilier au 31 décembre 2002 (174 219 m<sup>2</sup>) est en hausse par rapport à l'exercice précédent (170 290 m<sup>2</sup>).

## CESSIONS

La politique d'arbitrage commencée début 2001 et poursuivie en 2002, a pour objectif d'externaliser certaines plus-values latentes dans un marché encore en haut du cycle.

Pour ce faire, les actifs ont été sélectionnés selon les critères suivants :

- dénouer les indivisions difficilement gérables du fait de stratégies différentes des indivisaires ;
- céder les actifs dont les caractéristiques et le potentiel ne correspondent pas à notre gestion patrimoniale.

Conformément à nos objectifs, nous avons vendu en 2002 :

- notre quote-part d'indivision dans l'Immobilière Pantin Bobigny ;
- deux immeubles d'activités dans la zone industrielle du Vert-Galant en Région parisienne.

Cette politique sera poursuivie en 2003.

## INVESTISSEMENT

Un investissement direct a été réalisé en 2002. Nous avons saisi l'opportunité de racheter le solde de l'indivision portant sur un entrepôt à Champlan/Longjumeau (91), qui offre en pleine propriété un potentiel de rendement intéressant.

## PATRIMOINE

Le patrimoine immobilier comprend :

- 15 immeubles en pleine propriété ;
- 19 immeubles en copropriété ;
- 6 immeubles en indivision avec des institutionnels.

L'augmentation de la valeur nette comptable (68 593 milliers d'euros), hors aménagements en cours et hors frais d'acquisition, par rapport au 31 décembre 2001 (67 601 milliers d'euros), s'explique principalement par :

- la dotation aux amortissements de l'exercice (- 3 511 milliers d'euros) ;
- des cessions pour 1 135 milliers d'euros, dont 446 milliers d'euros pour la SCI PB Citrail ;
- une acquisition pour 4 750 milliers d'euros ;
- des reprises de provisions pour dépréciation d'actifs pour 574 milliers d'euros ;
- et des travaux immobilisés au cours de l'exercice pour 299 milliers d'euros.

La valeur nette comptable des immeubles du secteur location simple représente 11,1 % des encours de crédit-bail immobilier, contre 11,2 % pour l'exercice précédent. Rapportée à l'encours global (crédit-bail immobilier et location longue durée), celle-ci représente 8,21 % contre 8,52 % pour l'exercice précédent.

Le taux d'occupation a légèrement diminué, passant de 96 % en 2001, à 94 % en 2002.

## ACTIVITÉ 2002

Les produits de location simple sont comparables à ceux de l'exercice précédent (12 456 milliers d'euros contre 12 411 milliers d'euros en 2001).

Les produits de l'exercice rapportés au potentiel locatif du patrimoine (loyers facturés plus loyers de marché des locaux vacants) estimé à 13 210 milliers d'euros, ressortent à 94 %. Ce rapport, selon les mêmes critères, était de 96 % au 31 décembre 2001.

Le taux de rendement du patrimoine locatif (produits de location simple rapportés à sa valeur nette comptable) est de 17,8%. Il était de 18% en 2001. Rapporté au loyer net de charges et travaux non récupérés, il est de 16%.

Le résultant courant de la location simple est en baisse de 2,9% (7 510 milliers d'euros contre 7 731 en 2001).

Le résultat après exceptionnel et provisions de 9 425 milliers d'euros est en diminution par rapport à celui de 2001 (10 617 milliers d'euros).

## EXPERTISE ET VALEUR VÉNALE DU PATRIMOINE

Vingt et un actifs sur quarante font l'objet d'expertises externes. Les autres sont expertisés en interne.

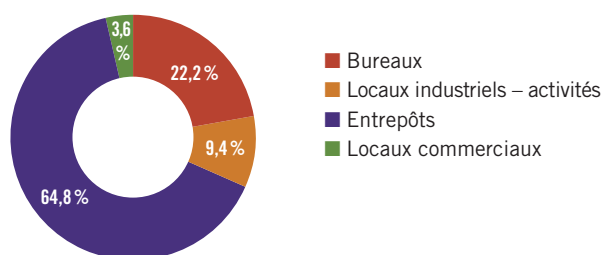
Hormis les actualisations d'expertises, six nouveaux actifs ont été expertisés en 2002.

La valeur vénale du patrimoine, au 31 décembre 2002, est estimée à 124 067 milliers d'euros, contre 117 189 milliers d'euros, soit une plus-value latente de 55 475 milliers d'euros, contre 49 589 milliers d'euros à fin 2001.

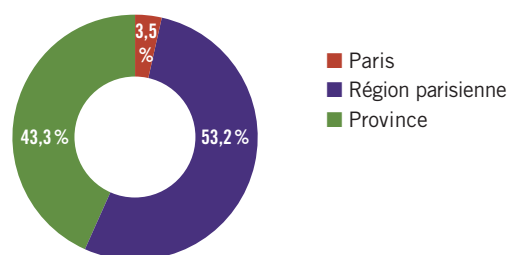
## RÉPARTITION DES IMMEUBLES DU PATRIMOINE

### a) Exprimée en surface

par nature :

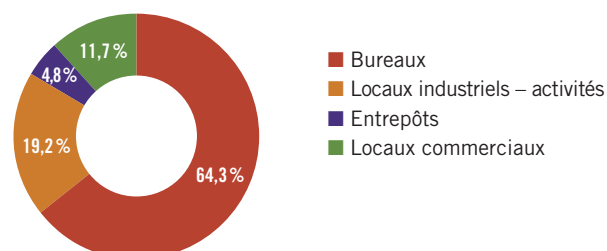


par zones géographiques :

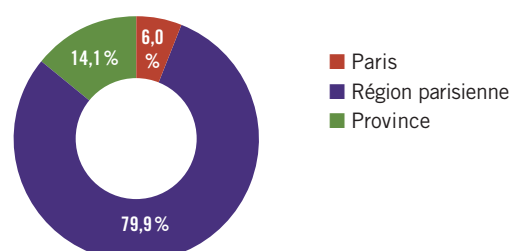


### b) Exprimée en valeur

par nature :



par zones géographiques :



## ÉVOLUTION DES PROVISIONS LOCATION SIMPLE CONSOLIDÉES

(en milliers d'euros)	2002	2001	2000
Dotations des provisions			
– Loyers et charges	(42)	(120)	(99)
Reprise de provisions			
– Loyers et charges (sur l'exercice)	69	112	42
<b>Solde provisions créances douteuses</b>	<b>27</b>	<b>(8)</b>	<b>57</b>
Reprise de provisions sur dépréciation d'actifs	574	2 280	331
<b>Total dotations provisions (reprise)</b>	<b>601</b>	<b>2 272</b>	<b>274</b>

Les reprises de provisions sur dépréciation d'actifs correspondent aux dotations annuelles d'amortissement concernant les immeubles ayant fait l'objet de provisions à la demande de la Commission bancaire en 1998 (227 000 milliers d'euros), auxquelles s'ajoutent les reprises de provisions faites sur trois actifs (347 milliers d'euros) suite aux expertises externes estimant des valeurs vénales supérieures aux valeurs nettes comptables après reprises de provisions.

## ACTIONS DE LA SOCIÉTÉ

### RÉPARTITION DU CAPITAL LOCINDUS SA ARRÊTÉE AU 31 DÉCEMBRE 2002

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

Nom de la société	Nombre d'actions détenues	% du capital	% des droits de vote
Locindus (actions autodétenues)	224 877	2,76	–
Acogefir	82 268	1,01	1,04
CNP Assurances	409 764	5,03	5,17
Groupe Caisse des dépôts	680 564	8,36	8,59
Compagnie d'Assurances GAN (détenue par holding Groupama)	500 624	6,14	6,32
MACSF Épargne retraite	160 188	1,97	2,02
Prévoir Vie - Groupe Prévoir	462 576	5,68	5,84
Public	5 624 751	69,05	71,02
<b>TOTAL</b>	<b>8 145 612</b>	<b>100,00</b>	<b>100,00</b>

Il n'existe pas de droits de vote doubles, ni de pacte d'actionnaires.

#### DÉCLARATION DE FRANCHISSEMENT DE SEUIL

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

*“Toute personne physique ou morale, agissant seule ou de concert, qui vient à acquérir ou céder, directement ou indirectement au sens de l'article L. 237-7 de la loi du 24 juillet 1966, une fraction de 2 % du capital social, doit notifier à la Société, dans un délai de quinze jours à compter de l'acquisition ou de la cession de cette ou ces fractions, le nombre total d'actions qu'elle possède.*

*En cas de non-respect de l'obligation d'information prévue à l'alinéa précédent, et à la demande d'un ou plusieurs*

*actionnaires détenant 2 % du capital ou des droits de vote, consignée dans le procès-verbal de l'assemblée, les actions excédant la fraction qui aurait dû être déclarée sont privées du droit de vote jusqu'à l'expiration d'un délai de deux ans suivant la régularisation de la notification.”*

#### BOURSE

L'action Locindus est cotée à Euronext Paris segment Next Prime premier marché, code Sicovam 12135.

La moyenne des transactions journalières (3 343 actions) a diminué par rapport à l'exercice 2001 où elle était de 5 492 actions.

(en euros)	Cours le plus haut	Cours le plus bas	Moyenne	Moyenne des transactions journalières
<b>Année 2002</b>				
Janvier*	32,38	32,04	32,21	6 847
Février*	31,95	31,72	31,83	2 158
Mars*	32,75	32,33	32,54	3 479
Avril*	33,76	33,44	33,60	2 105
Mai*	34,49	33,96	34,22	2 435
Juin*	34,17	33,53	33,85	8 857
Juillet*	32,36	31,79	32,08	2 622
Août	32,00	31,08	31,54	1 647
Septembre	30,63	29,76	30,20	2 718
Octobre	28,67	27,92	28,30	2 195
Novembre	30,86	30,31	30,59	2 808
Décembre	32,34	31,79	32,06	2 249
<b>Moyenne 2002</b>	<b>32,20</b>	<b>31,64</b>	<b>31,92</b>	<b>3 343</b>

\* Cours de Bourse ajustés de la division par quatre de la valeur du nominal de l'action intervenue le 5 août 2002.

## RACHAT PAR LA SOCIÉTÉ DE SES PROPRES ACTIONS

L'assemblée générale du 27 mai 2002 a autorisé la Société à racheter ses propres actions dans la limite de 10 % de son capital, autorisation qui avait été précédée d'une note d'in-

formation visée par la Commission des opérations de Bourse le 6 mai 2002 et publiée le 10 mai 2002.

Dans ce cadre, la Société a procédé durant l'exercice 2002 aux opérations suivantes :

	Nombre d'actions		Cours moyen (en euros)		Frais de négociation (en euros)	Motif	Fraction du capital (en %)
	Achat	Vente	Achat	Vente			
Janvier	5 600	–	129,000	–	1 716,81	(1)	0,2750
Janvier	2 000	–	129,250	–	508,57	(2)	0,0982
Mars	–	–	–	–	–	–	–
Avril	–	–	–	–	–	–	–
Mai	–	–	–	–	–	–	–
Juin	–	837	–	142,400	946,12	(2)	0,0411
Juillet <sup>(3)</sup>							
1 pour 4							
5 600 x 4	22 400						
2 000 x 4	8 000						
837 x 4		3 348					
Août	–	–	–	–	–	–	–
Septembre	–	–	–	–	–	–	–
Octobre	3 153	–	26,074	–	615,53	(1)	0,0387
Novembre	–	–	–	–	–	–	–
Décembre	–	–	–	–	–	–	–
	<b>33 553</b>	<b>3 348</b>			<b>3 787,03</b>		

(1) Options d'achat au profit des salariés.

(2) Régularisation du cours de Bourse de l'action.

(3) Conversion d'une action ancienne pour quatre actions nouvelles en date du 5 août 2002.

Nombre d'actions inscrites au nom de la Société au 31 décembre 2002 : 224 877, soit 2,76 % du capital.

Valeur évaluée au cours d'achat : 6 839 407 euros. Valeur nominale : 5,75 euros.

Le Conseil des marchés financiers et la Commission des opérations de Bourse ont été informés chaque mois concerné des opérations réalisées.

Le coût du portage s'est élevé à 232 milliers d'euros.

La dotation nette pour provision s'est élevée à 8 milliers d'euros (provision correspondant à une dotation de 46 milliers d'euros sur les options d'achat II, à une reprise de provision de 28 milliers d'euros sur les options d'achat attribuées non achetées et à une plus-value sur titres de 10 milliers d'euros). Le dividende sur les titres Locindus autodétenus s'est élevé à 486 milliers d'euros.

Au 31 décembre 2002, la Société détenait 224 877 actions.

La Société est partie depuis le 28 octobre 2002 à un contrat de liquidité avec ING Ferri, aux termes duquel un mandat est confié à ING Financial Markets pour intervenir sur le marché en vue de favoriser la liquidité des transactions et la régularité des cotations des titres, les versements sur le compte de liquidité pouvant atteindre une valeur maximale de 250 milliers d'euros. 60 % de la valeur du numéraire sont apportés par Locindus et 40 % par ING Financial Markets.

Ce contrat est conforme à la charte de déontologie établie par l'AFEI et approuvé par la Commission des opérations de Bourse (instruction du 10 avril 2001). À ce titre, 334 actions figuraient au compte au 31 décembre 2002.

Il est envisagé de mettre un terme à ce contrat au cours du premier trimestre 2003.

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

Au cours de l'exercice 2002, le Directoire n'a pas décidé d'attribuer d'options donnant droit à l'achat d'actions, dans le cadre de l'autorisation donnée par l'assemblée générale extraordinaire du 28 mai 2000.

Compte tenu des décisions d'attribution d'options donnant droit à l'achat d'actions antérieures prises par le Directoire les 21 août 2000 et le 21 septembre 2001, la situation au 31 décembre 2002 est la suivante :

Mandataires sociaux	Date de l'option	Nombre*	Prix* (en euros)	Échéance	Levée d'option Nombre	Valeur à la date de levée	Prix de vente
J.-L. Bazy	21/08/00	23 600	26,30	20/08/10	Néant	–	–
	24/09/01	24 000	29,88	23/09/11			
A. Artoré	21/08/00	15 600	26,30	20/08/10	Néant	–	–
	24/09/01	8 000	29,88	23/09/11			
J.-P. Chambon	21/08/00	15 600	26,30	20/08/10	Néant	–	–
	24/09/01	18 000	29,88	23/09/11			
G. Commaret	21/08/00	15 600	26,30	20/08/10	Néant	–	–
	24/09/01	18 000	29,88	23/09/11			
		<b>138 400</b>					

\* Compte tenu de la décision de l'assemblée générale mixte du 27 mai 2002 statuant sous la forme extraordinaire de multiplier par quatre le nombre d'actions et par conséquent de diviser la valeur nominale, le nombre d'actions attribuées dans le cadre des options d'achat, est multiplié par quatre, le prix d'exercice desdites options étant divisé par quatre.

Le montant global des options d'achat d'actions consenties à chacun des dix salariés de la Société non mandataires sociaux, dont le nombre d'options est le plus élevé, s'élève à 74 800 euros. Au 31 décembre 2002, les options d'achat d'actions en vigueur portent sur 235 240 actions.

## POLITIQUE FINANCIÈRE

### GESTION ACTIF / PASSIF

Locindus a continué à mener une politique très prudente en matière de couverture de ses risques de taux. Celle-ci est effectuée dans le cadre de limites précises contrôlées par le Comité d'audit. Cette politique lui a permis de bénéficier des récentes baisses de taux.

### RISQUE DE LIQUIDITÉ

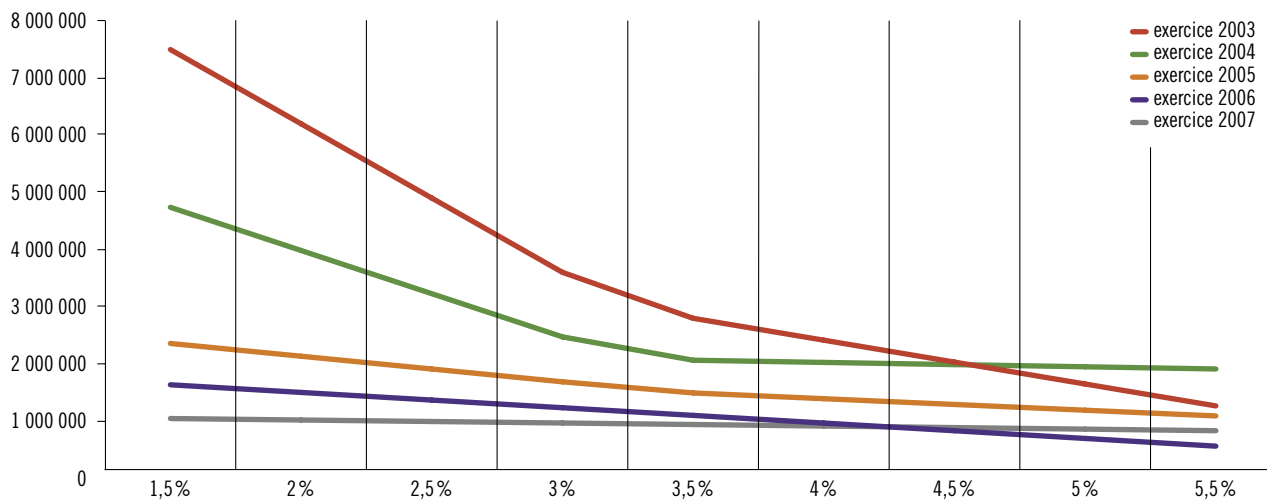
Locindus n'a pas levé de ressources longues, dont il n'aurait pas eu l'utilité, compte tenu du fait qu'il respecte largement ses ratios en la matière.

Au 31 décembre 2002, il était prêteur dans le marché (TCN + Sicav de trésorerie) pour un montant de l'ordre de 80 millions d'euros.

Par ailleurs, la Société dispose toujours d'un ensemble de lignes confirmées, d'un montant total de l'ordre de 150 millions d'euros. Deux d'entre elles ont été renouvelées, l'une en 2002 pour 23 millions d'euros (Crédit Lyonnais), l'autre début 2003 pour 45 millions d'euros (BNP Paribas). Ces lignes n'ont pas été utilisées au cours de l'exercice, ni d'ailleurs au cours de l'exercice précédent. Le programme d'émission de BMTN et de Certificats de dépôt, dont le montant s'élève à 250 millions d'euros, n'a été que peu utilisé en 2002.

Il devrait l'être de manière plus soutenue en 2003.

### SENSIBILITÉ DU RÉSULTAT À LA VARIATION DES TAUX COURTS AU 24 MARS 2003



## CONSÉQUENCES SOCIALES ET ENVIRONNEMENTALES DE L'ACTIVITÉ DE LA SOCIÉTÉ

### AU PLAN SOCIAL

La Société se compose de vingt-huit salariés au 31 décembre 2002, tous sous contrats à durée indéterminée, dont deux salariées mères de famille bénéficiant, à leur demande, d'un contrat à temps partiel.

La Société ne recourt qu'exceptionnellement (notamment en cas d'absence prolongée pour maladie ou congés de maternité) aux contrats à durée déterminée et à l'intérim.

Les salariés, outre les options d'achat d'actions, bénéficient d'un plan d'épargne d'entreprise avec un abondement de la Société, qui a été étendu en 2002 à plusieurs supports permettant de diversifier le placement de l'épargne.

Outre les régimes généraux de retraite (Sécurité sociale) et complémentaires (Arrco-Agirc), les salariés bénéficient d'un régime de retraite supplémentaire à cotisations définies.

En 2002, il a par ailleurs été mis en place un accord d'intéressement par voie de référendum du personnel.

Un accord relatif à l'application des 35 heures, signé entre la direction et le délégué du personnel spécialement mandaté à cet effet par une organisation syndicale (CFDT), est en vigueur dans l'entreprise.

La convention collective en vigueur dans l'entreprise est celle applicable aux sociétés financières.

Compte tenu de son effectif, la Société est dotée d'un délégué du personnel titulaire et d'une suppléante. La prochaine élection aura lieu en octobre 2003.

Les obligations en matière de prescription et d'affichage en matière d'hygiène et de sécurité dans l'entreprise sont respectées.

Le budget de formation professionnelle continue est utilisé en totalité à des actions en ce domaine.

Les déclarations et cotisations relatives à l'emploi et à l'insertion des travailleurs handicapés sont régulièrement effectuées et réglées.

Les membres du personnel ont la possibilité de bénéficier de prêts consentis par la Société, relatifs à des acquisitions mobilières ou immobilières.

### AU PLAN ENVIRONNEMENTAL

Compte tenu de l'activité de la Société et en l'état actuel des règles applicables, ce n'est pas l'activité de Locindus qui est en cause au plan environnemental, mais celle de ses crédits-preneurs ou locataires.

Sur ce point, l'activité des crédits-preneurs ou locataires de la Société, susceptible de représenter un risque environnemental significatif, relève essentiellement d'activités industrielles. Celles-ci (y compris les locaux d'activités) représentent actuellement 12% environ des engagements de la Société.

La Société a intégré dans ses contrats des clauses appropriées dans ce domaine, en s'adressant à un cabinet d'avocats faisant référence en la matière.

## COMPTE DE RÉSULTAT

Conformément aux règlements 2000-3 et 2000-4, les comptes sociaux et consolidés sont désormais présentés selon les dispositions prévues par ces textes.

### RÉSULTAT CONSOLIDÉ

Le résultat consolidé de l'exercice 2002 s'élève à 20 306 milliers d'euros selon le détail suivant :

(en milliers d'euros)	2002	2001
<b>Produit net bancaire</b>	<b>33 113</b>	<b>31 932</b>
Charges d'exploitation et amortissements	(6 263)	(6 262)
Gains sur actif immobilisé	–	8
<b>Résultat courant avant impôt</b>	<b>26 850</b>	<b>25 678</b>
Impôt sur les sociétés	(6 007)	(5 304)
Impôt différé	(537)	387
<b>Résultat net</b>	<b>20 306</b>	<b>20 761</b>

### COMMENTAIRES SUR LES COMPTES CONSOLIDÉS

Par rapport à l'exercice 2001, le produit net bancaire est en hausse, les charges d'exploitation et d'amortissement quasi stables (légère baisse des frais de personnel avant intéressement, mais augmentation des honoraires extérieurs due notamment aux frais d'expertise des immeubles).

Le résultat net est en baisse (2,2 %) qui s'explique par :

- la baisse de l'exceptionnel par rapport à l'exercice 2001 (0,42 milliard d'euros contre 1,1 milliard d'euros en secteur financier, et 1,9 milliard d'euros contre 2,9 milliards d'euros en secteur locatif ;
- la hausse de la charge fiscale (impôt sur les sociétés : 6 milliards d'euros contre 5,3 milliards d'euros).

### COMPTES SOCIAUX

Le résultat net de l'exercice 2002 s'élève à 23 378 milliers d'euros selon la décomposition suivante :

(en milliers d'euros)	2002	2001
<b>Produit net bancaire</b>	<b>35 098</b>	<b>34 639</b>
Charges d'exploitation et amortissements	(5 730)	(5 687)
Gains sur actif immobilisé	–	8
<b>Résultat courant avant impôt</b>	<b>29 368</b>	<b>28 960</b>
Impôt sur les sociétés	(5 990)	(5 272)
<b>Résultat net</b>	<b>23 378</b>	<b>23 688</b>

La différence entre les comptes sociaux et consolidés s'explique par l'écart du résultat des filiales et les reprises de suramortissements (correction de l'excès d'amortissement comptable constaté, sur l'amortissement financier).

### RÉSULTAT DES FILIALES

Le résultat de l'exercice 2002 des filiales de Locindus est le suivant :

(en euros)	2002	2001
Oxiane	22 687	25 461
Scribe Bail	(15 476)	20 985
Scribe Bail Activ SAS	(1 857)	570
Scribe Bail Com SAS	4 187	1 076
Scribe Bail Hôtel SAS	762	(443)
Scribe Bail Indus SAS	822	(443)
Scribe Bail Logis SAS	(520)	(775)
Scribe Bail Tertiaire SAS	(721)	(443)
Scriberica SAS	12 362	–

### DIVIDENDE

Le dividende proposé à votre assemblée s'élève à 2,34 euros dont 0,36 euro d'avoir fiscal par action pour les personnes physiques.

Suite à la division de la valeur du nominal de l'action par quatre, intervenue le 5 août 2002, le dividende versé au titre des trois exercices précédents s'élevait à :

(en euros)	Dividende	Dividende	Dont
Exercices		par action	avoir fiscal*
2001	17 838 890,28	2,55	0,36
2000	20 730 582,54	2,75	0,21
1999	17 329 789,53	2,50	0,37

\* Pour les personnes physiques.

### PERSPECTIVES 2003

Il semble que la tendance à l'externalisation des patrimoines immobiliers des entreprises perdure, ce qui devrait nous permettre d'intervenir dans des opérations de type cession-bail (lease back), comme cela a été le cas l'an passé.

Le développement de nos relations avec notre partenaire CaixaLeasing du groupe des Caisses d'Épargne de Barcelone, se poursuit.

Bien que 2002 ait été à nouveau une année difficile pour nos activités de prestations de services centralisés, l'équipe de notre filiale spécialisée Oxiane a été étoffée. Nous restons confiants dans nos capacités à intervenir dans le domaine du conseil immobilier et, plus particulièrement, dans la maîtrise d'ouvrage déléguée.

En ce qui concerne le patrimoine locatif classique, Locindus, en fonction des opportunités de marché, pense continuer à effectuer un certain nombre d'arbitrages sur des immeubles ayant atteint leur maturité. Parallèlement, de manière à maintenir les flux de loyers et dans la mesure où les rendements proposés seront satisfaisants, Locindus s'efforcera de trouver

de nouvelles acquisitions, notamment dans le domaine de la grande et moyenne distribution, où la protection des autorisations d'urbanisme commercial nous paraît être un point de nature à diminuer la volatilité en matière de valorisation du patrimoine.

## RÉSOLUTIONS SOUMISES À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE

### ASSEMBLÉE GÉNÉRALE STATUANT SOUS LA FORME ORDINAIRE

#### APPROBATION DES COMPTES SOCIAUX ANNUELS (1<sup>re</sup> résolution)

Il est demandé à l'assemblée générale statuant sous la forme ordinaire d'approuver les opérations et les comptes de l'exercice 2002 tels qu'ils lui auront été présentés.

#### AFFECTATION DU RÉSULTAT ET FIXATION DU MONTANT DU DIVIDENDE (2<sup>e</sup> résolution)

Compte tenu des résultats de l'exercice 2002, le Directoire vous propose les affectations suivantes :

– bénéfice	23 378 425,07 euros
– report à nouveau	4 985 213,82 euros

**Montant distribuable 28 363 638,89 euros**

Qu'il se propose de répartir comme suit :

– dividende	16 128 311,76 euros
– affectation réserve facultative	7 250 113,31 euros
– report à nouveau	4 985 213,82 euros

Si l'assemblée générale approuve la proposition du Directoire, le dividende par action pour l'exercice 2002 sera de 2,34 euros, dont un avoir fiscal de 0,36 euro (sous réserve des dispositions fiscales applicables à la situation particulière des bénéficiaires).

Le dividende sera mis en paiement le 26 mai 2003.

#### APPROBATION DES COMPTES CONSOLIDÉS ANNUELS (3<sup>e</sup> résolution)

Les comptes consolidés figurent chaque année dans le rapport annuel de Locindus.

En vertu de l'article 118 de la loi sur les Nouvelles régulations économiques, modifiant l'article L. 225-100 du Code de commerce, les comptes consolidés sont désormais approuvés par l'assemblée générale statuant sous la forme ordinaire et ce, depuis l'entrée en vigueur de ladite loi. À ce titre, les comptes consolidés de l'exercice 2001 ont été approuvés par l'assemblée générale du 27 mai 2002 (3<sup>e</sup> résolution).

En conséquence, le Directoire demande à l'assemblée générale statuant sous la forme ordinaire d'approuver les comptes consolidés tels qu'ils lui auront été présentés.

#### AUTORISATION DE RACHAT PAR LA SOCIÉTÉ DE SES PROPRES ACTIONS (4<sup>e</sup> résolution)

L'assemblée générale du 27 mai 2002 ayant statué sous la forme ordinaire a, dans sa deuxième résolution, autorisé la Société à opérer en Bourse sur ses propres actions.

Ce programme de rachat d'actions fait l'objet d'une note d'information, visée par la Commission des Opérations de Bourse, publiée dans les conditions prévues par les textes.

Le détail des opérations effectuées en 2002 figure ci-avant dans la partie du rapport du Directoire établie spécialement à ce sujet.

L'autorisation expirant lors de l'assemblée générale du 21 mai 2003, nous vous demandons une nouvelle autorisation pour des objectifs identiques à ceux de la précédente.

#### RENOUVELLEMENT DU MANDAT DE QUATRE MEMBRES DU CONSEIL DE SURVEILLANCE (5<sup>e</sup>, 6<sup>e</sup>, 7<sup>e</sup> et 8<sup>e</sup> résolutions) venant à expiration lors de l'assemblée générale

Il s'agit des mandats de :

- la Caisse nationale de prévoyance,
- la MACSF Épargne retraite,
- M. Paul Alibert,
- M. Claude Desandre-Navarre.

### ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

#### RAPPORT DU DIRECTOIRE À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE STATUANT SOUS LA FORME EXTRAORDINAIRE

##### Augmentation de capital en période d'offre publique d'achat ou d'échange (9<sup>e</sup> résolution)

Cette autorisation est valable un an. Elle est conférée chaque année au Directoire. La précédente résulte de celle conférée par l'assemblée générale du 27 mai 2002 ayant statué sous la forme extraordinaire (12<sup>e</sup> résolution), qui vient à expiration lors de la présente assemblée.

Nous vous demandons de bien vouloir la renouveler pour un an, c'est-à-dire jusqu'à la prochaine assemblée appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2003.

##### Augmentation de capital réservée aux salariés de la Société (10<sup>e</sup> résolution)

L'assemblée générale du 27 mai 2002 ayant statué sous la forme extraordinaire, n'a pas adopté la sixième résolution relative à l'augmentation de capital réservée aux salariés de la Société.

Le Directoire avait indiqué à l'assemblée générale son opposition à l'adoption de cette résolution proposée pour satisfaire aux dispositions prévues en la matière par la loi n° 2001-152 du 19 février 2001 sur l'épargne salariale, pour les raisons ci-après.

Pour répondre aux dispositions de la loi sur l'épargne salariale, nous devons à nouveau proposer la même résolution au vote de l'assemblée générale. Le Directoire fait à nouveau part à celle-ci de son opposition à l'adoption de cette résolution, dans la mesure où le personnel bénéficie d'une part, en vertu d'une autorisation accordée par l'assemblée générale du 29 mai 2000 ayant statué sous la forme extraordinaire (10<sup>e</sup> résolution), d'options d'achat d'actions attribuées par le Directoire le 21 août 2000, d'autre part de plans d'épargne d'entreprise investis en valeurs mobilières diversifiées avec abondement de la Société, ainsi que d'un accord d'intéressement mis en place en 2002 par référendum du personnel.

Pour satisfaire aux exigences en la matière, nous vous indiquons que la suppression du droit préférentiel de souscription résulte du texte de loi, le montant de l'augmentation sera au maximum de 3 % de celui-ci, soit 244 368 actions, le prix de souscription ne sera pas supérieur à la moyenne des cours cotés aux vingt séances de Bourse précédant la décision du Directoire fixant la date d'ouverture des souscriptions, ni inférieur de plus de 20 % de cette moyenne. La prime d'émission assurera l'égalité de traitement entre les anciens et les nouveaux actionnaires et devrait correspondre au prix de souscription moins la valeur nominale actuelle (5,75 euros).

L'incidence de l'émission d'un maximum de 244 368 actions sur la détention dans le capital social par un actionnaire détenant 1 % de celui-ci (81 456 actions) serait la suivante :

– l'actionnaire posséderait 0,97 % après l'augmentation de capital. La dilution de la quote-part des actionnaires actuels dans les capitaux propres serait fonction de l'évolution de ceux-ci et du cours de Bourse au moment où serait décidée l'opération.

#### **Augmentation de capital sans droit préférentiel de souscription (11<sup>e</sup> résolution)**

Il s'agit du renouvellement d'une autorisation qui avait été donnée au Directoire par l'assemblée générale ayant statué sous la forme extraordinaire (6<sup>e</sup> résolution) du 29 mai 2000, pour trois ans. Le montant de l'augmentation de capital est plafonné à 45 734 705 euros. La validité de cette autorisation expirant lors de la présente assemblée, nous vous demandons de bien vouloir la renouveler pour trois ans. Elle fait l'objet d'un rapport spécial des commissaires aux comptes.

#### **Émission d'obligations convertibles en actions sans droit préférentiel de souscription pour les actionnaires (12<sup>e</sup> résolution)**

Il s'agit du renouvellement pour deux ans de l'autorisation donnée au Directoire, concernant l'émission d'obligations convertibles en actions sans droit préférentiel de souscription pour les actionnaires, par la onzième résolution de l'assemblée générale ayant statué sous la forme extraordinaire du 28 mai 2001, et ce pour un montant maximal de 152 449 017 euros ou sa contre-valeur en toute autre monnaie. Elle fait l'objet d'un rapport spécial des commissaires aux comptes.

#### **Émission d'obligations à bons de souscription en actions sans droit préférentiel de souscription pour les actionnaires (13<sup>e</sup> résolution)**

Il s'agit du renouvellement pour deux ans de l'autorisation donnée au Directoire, concernant l'émission d'obligations à bons de souscription en actions sans droit préférentiel de souscription pour les actionnaires, par la douzième résolution de l'assemblée générale ayant statué sous la forme extraordinaire du 28 mai 2001, et ce pour un montant maximal de 152 449 017 euros ou sa contre-valeur en toute autre monnaie. Elle fait l'objet d'un rapport spécial des commissaires aux comptes.

#### **Émission d'obligations remboursables en actions sans droit préférentiel de souscription pour les actionnaires (14<sup>e</sup> résolution)**

Il s'agit du renouvellement pour deux ans de l'autorisation donnée au Directoire, concernant l'émission d'obligations remboursables en actions sans droit préférentiel de souscription pour les actionnaires, donnée par la treizième résolution de l'assemblée générale ayant statué sous la forme extraordinaire du 28 mai 2001, et ce pour un montant maximal de 152 449 017 euros ou sa contre-valeur en toute autre monnaie. Elle fait l'objet d'un rapport spécial des commissaires aux comptes.

Hormis la dixième résolution pour laquelle le Directoire n'est pas favorable à l'adoption pour les raisons exposées dans notre rapport, celui-ci vous demande de bien vouloir adopter les autres résolutions soumises à vos suffrages et donner tous pouvoirs au Directoire afin d'en assurer la bonne exécution.

# Observations du Conseil de surveillance

Au cours de l'exercice 2002, le Conseil de surveillance s'est réuni quatre fois, le Comité d'audit deux fois et le Comité des rémunérations une fois.

Ayant pris connaissance des conclusions des commissaires aux comptes et du Comité d'audit, le Conseil de surveillance n'a pas d'observations particulières à formuler sur les comptes de l'exercice.

Le Comité d'audit, qui rapporte au Conseil de surveillance et auquel participent les commissaires aux comptes, ainsi que le contrôleur interne, a examiné, comme lors de l'exercice précédent, plus particulièrement les domaines suivants :

- le risque de taux, pour lequel il a constaté que la sensibilité du résultat de la Société à la hausse des taux était conforme aux règles qu'il avait définies et que les nouvelles couvertures, mises en place essentiellement par achat de swaps, avaient considérablement réduit la sensibilité du résultat aux variations des taux court terme. Il a noté que cette politique avait permis à Locindus de bénéficier des récentes baisses de taux tout en restant dans des limites de risques relativement faibles. Dans le cadre de la mise en place d'un nouveau module informatique de gestion actif/passif, le Comité d'audit a accepté, sur demande du Directoire, de proposer au Conseil de surveillance de définir de nouvelles limites de sensibilité. Ces nouvelles limites feront l'objet d'un examen lors d'un prochain Comité d'audit ;
- le risque de liquidité est bien maîtrisé, le Conseil de surveillance a noté que Locindus n'avait pas levé de ressources longues depuis l'emprunt obligataire de 100 millions d'euros émis en avril 2001. À la clôture de l'exercice, Locindus était prêteur net sur le marché pour un peu plus de 80 millions d'euros et respectait largement les ratios prudentiels. Locindus dispose également de 150 millions d'euros de lignes interbancaires confirmées (ces lignes n'ont pas été utilisées au cours de l'exercice) et

d'un programme d'émission de BMTN et de certificats de dépôt de 250 millions d'euros. L'ensemble de ces facilités permet à Locindus de financer un niveau de production compatible avec ses objectifs, dans le respect des ratios prudentiels et notamment du ratio de ressources permanentes ;

- le risque immobilier lié aux valeurs résiduelles dans les opérations de crédit-bail immobilier et de location longue durée, pour lequel sont effectuées régulièrement des expertises indépendantes sur la valeur des actifs. Le Comité d'audit peut ainsi comparer le résultat de ces expertises avec la valeur nette comptable et à la valeur résiduelle en fin de contrat. À ce titre, neuf expertises ont été réalisées en 2002 pour une valeur vénale globale de 107 millions d'euros ; ce chiffre se compare à une valeur nette comptable de 83 millions d'euros et à une valeur résiduelle en fin de contrat de 42 millions d'euros ;
- le rapport du contrôleur interne, qui fait notamment ressortir pour l'exercice 2002 le renforcement et l'amélioration de certaines procédures internes.

Le Conseil de surveillance demeure favorable à la continuation de la politique de renforcement des fonds propres de la Société, de manière à permettre à celle-ci de saisir les opportunités qui s'offrent à elle, notamment celles liées à l'externalisation du patrimoine immobilier des grandes entreprises. Dans cet esprit, il a approuvé la réduction du dividende de 2,55 euros (avoir fiscal compris en 2001) à 2,34 euros (avoir fiscal compris pour les particuliers), ce qui permettra d'augmenter les fonds propres nets de 3,15 millions d'euros et de maintenir un ratio de solvabilité élevé – actuellement 26,65 % (noyau dur).

Le Conseil a également noté avec satisfaction l'attribution à Locindus par l'agence Moody's, en mars 2003, de la note P1 (meilleure note possible) pour le court terme et de la note A2 pour le moyen terme.

# Gouvernement d'entreprise

## CONSEIL ET COMITÉS

### CONSEIL DE SURVEILLANCE

Le Conseil de surveillance, dont le rôle est de contrôler l'organe de direction de la Société (Directoire), se réunit au moins quatre fois dans l'exercice (chaque trimestre). Il comprend douze membres.

### ADMINISTRATEURS INDÉPENDANTS

Conformément aux diverses recommandations en matière de gouvernement d'entreprise et notamment à celles du rapport Viennot, la Société a adopté la définition suivante concernant la notion d'administrateur (membre du Conseil de surveillance) indépendant : "est considéré comme indépendant tout conseiller qui :

- n'entretient aucune relation de quelque nature que ce soit avec la Société qui puisse compromettre l'exercice de sa liberté de jugement ;
- détient moins de 5 % du capital de la Société ;
- n'a pas occupé de fonctions de salarié ou de dirigeant dans l'entreprise depuis au moins cinq ans."

Sur la base de cette définition, sont indépendants les membres du Conseil de surveillance suivants :

- Christian Giacomotto
- Bernard Yoncourt
- Michel Ribault-Menetière
- Paul Alibert
- Claude Desandre-Navarre

### COMITÉ D'AUDIT

Le Comité d'audit examine, en liaison avec les commissaires aux comptes de la Société, les comptes semestriels et annuels, évalue la qualité du contrôle interne et rend compte au Conseil de surveillance. Il se réunit au moins deux fois par an (septembre : comptes semestriels, mars : comptes annuels). Il comprend six membres.

Le Comité d'audit est composé de :

- Christian Giacomotto (conseiller indépendant)
- Bernard Yoncourt (conseiller indépendant)
- Bertrand Voyer
- Jean-Paul Marchetti
- François Pochard
- Helman Le Pas De Sécheval

### COMITÉ DES RÉMUNÉRATIONS

Le Comité des rémunérations formule, à la demande du Conseil de surveillance, des propositions quant à la fixation de la rémunération du Président et du Vice-Président, ainsi que celle relative à l'exercice du mandat social des membres du Directoire. Il se réunit au moins une fois par an. Il peut également être consulté pour avis à la demande du Conseil de surveillance ou du Directoire sur tout projet concernant notamment l'actionnariat des salariés. Il comprend quatre membres.

Le Comité des rémunérations est composé de :

- Paul Alibert (conseiller indépendant)
- Claude Desandre-Navarre (conseiller indépendant)
- Michel Ribault-Menetière (conseiller indépendant)
- François Pochard (depuis le 18 mars 2002)

### RÉMUNÉRATION ANNUELLE DES DIRIGEANTS ET MANDATAIRES SOCIAUX AU TITRE DE L'EXERCICE 2002

Le montant de la rémunération allouée à chaque membre du Directoire, au titre de leur mandat social, est la suivante :

(en euros)

Jean-Louis Bazy	53 157,68
Alain Artoré	25 154,16
Jean-Pierre Chambon	30 580,72
Georges Commaret	30 580,72

Au titre de leur contrat de travail préexistant à leur nomination en qualité de membre du Directoire, ils ont perçu :

(en euros)

Jean-Louis Bazy	187 893,50
Alain Artoré	143 983,13
Jean-Pierre Chambon	116 623,50
Georges Commaret	116 623,50

Ces rémunérations brutes sont fixes sans part variable.

Chacun d'eux bénéficie : du plan d'épargne d'entreprise institué dans la Société depuis 1982, investi dans un fonds commun de placement d'entreprise, qui a été étendu en 2002 à plusieurs supports permettant de diversifier le placement de l'épargne ; d'options d'achat d'actions de la Société ; de régimes de retraite général et complémentaire ; de régimes de retraite supplémentaires à cotisations et à prestations

définies; d'un véhicule de fonction pris en location longue durée; de l'accord d'intéressement mis en place en 2002. Les avantages en nature déclarés au titre des voitures de fonction et de la réintégration des cotisations patronales des régimes de retraite et de prévoyance sont les suivants :

(en euros)

Jean-Louis Bazy	15 569
Alain Artoré	8 724
Jean-Pierre Chambon	3 473
Georges Commaret	3 750

La rémunération annuelle, depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2002, du Président du Conseil de surveillance s'élève à 30 490 euros; celle du Vice-Président à 15 245 euros (décision du Conseil de surveillance du 29 mai 2001). Auparavant, elles étaient respectivement de 22 867 euros et 11 434 euros depuis 1992.

Le montant annuel des jetons de présence alloués aux membres du Conseil de surveillance, inchangé depuis la décision de l'assemblée générale du 29 mai 1996 ayant statué sous la forme ordinaire (5<sup>e</sup> résolution), s'élève à 91 469 euros. Ils sont versés annuellement et répartis entre les membres du Conseil de surveillance à hauteur d'une part fixe de 50 % et à hauteur de 50 % en fonction de leur présence aux réunions.

La répartition des jetons de présence de l'exercice 2001, opérée en 2002, a fait l'objet d'une décision du Conseil de surveillance du 28 mai 2002.

À ce titre, les membres du Conseil de surveillance ont perçu chacun, au titre de l'exercice 2001, les montants suivants :

(en euros)

Christian Giacomotto	15 422,14
Bertrand Voyer	7 711,08
GAN Vie	7 711,08
Jacques Giraud	2 174,03
BNP Paribas	6 671,65
CNP Assurances	6 758,27
Acogefir	4 836,70
Banque NSM Demachy	3 086,09
Bernard Yoncourt	4 166,25
Jorge Soley Sans	5 632,23
MACSF Épargne retraite	7 711,07
Paul Alibert	7 711,08
François Pochard	4 166,25
Claude Desandre-Navarre	7 711,08
<b>TOTAL</b>	<b>91 469,00</b>

## CONSEIL DE SURVEILLANCE

### Président

#### Christian Giacomotto

62 ans

Renouvelé par l'assemblée générale ordinaire du 25 mai 1998 et par le Conseil de surveillance du 26 mai 1998

Expiration du mandat : 2004

Nombre d'actions détenues : 20

#### Fonctions et mandats exercés

- Président du Collège de gérance de Gimar Finance & Cie
- Président du Conseil de surveillance de Ceger SAS
- Membre du Conseil de gérance de la Compagnie des Landes
- Administrateur de :
  - CDC Euro Obligations
  - Didot Bottin
  - Réunion des Musées Nationaux
- Président de l'Association pour le rayonnement du musée national du Moyen Âge
- Membre du Conseil des ventes volontaires de meubles aux enchères publiques

### Vice-Président

#### Bertrand Voyer

62 ans

Renouvelé par l'assemblée générale ordinaire du 25 mai 1998 et par le Conseil de surveillance du 26 mai 1998

Expiration du mandat : 2004

Nombre d'actions détenues : 40

#### Fonctions et mandats exercés

- Président-Directeur Général de :
  - Société Centrale Prévoir
  - Prévoir Vie
  - Prévoir Risques Divers
- Président du conseil d'administration de :
  - Cogefi France
  - Oblimonde (ex-Inter-Union)
- Représentant permanent de la Société Centrale Prévoir aux Conseils de :
  - SFI CNP Assur
  - Société de Gestion Prévoir (SGP)
  - Gimar Finance & Cie

### GAN Assurances Vie

#### Représenté par Helman Le Pas de Sécheval

37 ans

Renouvelé par l'assemblée générale ordinaire du 31 mai 1999

Expiration du mandat : 2005

Nombre d'actions détenues : 500 624

#### Fonctions et mandats exercés

- Président du Conseil de surveillance de :
  - Immobilière Finama
  - Finama Asset Management
  - Vice-Président du Conseil de surveillance de la Banque Finama
- Représentant permanent de GAN SA au Conseil de surveillance de Lagardère SCA
- Représentant permanent de la Caisse centrale des Assurances Mutuelles Agricoles au conseil d'administration de Silic
- Administrateur de :
  - Gan Italia Vita
  - Gan Italia SPA

### BNP Paribas

#### Représentée par Bruno Renard

53 ans

Renouvelée par l'assemblée générale ordinaire du 31 mai 1999

Expiration du mandat : 2005

Nombre d'actions détenues : 28

#### Fonctions et mandats exercés

- Président-Directeur Général de Sicav BNP Mone Court Terme
- Administrateur de :
  - Consortium Auxiliaire de Participations
  - BNP Paribas Factor
- Représentant permanent de la BNP Paribas au conseil d'administration de Sofaris

### Caisse nationale de prévoyance

#### Représentée par Jean-Paul Marchetti

52 ans

Renouvelée par l'assemblée générale ordinaire du 26 mai 1997

Expiration du mandat : 2003

Nombre d'actions détenues : 409 764

#### Fonctions et mandats exercés

- Membre du Directoire, Directeur financier de CNP Assurances

- Représentant permanent de CNP Assurances aux conseils d'administration de :
  - CNP International
  - Investissement Trésor
  - Assurposte
  - Filassistance International
  - Plénitude (Sicav)
- Représentant permanent de CNP Assurances aux Conseils de surveillance de :
  - CDC Ixis Asset Management
  - CDC Ixis Financial Guaranty Holding
- Représentant permanent de CNP Iam au conseil d'administration de la Société Forestière de la CDC
- Représentant permanent de Cimo au conseil d'administration de Avenue Bosquet
- Président du conseil d'administration de Cicogne
- Censeur de Gimar Finance & Cie
- Administrateur de :
  - Écureuil Vie
  - Assurbail
  - Caixa Seguroda
- Membre du Conseil de surveillance de CDC Ixis Italia Holding

### MACSF Épargne retraite

#### Représentée par Michel Ribault-Menetière

57 ans

Renouvelée par l'assemblée générale ordinaire du 26 mai 1997

Expiration du mandat : 2003

Nombre d'actions détenues : 160 188

#### Fonctions et mandats exercés

- Directeur Général délégué de la MACSF et de la MACSF Prévoyance
- Membre du Comité de direction du Groupe MACSF
- Membre du Directoire de MACSF Financement
- Administrateur de :
  - Médi Assurances Centre Bonaparte
  - Chrysalide SA
  - Médi Action (Sicav)
  - Médi Convertibles (Sicav)
- Gérant non associé de :
  - Foncière Médicale n° 1
  - Foncière Médicale n° 2
  - Foncière Médicale
  - Médi Grande Armée
  - Médi pierre
  - Pierre Profession de Santé

Représentant permanent de la MACSF au Conseil de surveillance de Gimar Finance & Cie

### Paul Alibert

72 ans

Nommé par l'assemblée générale ordinaire du 26 mai 1997

Expiration du mandat : 2003

Nombre d'actions détenues : 20

#### Fonctions et mandats exercés

- Administrateur de :
  - CaixaBank France
  - Société Centrale Prévoir
  - Société de Gestion Prévoir
  - Sogebra
- Censeur de Gimar Finance & Cie

### Claude Desandre-Navarre

71 ans

Nommé par l'assemblée générale ordinaire du 26 mai 1997

Expiration du mandat : 2003

Nombre d'actions détenues : 40

#### Fonctions et mandats exercés

- Administrateur d'Oxiane
- Gérant de Réal Finance

### Jacques Giraud

55 ans

Nommé par l'assemblée générale ordinaire du 28 mai 2001

Expiration du mandat : 2007

Nombre d'actions détenues : 20

#### Fonctions et mandats exercés

- Directeur Général délégué de la Caisse centrale des Assurances Mutuelles Agricoles
- Président du Directoire de Groupama Assurances et Services
- Membre du Directoire de Groupama SA
- Représentant permanent de GAN Assurances Vie au conseil d'administration de Le Monde Entreprises
- Administrateur de :
  - SCOR
  - SCOR US
  - Groupama Seguros y Reaseguros SA (Espagne)
  - Acma (Association)
- Président de Rampart Insurance Company (US)
- Président du conseil d'administration de la Fondation d'entreprise Gan pour le cinéma
- Censeur de Gimar Finance & Cie

### François Pochard

54 ans

Nommé par l'assemblée générale ordinaire du 28 mai 2001

Expiration du mandat : 2007

Nombre d'actions détenues : 20

#### Fonctions et mandats exercés

- Directeur Général de CDC Ixis Immo SA
- Administrateur de :
  - EMGP SA
  - Société Foncière des Pimonts SA
  - SCIC SA
  - Tecnocitta Srl
- Gérant de Capri Entreprises SNC
- Administrateur et Vice-Président de Glorias Diagonal SA
- Président du Conseil de surveillance de SCIC Berlin AG SA
- Membre du Conseil de surveillance de :
  - IBC as
  - Myslbek
  - Bristol Kft
  - CDC B Rt

### Jorge Soley Sans

60 ans

Renouvelé par l'assemblée générale ordinaire du 28 mai 2001

Expiration du mandat : 2007

Nombre d'actions détenues : 20

#### Fonctions et mandats exercés

- Président de :
  - CaixaLeasing y Factoring, EFC, SA
  - CaixaRenting, SA
  - Finconsum, EFC, SA
  - Hipotecaixa, EFC, SA
  - Telefonica Factoring, EFC, SA
  - Tenedora de Vehículos SA
- Président-Directeur Général de Banco da Europa
- Membre du bureau de :
  - Invercaixa SA
  - Telefônica Factoring do Brasil Ltda
- Vice-Président de GSD-CUSA, SA

### **Bernard Yoncourt**

60 ans

Nommé par l'assemblée générale ordinaire du 28 mai 2001

Expiration du mandat : 2007

Nombre d'actions détenues : 84

#### Fonctions et mandats exercés

- Directeur Général de la Banque Worms (Groupe Deutsche Bank)
- Administrateur de :
  - Berger Levraut
  - Simco
- Membre du Conseil de surveillance de Financière Centuria SAS

## **DIRECTOIRE**

### **Président**

#### **Jean-Louis Bazy**

55 ans

Nommé par le Conseil de surveillance du 5 février 2001

Expiration du mandat : 27 septembre 2004

#### Fonctions et mandats exercés

- Président-Directeur Général d'Oxiane
- Gérant de Scribe Bail
- Président des SAS :
  - Scribe Bail Activ
  - Scribe Bail Com
  - Scribe Bail Hôtel
  - Scribe Bail Indus
  - Scribe Bail Logis
  - Scribe Bail Tertiaire

### **Alain Artoré**

56 ans

Renouvelé par le Conseil de surveillance du 28 septembre 1998

Expiration du mandat : 27 septembre 2004

#### Fonctions et mandats exercés

- Administrateur – Directeur Général délégué d'Oxiane

### **Jean-Pierre Chambon**

56 ans

Renouvelé par le Conseil de surveillance du 28 septembre 1998

Expiration du mandat : 27 septembre 2004

#### Fonctions et mandats exercés

- Représentant permanent de Locindus SA au conseil d'administration d'Oxiane

### **Georges Commaret**

60 ans

Nommé par le Conseil de surveillance du 5 février 2001

Expiration du Mandat : 27 septembre 2004

#### Fonctions et mandats exercés

- Président de Scriberica SAS

# Liste des opérations patrimoniales

Situation au 31/12/2002	Superficie en m <sup>2</sup>	Taux d'occupation
<b>LOCAUX À USAGE DE BUREAUX – PARIS</b>		
41/45, rue Galilée – 75016 Paris	253	100 %
17, rue Alfred-Roll – 75017 Paris	500	100 %
7, rue Armand-Moisant – 75015 Paris	1 840	100 %
120, rue de Javel – 75015 Paris	393	100 %
57/61, bd de Picpus – 75012 Paris	371	100 %
34, rue Beaujon – 75008 Paris	112 *	100 %
<b>LOCAUX À USAGE DE BUREAUX – RÉGION PARISIENNE</b>		
Tour Framatome – 92084 Paris-la-Défense	2 100	100 %
Tour Norma – 92800 Puteaux	2 010	100 %
185, avenue Charles-de-Gaulle – 92521 Neuilly-sur-Seine	2 050	100 %
Place de la Gare – 78000 Saint-Quentin-en-Yvelines	5 682	80 %
19, avenue Dubonnet – 92400 Courbevoie	3 086	98 %
6, avenue du Général-Leclerc – 92110 Clichy	3 805	100 %
Tour Arago – 5, rue Bellini – 92800 Puteaux	2 440	92 %
Les Miroirs – 92400 Courbevoie	5 065 *	100 %
5, rue Gabriel-Péri – 92110 Clichy	868	100 %
<b>LOCAUX À USAGE DE BUREAUX – PROVINCE</b>		
250, bd de la Madeleine – 59000 Lille	3 300	100 %
43, rue Boileau – 69000 Lyon	1 350	100 %
Quartier de l'Esplanade – 67000 Strasbourg	3 100	67 %
26, avenue Marcelin-Berthelot – 38000 Grenoble	370	100 %
<b>LOCAUX À USAGE D'ENTREPÔTS – RÉGION PARISIENNE</b>		
20/42, rue Blaise-Pascal – 93600 Aulnay-sous-Bois	7 820	100 %
Longjumeau – 91160 Champlan	7 641	85 %
Zac de la Basse-Pinsonne – 95140 Garges-lès-Gonesse	7 000 *	0 %
Rue Gay-Lussac – 95500 Gonesse	22 200	100 %
<b>LOCAUX À USAGE D'ENTREPÔTS – PROVINCE</b>		
ZI de Tharabie – Isle d'Abeau – 38000 Saint-Quentin-Fallavier	40 000	80 %
Eurofret – 67000 STRASBOURG	15 630	100 %
<b>LOCAUX D'ACTIVITÉS – RÉGION PARISIENNE</b>		
21, rue de Clichy – 93400 Saint-Ouen	410	100 %
21, rue Étienne-Dolet – 93400 Saint-Ouen	4 100 *	90 %
Le Chemin Neuf – 78930 Guerville	1 150 *	100 %
3, rue de Bourgogne – 91220 Brétigny-sur-Orge	2 830	70 %
104-106, rue Rivay – 92300 Levallois-Perret	1 048	100 %
62, rue Blanchard – 92260 Fontenay-aux-Roses	434 *	0 %

\* Opérations en indivision – quote-part Locindus.

<b>Situation au 31/12/2002</b>	<b>Superficie en m<sup>2</sup></b>	<b>Taux d'occupation</b>
<b>LOCAUX D'ACTIVITÉS – PROVINCE</b>		
Ateliers de Satolas – 69125 Satolas	3 922	80 %
13000 Les Pennes-Mirabeau	765	100 %
31120 Portet-sur-Garonne	765	100 %
35510 Cesson-Sévigné	870	100 %
<b>LOCAUX À USAGE COMMERCIAL – PARIS</b>		
Centre Commercial Maine-Montparnasse – 75015 Paris	947	100 %
22, place des Innocents – 75001 Paris	142	100 %
<b>LOCAUX À USAGE COMMERCIAL – PROVINCE</b>		
Le Triangle – 34000 Montpellier	2 708	100 %
Rue Ampère – 62000 Arras	1 000	100 %
<b>LOCAUX À USAGE COMMERCIAL – PARIS</b>		
21, rue Beaubourg – 75003 Paris	1 410	100 %

# Rapport financier

bilan      compte de résultat  
méthodes d'évaluation      principes comptables  
rapports des commissaires aux comptes  
annexes

## Comptes consolidés

**38** Bilan et compte de résultat consolidés    **41** Annexe des comptes consolidés    **58** Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés

# Bilan consolidé

## ACTIF

(en milliers d'euros)	31/12/2002	31/12/2001
Opérations interbancaires et assimilées	20 672	50 744
Opérations avec la clientèle	4 422	9 415
Opérations de crédit-bail et assimilées	623 342	609 182
Obligations, actions autres titres à revenu fixe/variable	66 365	30 163
Participations, parts dans les entreprises liées autres titres détenus à long terme	6	6
Immobilisations incorporelles et corporelles	288 400	261 901
Comptes de régularisation et actifs divers	24 436	28 664
<b>TOTAL DE L'ACTIF</b>	<b>1 027 643</b>	<b>990 075</b>

## PASSIF

(en milliers d'euros)	31/12/2002	31/12/2001
Opérations interbancaires et assimilées	111 508	108 403
Opérations avec la clientèle	64 745	66 065
Dettes représentées par un titre	593 985	558 591
Comptes de régularisation et passifs divers	65 406	66 585
Provisions pour risques et charges	131	51
Intérêts minoritaires	-	-
<b>Capitaux propres part du Groupe</b>	<b>191 868</b>	<b>190 380</b>
Capital souscrit	46 837	46 837
Primes d'émission	4 200	4 200
Réserves consolidées et autres	120 525	118 582
Résultat de l'exercice	20 306	20 761
<b>TOTAL DU PASSIF</b>	<b>1 027 643</b>	<b>990 075</b>

## Hors-bilan consolidé

(en milliers d'euros)	31/12/2002	31/12/2001
<b>Engagements donnés de l'activité bancaire</b>		
Engagements de financement	47 109	103 749
Engagements de garantie	23	23
<b>Engagements reçus de l'activité bancaire</b>		
Engagements de financement	157 117	148 992
Engagements de garantie	70 110	54 162

# Compte de résultat consolidé

(en milliers d'euros)	31/12/2002	31/12/2001
Intérêts et produits assimilés	56 433	54 738
Intérêts et charges assimilées	(47 955)	(45 918)
Revenu des titres à revenu variable	-	2
Commissions - charges	(470)	(1 019)
Gains (pertes) sur opérations des portefeuilles de négociation	948	307
Gains (pertes) sur opérations des portefeuilles de placement et assimilés	(18)	(15)
Autres produits d'exploitation bancaire	48 514	46 284
Autres charges d'exploitation bancaire	(24 727)	(22 772)
Produits nets des autres activités	388	325
<b>Produit net bancaire</b>	<b>33 113</b>	<b>31 932</b>
Charges générales d'exploitation	(6 164)	(6 134)
Dotations aux amortissements et provisions sur immobilisations corporelles et incorporelles	(99)	(128)
<b>Résultat brut d'exploitation</b>	<b>26 850</b>	<b>25 670</b>
Coût du risque	-	-
<b>Résultat d'exploitation</b>	<b>26 850</b>	<b>25 670</b>
Quote-part résultat net des entreprises mises en équivalence	-	-
Gains (pertes) sur actifs immobilisés	-	8
<b>Résultat courant avant impôt</b>	<b>26 850</b>	<b>25 678</b>
Résultat exceptionnel	-	-
Impôt sur les bénéfices	(6 544)	(4 917)
Dotations aux amortissements des écarts d'acquisition	-	-
Dotations/reprise des fonds pour risques bancaires généraux	-	-
Intérêts minoritaires	-	-
<b>RESULTAT NET PART DU GROUPE</b>	<b>20 306</b>	<b>20 761</b>
Résultat par action (en euros)	2,49	2,55

# Annexe des comptes consolidés

## PRINCIPES ET RÈGLES DE CONSOLIDATION

Les comptes consolidés ont été établis conformément :

- au règlement n° 2000-4 du Comité de la réglementation comptable (CRC) et à l'instruction de la Commission bancaire n° 2000-11 du 4 décembre 2000 modifiant l'instruction n° 93-01 du 29 janvier 1993 ;
- au règlement n° 99-07 du Comité de la réglementation comptable du 24 novembre 1999.

Les comptes consolidés ont été établis en application des nouvelles dispositions du règlement n° 2000-04 du CRC du 4 juillet 2000 relatives aux documents de synthèse consolidés des entreprises relevant du Comité de la réglementation bancaire et financière.

## PÉRIMÈTRE DE CONSOLIDATION

Sociétés incluses dans le périmètre de consolidation arrêtant leurs comptes au 31 décembre :

- Oxiane, société anonyme (maîtrise d'ouvrage déléguée), créée le 1<sup>er</sup> juillet 1992 ;
- Scribe Bail, SARL à objet locatif créée le 31 octobre 1996 ;
- Scribe Bail Activ, Scribe Bail Com, Scribe Bail Logis, Scribe Bail Hôtel, Scribe Bail Indus, Scribe Bail Tertiaire : ces six sociétés créées en février 2001 sous forme de sociétés par actions simplifiées (SAS) à objet locatif, chacune dédiée à un secteur d'activité différent, terminent leur premier exercice social au 31 décembre 2002 ;
- Scriberica, SAS à objet locatif, créée en octobre 2002.

## MÉTHODE DE CONSOLIDATION

Intégration globale dans les comptes de Locindus SA :

- Oxiane, détenues à 100 % par Locindus SA ;
- Scribe Bail, détenue à 99 % par Locindus SA et 1 % par Oxiane ;
- Scribe Bail Activ, Scribe Bail Com, Scribe Bail Logis, Scribe Bail Hôtel, Scribe Bail Indus, Scribe Bail Tertiaire, sociétés détenues à 100 % par Locindus SA ;
- Scriberica, détenue conjointement à 50 % par Locindus et par CaixaBank France.

## MÉTHODES D'ÉVALUATION ET PRINCIPES COMPTABLES

### Comptes réciproques

Les comptes réciproques entre les sociétés consolidées ont été ajustés et éliminés.

### Opérations interbancaires et assimilées (note 1)

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

### Opérations avec la clientèle (note 2)

Ces opérations comprennent les concours distribués aux agents économiques autres que les établissements de crédit. Elles sont ventilées en créances commerciales, autres concours à la clientèle, comptes ordinaires débiteurs et sont inscrites à leur valeur nominale augmentée des intérêts courus et non échus.

### Opérations de crédit-bail (note 3)

Les opérations de crédit-bail sont portées sous la rubrique "Opérations de crédit-bail et assimilées" du bilan consolidé pour leurs encours déterminés d'après la comptabilité dite "financière".

L'encours financier inclut la valeur résiduelle des biens donnés en location crédit-bail.

Les méthodes ITE (intérêts à terme échu) et IPA (intérêts perçus d'avance) sont utilisées pour le calcul de l'encours financier.

La réserve latente, correspondant à l'écart constaté entre les valeurs financières et les valeurs nettes comptables, est inscrite parmi les réserves consolidées pour son montant net d'impôt différé.

### Impôt différé

Locindus SA comporte, sur le plan fiscal, deux secteurs de taxation :

- le premier, correspondant aux activités Sicomi, est totalement exonéré d'impôt ;
- le second, résultant d'opérations de crédit-bail non Sicomi et d'autres activités, est imposable au taux de droit commun.

La totalité de la réserve latente constitue la base de calcul de l'impôt.

- Pour la réserve latente constituée de plus-values différées provenant d'immeubles de location simple transférés en crédit-bail depuis le 1<sup>er</sup> juillet 1992, l'incidence de l'imposition différée, suite aux écritures de consolidation, affecte directement les réserves consolidées.
- Pour la réserve latente, constituée par les suramortissements (amortissements comptables supérieurs aux amortissements financiers), pratiqués sur les immeubles du secteur taxable, l'impôt différé, calculé sur les suramortissements, transite par le compte de résultat et affectera les réserves consolidées l'année suivante.

Taux d'impôt applicable : l'impôt différé est déterminé suivant la méthode de report variable (IASC 12).

Les actifs et passifs d'impôt différé sont évalués en utilisant les taux d'impôt et de contributions en vigueur.

#### **Immobilisations corporelles et incorporelles (note 4)**

Ce poste regroupe principalement les immobilisations de location simple et de location longue durée.

Les opérations de location longue durée sont, conformément à la recommandation de la Commission bancaire inscrites au bilan consolidé sous cette rubrique, et n'entraînent pas constitution de réserve latente sauf de manière exceptionnelle, notamment lors d'un transfert de location simple vers la location longue durée.

#### **Amortissements (notes 3 et 4)**

- Les immeubles en location simple sont amortis selon les règles de droit commun. Amortissements linéaires sur 20 ans pour les immeubles industriels, sur 50 ans pour les immeubles de bureaux et les magasins.

Les aménagements relatifs à ces immeubles sont amortis sur une durée de 10 ans.

- Les immeubles en crédit-bail sont amortis :
  - Pour les contrats Sicomi : sur 20 ans, avec constitution de la provision article 64 (loi de finances de 1970) pour des contrats d'une durée généralement égale à 15 ans.
  - Pour les contrats de crédit-bail intervenus depuis le 1<sup>er</sup> juillet 1992 sur des opérations de bureaux : durée d'amortissement sur 25 ans selon le mode linéaire.
  - Pour les contrats conclus à compter du 1<sup>er</sup> janvier 1996 :
    - a) Durée d'amortissement : conditions de droit commun sauf pour le régime particulier applicable aux anciennes Sicomi sur option (durée d'amortissement égale à la durée du contrat de crédit-bail). L'amortissement comptable est égal à l'amortissement financier. Ce régime particulier s'appliquait aux opérations de Locindus Crédit-Bail reprises par Locindus SA par suite de la fusion à effet du 1<sup>er</sup> janvier 2000.

- b) Constitution d'une provision en franchise d'impôt (article 39 *quinquies* I du Code général des impôts) afin d'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. Cette provision correspond à l'excédent du cumul des quotes-parts de loyers pris en compte pour la fixation du prix de vente sur le cumul des amortissements comptables.
  - Pour les contrats conclus à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2000 : selon l'article 29 de la loi de finances rectificative pour 1999 Locindus SA a opté pour un amortissement comptable des biens loués égal à l'amortissement financier.

#### **Provisions sur immeubles crédit-bail (notes 3 et 4)**

La valeur des immeubles, ayant fait l'objet d'une résiliation du contrat de crédit-bail, est transférée en ITNL (immeubles temporairement non loués).

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

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

#### **Provisions sur immeubles location simple (notes 3 et 4)**

Les immeubles en location simple ont fait l'objet d'un examen, afin de s'assurer que leur valeur d'utilité définie sur la base d'un taux de rendement minimal est du niveau de la valeur nette comptable desdits immeubles. Les moins-values latentes sont déterminées ligne à ligne pour chaque bien concerné.

#### **Frais d'acquisition des immobilisations (notes 3 et 4)**

Les droits de mutation sur les opérations de location simple, antérieurement amortis l'année de leur acquisition dans les comptes de Locindus SA, ont fait l'objet en 2002 d'un étalement sur cinq ans.

Lorsqu'ils sont payés par le crédit-bailleur, les droits de mutation, pour les immeubles ancien régime en crédit-bail, sont amortis intégralement dans l'année.

Pour les contrats signés par Locindus SA depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2000, et pour les contrats signés depuis le 1<sup>er</sup> janvier 1996, par Locindus Crédit-Bail, société absorbée, ils 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.

### **Créances douteuses sur immobilisations crédit-bail et location simple** (notes 3 et 4)

Selon la réglementation bancaire, les créances de crédit-bail immobilier et de location simple impayées depuis plus de six mois sont inscrites en créances douteuses et provisionnées.

Les créances sur la clientèle, présentant un risque de non-recouvrement, sont comptabilisées en créances douteuses pour leurs montants taxes comprises et sont provisionnées à hauteur de 100 % de leurs montants hors taxes.

Elles se répartissent en créances douteuses sur les loyers et en indemnité de résiliation. Celle-ci comprend le cumul des loyers calculés jusqu'à l'expiration du contrat de crédit-bail. Cette indemnité et la provision correspondante sont inscrites au compte de résultat.

Les dotations pour dépréciation de créances douteuses sont comptabilisées :

- pour leur part d'intérêts, en diminution des loyers à la rubrique "Intérêts et produits assimilés – opérations de crédit-bail" ;
- pour leur part d'amortissement, en diminution des "Autres produits d'exploitation bancaire – opérations de crédit-bail et locations".

### **Titres** (note 5)

Ce terme recouvre les titres du marché interbancaire, les créances négociables, les obligations et autres valeurs à revenu fixe (rendement non aléatoire à taux fixe ou taux variable), et les actions et autres titres à revenu variable, au sens de l'article 1 du règlement n° 90-01 du 23 février 1990 du Comité de la réglementation bancaire (CRB).

Les titres figurant dans les comptes 2002 sont selon les dispositions du règlement CRC n° 00-02 classés dans les catégories suivantes :

#### **Titres de transaction**

Ces titres acquis avec l'intention de les revendre à brève échéance, généralement dans un délai maximal de six mois, sont comptabilisés à leur date d'acquisition et pour leur prix d'acquisition frais inclus. À chaque arrêté comptable, ils sont évalués au prix du marché le plus récent. Les variations des cours sont portées en compte de résultat sous la rubrique "Gains ou pertes sur portefeuille de négociation".

#### **Titres de placement**

Les titres acquis avec l'intention de les détenir durant une période supérieure à six mois, et les titres à revenu fixe acquis sans couverture spécifique que la société a l'intention de conserver jusqu'à leur date d'échéance, sont comptabilisés à leur date d'acquisition pour leur prix d'acquisition frais exclus. Les intérêts constatés lors de l'acquisition des titres à revenu fixe sont enregistrés en comptes rattachés. À chaque arrêté comptable les moins-values latentes résultant de la différence entre la valeur comptable et la valeur de marché des titres font l'objet d'une provision. Les plus et moins-values de cession, les dotations et reprises de provision pour dépréciation sont constatées en compte de résultat sous la rubrique "Gains ou pertes sur portefeuille de placement et assimilés".

### **Actions propres** (note 6)

Il s'agit de titres Locindus SA acquis au titre de la régularisation de cours et au titre d'options d'achat consenties à l'ensemble du personnel suivant les résolutions des assemblées générales ordinaire, extraordinaire et mixte tenues en 2000.

Les titres acquis au titre des options d'achat sont inscrits en titres de placement et sont estimés à la plus faible des valeurs : "prix d'exercice octroyé au personnel" ou "cours moyen de décembre".

Les titres acquis dans le cadre d'une régularisation de cours ou d'un contrat de liquidité sont classés en titre de transaction et suivent les règles d'estimation de cette catégorie à savoir celle du dernier cours du mois de décembre.

### **Participations et autres titres détenus à long terme** (note 7)

Il s'agit de titres non consolidés qui sont comptabilisés à leur valeur d'acquisition.

Les dividendes figurent sous la rubrique "Revenu des titres à revenu variable".

### **Comptes de régularisation et actifs divers** (note 8)

Ces postes recouvrent les créances à l'égard des tiers, les primes d'options achetées, la contrepartie des produits (actif) constatés au compte de résultat relatifs à des opérations de hors bilan sur des instruments financiers, et des charges à répartir ou payées d'avance.

### **Opérations interbancaires** (note 9)

Ce poste correspond principalement aux dettes envers d'autres sociétés de crédit-bail dans le cadre d'opérations réalisées en indivision et aux comptes courants bancaires. Elles sont ventilées en dettes à vue et à terme.

### **Opérations avec la clientèle (passif)** (note 10)

Ces opérations recouvrent les dettes à l'égard des agents économiques autres que les établissements de crédit. Elles correspondent à la rubrique "Autres dettes" avec le caractère à vue ou à terme de ces comptes créditeurs.

### **Dettes représentés par un titre** (note 11)

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

Les primes d'émission, obligations émises au-dessous de la valeur nominale, sont amorties linéairement sur la durée de l'emprunt, et sont constatées à l'actif du bilan en "Comptes de régularisation et actifs divers", l'amortissement correspondant figure au compte de résultat en "Intérêts et charges assimilées – obligations et autres titres à revenu fixe".

Les frais d'émission d'emprunts peuvent être amortis totalement l'année de leur émission, (emprunts émis jusqu'en 1993 et 1999), ou répartis sur la durée des emprunts (emprunts émis en 1994, 1997 et 2001). Dans ce dernier cas ils sont comptabilisés pour leur quote-part restant à courir en "Comptes de régularisation et actifs divers", l'amortissement

correspondant figurant au compte de résultat en “Intérêts et charges assimilées”. La première année, ils figurent pour leur totalité sous cette rubrique et au compte créditeur “Transfert de charges” sous la rubrique “Produits d’exploitation bancaire” pour la partie à reporter sur les exercices suivants.

#### **Comptes de régularisation et passifs divers (note 12)**

Ce poste recouvre les dettes à l’égard des tiers et les primes d’options vendues, la contrepartie des charges constatées au compte de résultat relatives à des opérations de hors bilan sur des instruments financiers, et des produits à répartir ou perçus d’avance. Sous cette rubrique figurent également :

##### **Les subventions d’investissements**

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.

Les subventions sont comptabilisées au passif du bilan. Elles sont amorties sur la durée des contrats et les amortissements correspondants sont repris au compte de résultat sur la ligne “Autres produits d’exploitation bancaire”.

#### **Provisions pour risques et charges (note 13)**

Outre des provisions pour travaux sur immeubles, cette provision correspond à la différence entre le cours moyen de décembre 2002 des actions Locindus et le prix de levée d’option consenti au personnel rapportée aux actions non encore achetées mais attribuées dans le cadre du stock-option II.

#### **Capitaux propres (note 14)**

##### **Hors bilan (note 15)**

Ce poste recense les engagements de financement et de garantie donnés ou reçus en faveur d’établissements de crédits ou de la clientèle ainsi que les opérations sur instruments financiers.

##### **Résultat (note 16)**

Dans cette note figure le détail du compte de résultat.

##### **Résultat et impôts (note 17)**

## NOTES SUR LE BILAN CONSOLIDÉ

### Note 1 - Opérations interbancaires et assimilées (en milliers d'euros)

Caisse	1
Banque centrale	219
Créances à vue sur établissements de crédits	20 423
Créances rattachées	29
<b>TOTAL</b>	<b>20 672</b>

### Note 2 - Opérations avec la clientèle (en milliers d'euros)

#### Autres concours à la clientèle

Créances à terme	Montant	- 3 mois	3 mois < 1 an	1 < 5 ans	+ 5 ans
Crédits de trésorerie	20	1	3	11	5
Crédits à l'équipement	2 847	47	143	2 657	-
Crédits investisseurs	215	5	14	74	122
Autres crédits à la clientèle	1 333	49	137	842	305
Créances rattachées	7	7	-	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>4 422</b>	<b>109</b>	<b>297</b>	<b>3 584</b>	<b>432</b>

### Note 3 - Opérations de crédit-bail et assimilées (en milliers d'euros)

	31/12/2002	31/12/2001
<b>Crédit-bail mobilier<sup>(1)</sup></b>	<b>123</b>	<b>140</b>
<b>Crédit-bail immobilier</b>	<b>623 219</b>	<b>609 042</b>
- Crédit-bail en exploitation <sup>(2)</sup>	602 189	593 200
- Crédit-bail en cours de construction	15 392	8 886
Sous-total	617 581	602 086
- Créances rattachées	5 604	6 143
- Créances douteuses	34	813
<b>TOTAL</b>	<b>623 342</b>	<b>609 182</b>

(1) + (2) Encours financiers crédit-bail en exploitation

602 312

593 340

Les frais d'acquisition "ancien régime" des immobilisations crédit-bail sont totalement amortis et s'élèvent à 12 968 milliers d'euros.

#### Note 4 - Immobilisations corporelles et incorporelles (en milliers d'euros)

	31/12/2002	31/12/2001
<b>Immobilisations de location simple</b>	<b>68 887</b>	<b>67 630</b>
– En exploitation	68 593	67 601
– Frais d'acquisition	277	–
– Aménagements en cours	17	29
<b>Immobilisations de location longue durée</b>	<b>217 673</b>	<b>192 155</b>
– En exploitation <sup>(3)</sup>	196 376	187 472
– En cours de construction	21 297	4 683
<b>Créances rattachées</b>	<b>1 323</b>	<b>1 659</b>
– Location simple	608	1 543
– Location longue durée	715	116
<b>Créances douteuses</b>	<b>19</b>	<b>38</b>
<b>Immobilisations corporelles</b>	<b>373</b>	<b>349</b>
<b>Immobilisations incorporelles</b>	<b>125</b>	<b>70</b>
<b>TOTAL</b>	<b>288 400</b>	<b>261 901</b>

(3) Encours financier location longue durée en exploitation	196 376	187 472
(1) + (2) + (3) Encours financier total de crédit-bail et location longue durée	798 688	780 812

Les frais d'acquisition des immobilisations location simple et location longue durée sont amortis à hauteur de 7 589 milliers d'euros.

#### Tableau des variations d'immobilisations (valeurs brutes comptables en milliers d'euros)

Immobilisations	Solde au 01/01/2002	Acquisitions transferts	Cessions transferts	Solde au 31/12/2002
<b>Crédit-bail immobilier</b>				
– En exploitation	944 732	73 766	(37 338)	981 160
– En cours de construction	8 886	30 632	(24 126)	15 392
– ITNL	–	437	(437)	–
<b>TOTAL</b>	<b>953 618</b>	<b>104 835</b>	<b>(61 901)</b>	<b>996 552</b>
<b>Crédit-bail mobilier</b>				
<b>TOTAL</b>	<b>1 103</b>	<b>–</b>	<b>(874)</b>	<b>229</b>
<b>Location simple et longue durée</b>				
<b>Location simple</b>	<b>114 151</b>	<b>5 121</b>	<b>(3 099)</b>	<b>116 173</b>
– En exploitation	114 122	5 049	(3 015)	116 156
– En cours de construction	29	72	(84)	17
<b>Location longue durée</b>	<b>209 889</b>	<b>43 855</b>	<b>(6 862)</b>	<b>246 882</b>
– En exploitation	205 206	20 379	–	225 585
– En cours de construction	4 683	23 476	(6 862)	21 297
<b>TOTAL</b>	<b>324 040</b>	<b>48 976</b>	<b>(9 961)</b>	<b>363 055</b>
<b>Immobilisations corporelles</b>	<b>1 062</b>	<b>114</b>	<b>(58)</b>	<b>1 118</b>
<b>Immobilisations incorporelles</b>	<b>236</b>	<b>65</b>	<b>(4)</b>	<b>297</b>

**Variation des amortissements et provisions** (données comptables en milliers d'euros)

Immobilisations	Solde au 01/01/2002	Dotations transferts	Reprises transferts	Solde au 31/12/2002
<b>Crédit-bail immobilier</b>				
Amortissements	261 706	37 470	(23 178)	275 998
Amortissements ITNL	–	15	(15)	–
Provisions art.64/art.39 <i>quinquies</i> I	131 570	20 262	(11 200)	140 632
Provisions pour dépréciation d'actif	4 578	–	–	4 578
<b>TOTAL</b>	<b>397 854</b>	<b>57 747</b>	<b>(34 393)</b>	<b>421 208</b>
<b>Crédit-bail mobilier</b>				
<b>TOTAL</b>	<b>1 009</b>	<b>15</b>	<b>(874)</b>	<b>150</b>
<b>Location simple et longue durée</b>				
Amortissements location simple	43 772	3 497	(1 881)	45 388
Amortissements location longue durée	17 525	11 303	–	28 828
<b>Sous-total</b>	<b>61 297</b>	<b>14 800</b>	<b>(1 881)</b>	<b>74 216</b>
<b>Provisions article 39 <i>quinquies</i> I</b>	<b>308</b>	<b>153</b>	<b>–</b>	<b>461</b>
<b>Provisions pour dépréciation d'actif location simple</b>	<b>2 749</b>	<b>–</b>	<b>(574)</b>	<b>2 175</b>
<b>TOTAL</b>	<b>64 354</b>	<b>14 953</b>	<b>(2 455)</b>	<b>76 852</b>
<b>Immobilisations corporelles</b>	<b>713</b>	<b>89</b>	<b>(57)</b>	<b>745</b>
<b>Immobilisations incorporelles</b>	<b>166</b>	<b>10</b>	<b>(4)</b>	<b>172</b>

**Créances rattachées et douteuses sur immobilisations** (en milliers d'euros)

	2002			2001		
	Crédit-bail	Location longue durée	Location simple	Crédit-bail	Location longue durée	Location simple
<b>Créances rattachées</b>						
Clients	3 770	715	340	4 863	111	1 226
Clients (factures impayées de 1 à 6 mois)	622	–	139	841	5	262
Loyers à recevoir	1 212	–	129	439	–	24
Effets à recevoir	–	–	–	–	–	31
<b>TOTAL</b>	<b>5 604</b>	<b>715</b>	<b>608</b>	<b>6 143</b>	<b>116</b>	<b>1 543</b>
<b>Créances douteuses</b>						
Clients (non réglés à + 6 mois)	–	–	32	452	10	48
Autres créances douteuses dont	45	–	70	4 158	–	121
– sur loyers	45	–	70	481	–	121
– sur indemnités de résiliation	–	–	–	3 677	–	–
<b>Total valeur brute créances douteuses</b>	<b>45</b>	<b>–</b>	<b>102</b>	<b>4 610</b>	<b>10</b>	<b>169</b>
<b>Total provisions créances douteuses dont</b>	<b>(11)</b>	<b>–</b>	<b>(83)</b>	<b>(3 797)</b>	<b>(9)</b>	<b>(132)</b>
– sur loyers	(11)	–	(83)	(748)	(9)	(132)
– sur indemnités résiliation	–	–	–	(3 049)	–	–
<b>TOTAL (valeur nette)</b>	<b>34</b>	<b>–</b>	<b>19</b>	<b>813</b>	<b>1</b>	<b>37</b>

**Note 5 - Obligations, actions et autres titres à revenu fixe et variable** (en milliers d'euros)

Titres de transaction – revenu variable	Nombre titres	Valeur estimée
OPCVM Monétaire	117	346
<b>Titres de placement – revenu fixe</b>		
Euro commercial paper	5	59 579
Créances rattachées		312
<b>TOTAL</b>		<b>59 891</b>

**Note 6 - Actions propres** (en milliers d'euros)

Titres Locindus SA	Nombre d'actions	Coût moyen unitaire (en euros)	Valeur brute	Estimation unitaire (en euros)	Estimation totale	Provisions
<b>Titres de placement</b>						
<b>Options d'achat en faveur du personnel</b>						
1 <sup>re</sup> tranche	167 240	30,325	5 071	26,305*	4 399	672
2 <sup>e</sup> tranche	57 637	30,672	1 768	29,880*	1 722	46
	<b>224 877</b>	<b>30,410</b>	<b>6 839</b>		<b>6 121</b>	<b>718</b>
<b>Titres de transaction</b>						
Contrat de liquidité dans lequel Locindus détient 60 %	334	32,70	7	32,25	7	-
<b>TOTAL (valeur nette comptable au 31/12/2002)</b>	-	-	-	-	<b>6 128</b>	

\*Prix des options d'achat consenties au personnel.

Valeur nominale de l'action : 5,75 euros - Cours moyen boursier de décembre 2002 : 32,08 euros.

(en milliers d'euros)	Variation 2002	Options d'achat	Régularisation du cours
<b>SOLDE au 01/01/2002</b>	-	48 668	-
Achats	7 600	5 600	2 000
Ventes	(837)	-	(837)
<b>TOTAL</b>	-	<b>54 268</b>	<b>1 163</b>
<b>Solde après division de la valeur nominale par 4</b>	-	<b>217 072</b>	<b>4 652</b>
Achats	3 153	3 153	-
Transfert	-	4 652	(4 652)
<b>SOLDE au 31/12/2002</b>	-	<b>224 877</b>	-

**Note 7 - Participations et autres titres à long terme**

Titres non cotés	Nombre d'actions	Prix de revient unitaire (en euros)	Valeur brute (en milliers d'euros)
Deaucimmo 4 (41 %)	205	15	<b>3</b>
Sofaris	195	15	<b>3</b>
<b>TOTAL</b>	-	-	<b>6</b>

**Note 8 - Comptes de régularisation et actifs divers** (en milliers d'euros)

	31/12/2002	31/12/2001
<b>Autres actifs</b>	<b>4 094</b>	<b>6 503</b>
Impôt société	21	101
TVA et autres taxes et contributions	2 289	3 125
Dépôts de garantie versés dont établissement stable 128	572	407
Comptes d'opérations sur titres	146	1
Autres débiteurs divers dont subventions à recevoir	1 066	2 869
<b>Comptes de régularisation</b>	<b>20 342</b>	<b>22 161</b>
Primes d'émission d'emprunts 1990/1999/2001	1 308	1 536
Frais d'emprunts restant à répartir 1994/1996/2001	950	1 301
Charges diverses constatées d'avance dont swap	7 235	11 033
Produits divers à recevoir dont swap et cap 10 449	10 849	8 291
<b>TOTAL</b>	<b>24 436</b>	<b>28 664</b>

**Note 9 - Opérations interbancaires et assimilées** (en milliers d'euros)

État des échéances	Montant	- 3 mois	3 mois < 1 an	1 < 5 ans	+ 5 ans
<b>À vue</b>	<b>7 013</b>	<b>7 013</b>	-	-	-
À terme	104 127	4 129	7 058	71 887	21 053
Dettes rattachées sur comptes à terme	368	318	50	-	-
<b>Total à terme</b>	<b>104 495</b>	<b>4 447</b>	<b>7 108</b>	<b>71 887</b>	<b>21 053</b>
<b>TOTAL</b>	<b>111 508</b>	<b>11 460</b>	<b>7 108</b>	<b>71 887</b>	<b>21 053</b>

**Note 10 - Opérations avec la clientèle (passif)** (en milliers d'euros)

État des échéances	Montant	- 3 mois	3 mois < 1 an	1 < 5 ans	+ 5 ans
<b>Autres dettes</b>					
<b>À vue</b>	<b>40</b>	<b>40</b>	-	-	-
À terme	64 662	2 338	2 196	14 450	45 678
Dettes rattachées sur dettes à terme	43	20	23	-	-
<b>Total à terme</b>	<b>64 705</b>	<b>2 358</b>	<b>2 219</b>	<b>14 450</b>	<b>45 678</b>
<b>TOTAL</b>	<b>64 745</b>	<b>2 398</b>	<b>2 219</b>	<b>14 450</b>	<b>45 678</b>

**Note 11 - Dettes représentées par un titre** (en milliers d'euros)

État des échéances	Montant	- 3 mois	3 mois à 1 an	1 à 5 ans	+ 5 ans
Titres de créances négociables	49 598	10 000	2 500	37 098	-
Dettes rattachées	340	175	165	-	-
<b>Total</b>	<b>49 938</b>	<b>10 175</b>	<b>2 665</b>	<b>37 098</b>	<b>-</b>
Emprunts obligataires	524 410	-	45 735	378 675	100 000
Dettes rattachées	19 637	12 706	6 931	-	-
<b>Total</b>	<b>544 047</b>	<b>12 706</b>	<b>52 666</b>	<b>378 675</b>	<b>100 000</b>
<b>TOTAL DETTES REPRÉSENTÉES PAR UN TITRE</b>	<b>593 985</b>	<b>22 881</b>	<b>55 331</b>	<b>415 773</b>	<b>100 000</b>

**Note 12 - Comptes de régularisation et passifs divers** (en milliers d'euros)

	31/12/2002	31/12/2001
<b>Autres passifs</b>	<b>21 049</b>	<b>22 364</b>
Dépôts reçus et dettes rattachées	13 014	12 712
Organismes sociaux, créiteurs divers	377	327
TVA, contributions des loyers, autres taxes	2 004	3 021
Impôt société	883	2 191
Fournisseurs sur immobilisations	4 771	4 113
<b>Comptes de régularisation</b>	<b>44 357</b>	<b>44 221</b>
Produits divers constatés d'avance (loyers)	23 295	22 639
Charges diverses à payer	2 493	1 983
Impôt différé net	9 569	9 115
Sur réserve latente	9 969	9 595
Sur provisions et divers non déductibles	(400)	(480)
Subventions nettes	9 000	10 484
<b>TOTAL</b>	<b>65 406</b>	<b>66 585</b>

**Note 13 - Provisions pour risques et charges** (en milliers d'euros)

	31/12/2002	31/12/2001
Sur titres Locindus SA "options d'achat II en faveur du personnel"	23	51
Sur travaux immeuble	108	-
<b>TOTAL</b>	<b>131</b>	<b>51</b>

#### Note 14 - Capitaux propres (en milliers d'euros)

Le capital social s'élève à 46 837 269 euros et se divise en 8 145 612 actions de 5,75 euros de nominal.

	31/12/2002	31/12/2001
<b>Réserves consolidées part du Groupe</b>		
Réserve légale	4 689	4 689
Réserve des plus-values à long terme	2 298	2 298
Réserves facultatives et éventualités diverses	72 345	66 491
	<b>79 332</b>	<b>73 478</b>
Réserve latente	<b>35 407</b>	<b>39 663</b>
Report à nouveau	<b>5 786</b>	<b>5 441</b>
<b>TOTAL</b>	<b>120 525</b>	<b>118 582</b>

L'encours financier au 31 décembre 2002 s'élève à 798 688 milliers d'euros contre 780 812 milliers d'euros au 31 décembre 2001.

Avant affectation du résultat consolidé 2002, la réserve latente nette d'impôt différé figure au bilan pour 35 407 milliers d'euros.

	Réserve latente	Plus-values différées	Sur amortissements
<b>Réserve au 01/01/2002</b>	<b>39 663</b>	<b>15 689</b>	<b>23 974</b>
Affectation de la reprise du suramortissement 2001	(3 360)	–	(3 360)
Affectation de l'impôt différé 2001	569	–	569
	<b>36 872</b>	<b>15 689</b>	<b>21 183</b>
<b>Variation 2002</b>			
Amortissements des plus-values différées	<b>(1 548)</b>	<b>(1 548)</b>	–
Complément d'impôt différé	<b>83</b>	<b>83</b>	–
<b>TOTAL au 31/12/2002</b>	<b>35 407</b>	<b>14 224</b>	<b>21 183</b>

La réserve latente résulte d'opérations relevant d'un secteur assujéti à l'impôt société et d'un secteur exonéré auxquels sont rattachés :

- **des plus-values différées** résultant de l'écart constaté entre l'encours financier des immeubles de location simple transférés en crédit-bail et leur valeur nette comptable pour un montant brut de 19 212 milliers d'euros (variation – 1 548 milliers d'euros par rapport à 2001) diminué de l'impôt ;
- **des suramortissements** correspondant à la différence constatée entre l'encours financier et la valeur nette comptable des immeubles crédit-bail en exploitation et des immeubles en location longue durée pour un total de 23 149 milliers d'euros dont 66 milliers d'euros pour les locations longue durée (variation de – 2 558 milliers d'euros par rapport à 2001).

Après affectation du résultat consolidé 2002, la réserve latente nette d'impôt différé s'élèvera à 32 392 milliers d'euros.

Réserve latente 2002		Secteur taxable		Secteur exonéré		Total	
		Plus-values différées	Suramortissements	Plus-values différées	Suramortissements	Plus-values différées	Suramortissements
Montants bruts	<b>42 361</b>	14 114	14 092	5 098	9 057	19 212	23 149
Impôt différé	<b>(9 969)</b>	(4 988)	(4 981)	–	–	(4 988)	(4 981)
Montants nets	<b>32 392</b>	9 126	9 111	5 098	9 057	14 224	18 168

## Tableau de variation des capitaux propres consolidés (en milliers d'euros)

	Capitaux propres part du Groupe					Résultat	Total
	Capital	Prime de fusion	Réserves diverses	Réserve latente	Report à nouveau		
<b>Position au 01/01/2002</b>	<b>46 837</b>	<b>4 200</b>	<b>73 478</b>	<b>39 663</b>	<b>5 441</b>	<b>20 761</b>	<b>190 380</b>
Résultat consolidé 2002	–	–	–	–	–	20 306	20 306
Affectation en réserves du résultat 2001	–	–	5 854	(2 791)	(141)	(2 922)	–
Distribution du dividende 2001*	–	–	–	–	486	(17 839)	(17 353)
Plus-value financière 2002	–	–	–	(1 548)	–	–	(1 548)
Impôt différé / plus-values financières	–	–	–	83	–	–	83
<b>Position au 31/12/ 2002</b>	<b>46 837</b>	<b>4 200</b>	<b>79 332</b>	<b>35 407</b>	<b>5 786</b>	<b>20 306</b>	<b>191 868</b>

\* Dont propres titres 55 431 x 8,76 euros.

**Total réserves consolidées au 31/12/2002**

**120 525**

**Capitaux propres avant affectation du résultat 2002**

**171 562**

### Autres informations

#### Rémunérations allouées (en milliers d'euros)

– Aux membres du Conseil de surveillance (jetons de présence)	91
– Au Président et au Vice-Président du Conseil de surveillance	46
– Aux membres du Directoire au titre de leur mandat social	139
– Aux membres du Directoire au titre de leur contrat de travail	565

#### Effectif moyen

28

#### Divers

Engagements de retraite : montants non significatifs.

### Note 15

#### Engagements de financement

- En faveur de la clientèle : il s'agit d'ouvertures de crédits confirmés sur des opérations de crédit-bail et de location longue durée pour une valeur de 47 109 milliers d'euros.
- Reçus des établissements de crédit : ils correspondent à des ouvertures de crédits bancaires non utilisées pour 157 117 milliers d'euros.

#### Engagements de garantie

- D'ordre de la clientèle pour 23 milliers d'euros.
- Cautions reçues d'établissements de crédit pour 70 110 milliers d'euros afin de garantir tout ou partie d'opérations de crédit-bail ou de location simple.

#### Engagements sur instruments financiers à terme

- Contrats d'échanges de taux d'intérêts (Swaps) 1 107 783 milliers d'euros.

Réalisés avec des contreparties françaises de premier plan sur le marché de gré à gré.

Les swaps qui ont pour objet de transformer la nature du taux d'une ressource précise sont dits de "microcouverture".

Ceux dont la transformation s'applique à une masse de ressources globales sont qualifiés de "macrocouverture".

Ils correspondent respectivement à la catégorie "b" et "c" du règlement CRB n° 90-15 du 18 décembre 1990, modifié par le règlement 92-04 du 17 juillet 1992 et l'instruction n° 93-02.

Aucune opération spéculative n'a été réalisée.

Type de couverture	Position de la Société		Total
	Prêteur fixe	Prêteur variable	
Microcouverture	484 772	5 500	490 272
Macrocouverture	109 651	507 860	617 511
<b>TOTAL</b>	<b>594 423</b>	<b>513 360</b>	<b>1 107 783</b>

Répartition selon la durée restant à courir	Total	< 1 an	1 an < 5 ans	> 5 ans
Swaps	1 107 783	7 623	897 660	202 500
Caps	371 000	120 000	251 000	–

## COMPTE DE RÉSULTAT CONSOLIDÉ (en milliers d'euros)

### Note 16

	31/12/2002	31/12/2001
<b>Intérêts et produits assimilés</b>	<b>56 433</b>	<b>54 738</b>
Sur opérations avec la Banque centrale	6	8
Sur opérations avec les établissements de crédit	170	528
Sur opérations avec la clientèle	401	614
Sur obligations et autres titres à revenu fixe	12 222	7 157
Autres intérêts et produits assimilés	4 004	5 417
Sur opérations de crédit-bail dont	39 630	41 014
Préloyers et loyers crédit-bail immobilier	97 506	92 271
Loyers crédit-bail mobilier	22	58
Commissions d'engagement et divers	116	18
Loyers douteux	-	364
Indemnités de résiliation payées	-	811
	<b>97 644</b>	<b>93 522</b>
(Sous) ou suramortissements	(1 601)	(2 418)
Dotations aux amortissements	(37 486)	(33 033)
Dotations aux provisions article 64	(20 262)	(18 046)
Reprises de provisions article 64	1 335	1 163
	<b>(58 014)</b>	<b>(52 334)</b>
Provisions sur créances douteuses (intérêts)	-	(174)

Les amortissements financiers au 31 décembre 2002 comprennent une régularisation de + 609 milliers d'euros sur l'encours financier arrêté au 31 décembre 2001. La présentation pro forma des amortissements et des provisions article 64 s'établit à 58 623 milliers d'euros au 31 décembre 2002 et à 51 725 milliers d'euros au 31 décembre 2001.

<b>Intérêts et charges assimilées</b>	<b>(47 955)</b>	<b>(45 918)</b>
Sur opérations avec les établissements de crédit	(4 745)	(6 032)
Sur opérations avec la clientèle	(3 843)	(3 367)
Sur obligations et autres titres à revenu fixe	(34 389)	(32 225)
Sur autres intérêts et charges assimilées	(4 589)	(3 869)
Sur opérations de crédit-bail	(389)	(425)

<b>Gains (pertes) sur opérations des portefeuilles de négociation et assimilés</b>	<b>948</b>	<b>307</b>
Sur titres de transaction dont 11 milliers d'euros de plus-value sur titres régul. de cours	948	309
Sur change	-	(2)

<b>Gains (pertes) sur opérations des portefeuilles de placement et assimilés</b>	<b>(18)</b>	<b>(15)</b>
Reprises de provisions	-	147
Dotations aux provisions pour dépréciation de titres	(46)	-
Net des reprises et dotations aux provisions pour risques et charges/ titres	28	(51)
Moins-value sur cessions d'options d'achat en faveur du personnel	-	(111)

	31/12/2002	31/12/2001
<b>Autres produits d'exploitation bancaire</b>	<b>48 514</b>	<b>46 284</b>
<b>Sur opérations de crédit-bail</b>	<b>3 089</b>	<b>2 830</b>
Moins-values de cession	(9 267)	(5 990)
Reprises de provisions article 64 sur cession	9 866	6 197
Variation du suramortissement sur cession	(940)	(708)
Plus-values de cession crédit-bail	568	939
Loyers terrains (baux à construction)	1 272	1 118
Indemnité de résiliation	413	-
Frais de dossier et divers	42	114
Subventions	1 135	1 093
Gain sur créances douteuses	-	67
Solde dotation complémentaire	(413)	(212)
Pertes sur créances irrécouvrables couvertes par provisions	(3 786)	(8 016)
Reprises de provisions sur créances douteuses	4 199	8 295
<b>Sur opérations de location longue durée</b>	<b>26 605</b>	<b>22 424</b>
Préloyers et loyers	24 267	20 708
Loyers terrains (baux à construction)	89	4
Frais de dossier	16	82
Indemnités	-	183
	<b>24 372</b>	<b>20 977</b>
Dotations/reprises de provisions sur créances douteuses	<b>9</b>	<b>(9)</b>
Charges diverses refacturées	<b>2 224</b>	<b>1 456</b>
<b>Sur opérations de location simple</b>	<b>18 664</b>	<b>20 597</b>
Loyers	12 240	12 259
Loyers terrains (baux à construction)	90	88
Loyers douteux	11	49
Indemnités de résiliation payées	115	15
	<b>12 456</b>	<b>12 411</b>
Reprises de provisions pour dépréciation d'actifs	<b>574</b>	<b>2 280</b>
Plus-values de cession	<b>1 314</b>	<b>1 761</b>
Produits propres	<b>4 293</b>	<b>4 153</b>
Pertes sur créances douteuses	<b>27</b>	<b>(8)</b>
Dotations aux provisions sur créances douteuses	(42)	(120)
Pertes sur créances irrécouvrables couvertes par provisions	(28)	(99)
Pertes sur créances irrécouvrables non couvertes par provisions	-	(3)
Créances amorties	5	-
Reprises de provisions sur créances douteuses	92	214
<b>Sur autres produits d'exploitation dont</b>	<b>156</b>	<b>433</b>
Transfert de frais financiers capitalisés	154	-

## Répartition en % des loyers par marché géographique

	Paris	Banlieue	Province	Total
Crédit-bail	27,7	32,8	39,5	100,0
Location longue durée	4,0	26,3	69,7	100,0
Location simple	10,4	63,1	26,5	100,0

	31/12/2002	31/12/2001
<b>Autres charges d'exploitation bancaire</b>	<b>(24 727)</b>	<b>(22 772)</b>
<b>Sur opérations de crédit bail</b>	<b>(1 664)</b>	<b>(1 490)</b>
Dotations aux amortissement ITNL	(15)	-
Moins-values crédit-bail	(232)	(221)
Loyers terrains (baux à construction) et frais divers	(1 309)	(1 269)
Provision pour travaux immobiliers	(108)	-
<b>Sur opérations de location longue durée</b>	<b>(13 816)</b>	<b>(11 265)</b>
(Sous) ou suramortissements	(17)	(233)
Dotations aux amortissements	(11 303)	(9 423)
Dotations aux provisions	(153)	(132)
Loyers terrains / baux à construction / et frais divers	(119)	(21)
Charges refacturées	(2 224)	(1 456)
<b>Sur opérations de location simple</b>	<b>(9 239)</b>	<b>(9 980)</b>
Dotations aux amortissements (dont frais d'acquisition : 1 millier d'euros)	(3 498)	(3 673)
Loyers terrain (baux à construction)	(90)	(88)
Moins-values sur cession	-	(1 147)
Impôts et taxes non récupérables et services extérieurs	(1 359)	(1 068)
Charges refacturées	(4 292)	(4 004)
<b>Sur autres charges d'exploitation</b>	<b>(8)</b>	<b>(37)</b>
Cotisations aux fonds de garantie	(8)	(37)
<b>Produits nets des autres activités</b>	<b>388</b>	<b>325</b>
<b>Oxiane</b>	<b>205</b>	<b>264</b>
<b>Établissement stable en Espagne</b>	<b>183</b>	<b>61</b>
<b>Charges générales d'exploitation</b>	<b>(6 164)</b>	<b>(6 134)</b>
<b>Frais de personnel</b>	<b>(3 435)</b>	<b>(3 537)</b>
Salaires et traitements	(2 115)	(2 282)
Intéressement	(154)	-
Charges salariales et plan épargne	(1 115)	(1 175)
Impôts et taxes sur salaires	(51)	(80)
<b>Autres frais administratifs</b>	<b>(2 636)</b>	<b>(2 514)</b>
Impôts et taxes	(917)	(881)
Services extérieurs	(1 719)	(1 633)
<b>Autres charges d'exploitation non bancaire</b>	<b>(138)</b>	<b>(126)</b>
Jetons de présence	(138)	(126)
<b>Autres produits d'exploitation non bancaire</b>	<b>45</b>	<b>43</b>

	31/12/2002	31/12/2001
<b>Gain sur actif immobilisé</b>	–	<b>8</b>
<b>Plus-value nette sur immobilisations siège</b>	–	<b>8</b>

### Note 17

<b>Impôts</b>	<b>(6 544)</b>	<b>(4 917)</b>
<b>Impôts sur les bénéfiques</b>	<b>(6 007)</b>	<b>(5 304)</b>
Impôts sur les sociétés	(5 677)	(4 880)
Contributions additionnelles	(330)	(424)
<b>Impôts différés</b>	<b>(537)</b>	<b>387</b>
Sur variation du suramortissement	(456)	568
Sur résultat fiscal	(81)	(181)

### Résultat consolidé

Le résultat consolidé s'élève à 20 305 992 euros.

# Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés

Mesdames, Messieurs,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons procédé au contrôle des comptes consolidés de la société Locindus SA, relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2002, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

Nous avons effectué notre audit selon les normes professionnelles applicables en France; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes consolidés ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à examiner, par sondages, les éléments probants justifiant les données contenues dans ces comptes. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis et les estimations significatives retenues pour l'arrêté des comptes et à apprécier leur présentation d'ensemble. Nous estimons que nos contrôles fournissent une base raisonnable à l'opinion exprimée ci-après.

Nous certifions que les comptes consolidés sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière, ainsi que du résultat de l'ensemble constitué par les entreprises comprises dans la consolidation.

Par ailleurs, nous avons également procédé à la vérification des informations données dans le rapport sur la gestion du Groupe. Nous n'avons pas d'observation à formuler sur leur sincérité et leur concordance avec les comptes consolidés.

Paris-La-Défense et Paris, le 3 avril 2003

KPMG Audit  
Département de KPMG SA  
Didier de Ménonville

Janny Marque  
Associé  
Pierre Marque

# Rapport financier

bilan

compte de résultat

opérations patrimoniales

filiales et participations

méthodes d'évaluation

principes comptables

rapports des commissaires aux comptes

résolutions

annexes

## Comptes sociaux

**60** Bilan et compte de résultat sociaux **63** Annexe des comptes sociaux **80** Tableau des filiales et participations  
**81** Résultats financiers de la Société au cours des cinq derniers exercices **82** Rapports des commissaires aux comptes **85** Résolutions

# Bilan

## ACTIF

(en milliers d'euros)	31/12/2002	31/12/2001
Caisse, Banque centrale, CCP	220	64
Créances sur les établissements de crédit	20 373	50 302
Opérations avec la clientèle	4 422	9 415
Obligations titres à revenu fixe	59 891	24 649
Actions et autres titres à revenu variable	346	302
Participations et autres titres détenus à long terme	6	6
Parts dans les entreprises liées	293	274
Crédit-bail et location avec option d'achat	799 552	756 087
Location simple	69 208	68 199
Immobilisations incorporelles	125	70
Immobilisations corporelles	373	349
Actions propres	6 128	5 212
Autres actifs	4 036	6 393
Comptes de régularisation	20 416	22 289
<b>TOTAL DE L'ACTIF</b>	<b>985 389</b>	<b>943 611</b>

## PASSIF

(en milliers d'euros)	31/12/2002	31/12/2001
Dettes envers les établissements de crédit	111 444	108 403
Opérations avec la clientèle	67 537	68 649
Dettes représentées par un titre	593 985	558 591
Autres passifs	18 676	20 178
Comptes de régularisation	25 921	24 585
Provisions pour risques et charges	131	51
<b>Capitaux propres</b>	<b>167 695</b>	<b>163 154</b>
Capital souscrit	46 837	46 837
Primes d'émission	4 200	4 200
Réserves	79 294	73 445
Subventions d'investissement	9 000	10 484
Report à nouveau	4 986	4 500
Résultat de l'exercice	23 378	23 688
<b>TOTAL DU PASSIF</b>	<b>985 389</b>	<b>943 611</b>

## Hors-bilan

(en milliers d'euros)	31/12/2002	31/12/2001
<b>Engagements donnés</b>		
Engagements de financement	47 109	103 749
Engagements de garantie	23	23
<b>Engagements reçus</b>		
Engagements de financement	157 117	148 992
Engagements de garantie	63 319	47 556

# Compte de résultat

(en milliers d'euros)	31/12/2002	31/12/2001
Intérêts et produits assimilés	16 803	13 724
Intérêts et charges assimilées	(48 049)	(46 017)
Produits sur opérations de crédit-bail et assimilées	126 029	117 662
Charges sur opérations de crédit-bail et assimilées	(69 938)	(61 117)
Produits sur opérations de locations simple	18 664	20 596
Charges sur opérations de location simple	(9 239)	(9 980)
Revenus des titres à revenu variable	-	2
Commissions – charges	(469)	(1 019)
Gains (pertes) sur opérations des portefeuilles de négociation	948	307
Gains (pertes) sur opérations des portefeuilles de placement et assimilés	(18)	(15)
Autres produits d'exploitation bancaire	961	1 244
Autres charges d'exploitation bancaire	(594)	(748)
<b>Produit net bancaire</b>	<b>35 098</b>	<b>34 639</b>
Charges générales d'exploitation	(5 631)	(5 559)
Dotations aux amortissements et provisions sur immobilisations corporelles et incorporelles	(99)	(128)
<b>Résultat brut d'exploitation</b>	<b>29 368</b>	<b>28 952</b>
Coût du risque	-	-
<b>Résultat d'exploitation</b>	<b>29 368</b>	<b>28 952</b>
Gains ou pertes sur actifs immobilisés	-	8
<b>Résultat courant avant impôt</b>	<b>29 368</b>	<b>28 960</b>
Résultat exceptionnel	-	-
Impôt sur les bénéfices	(5 990)	(5 272)
Dotations/reprises de fonds pour risques bancaires généraux et provisions réglementées	-	-
<b>RÉSULTAT NET</b>	<b>23 378</b>	<b>23 688</b>

# Annexe des comptes sociaux

## PRINCIPES COMPTABLES ET MÉTHODES D'ÉVALUATION

**I - LOCINDUS SA**, établissement financier, est soumis aux normes comptables du Comité de la réglementation comptable (CRC).

Les comptes de l'exercice 2002 ont été établis conformément aux dispositions du règlement n° 2000-03 du 4 juillet 2000 du CRC, qui se substitue au règlement modifié n° 91-01 du 16 janvier 1991 du Comité de la réglementation bancaire et financière relatif à l'établissement et à la publication des comptes individuels annuels des établissements de crédit, dans le respect des principes comptables et méthodes d'évaluation énoncés dans le Code de commerce et le décret n° 83-1020 du 29 novembre 1983.

## II - LES PRINCIPES GÉNÉRAUX SUIVANTS ONT ÉTÉ RESPECTÉS

- continuité d'exploitation ;
- indépendance des exercices ;
- coûts historiques ;
- principe de prudence, ce qui donne lieu à la comptabilisation des provisions nécessaires ;
- permanence des méthodes d'évaluation comptables ;
- non-compensation des actifs et des passifs du bilan et des charges et produits du compte de résultat, à l'exception des charges et produits des opérations d'échange de taux.

## III - AUTRES PRINCIPES COMPTABLES

### Créances sur les établissements de crédit (note 1)

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

### Opérations avec la clientèle (note 2)

Ces opérations comprennent les concours distribués aux agents économiques autres que les établissements de crédit. Elles sont ventilées en créances commerciales, autres concours à la clientèle, comptes ordinaires débiteurs et sont inscrites à leur valeur nominale augmentée des intérêts courus et non échus.

### Titres (note 3)

Ce terme recouvre les titres du marché interbancaire, les créances négociables, les obligations et autres valeurs à revenu fixe (rendement non aléatoire à taux fixe ou à taux variable), et les actions et autres titres à revenu variable, au sens de l'article 1 du règlement CRB n° 90-01 du 23 février 1990.

Selon les dispositions du règlement CRC n° 00-02 les titres sont classés dans les catégories suivantes :

#### Titres de transaction

Ces titres acquis avec l'intention de les revendre à brève échéance, généralement dans un délai maximal de six mois sont comptabilisés à leur date d'acquisition et pour leur prix d'acquisition frais inclus. À chaque arrêté comptable ils sont évalués au prix du marché le plus récent. Les variations des cours sont portées en compte de résultat sous la rubrique "Gains ou pertes sur portefeuille de négociation".

#### Titres de placement

Les titres acquis avec l'intention de les détenir durant une période supérieure à six mois, et les titres à revenu fixe acquis sans couverture spécifique que la société a l'intention de conserver jusqu'à leur date d'échéance, sont comptabilisés à leur date d'acquisition pour leur prix d'acquisition frais exclus, les intérêts constatés lors de l'acquisition des titres à revenu fixe sont enregistrés en comptes rattachés. À chaque arrêté comptable les moins-values latentes résultant de la différence entre la valeur comptable et la valeur de marché des titres font l'objet d'une provision. Les plus et moins-values de cession, les dotations et reprises de provision pour dépréciation sont constatées en compte de résultat sous la rubrique "Gains ou pertes sur portefeuille de placement et assimilés".

#### Titres d'investissement

Il s'agit de titres à revenu fixe acquis avec l'intention de les détenir durablement en principe jusqu'à leur date d'échéance. Les titres de cette catégorie font l'objet d'un financement adossé ou d'une couverture en taux d'intérêt sur leur durée de vie résiduelle.

L'écart éventuel entre le prix d'acquisition et le prix de remboursement fait l'objet d'une imputation *pro rata temporis* sur la durée de vie résiduelle des titres. Au bilan, la valeur comptable est ainsi progressivement ajustée à la valeur de remboursement.

Les intérêts afférents à ces titres sont comptabilisés en compte de résultat sous la rubrique "Intérêts et produits assimilés sur obligations et autres titres à revenu fixe".

### Participations et autres titres détenus à long terme (note 4)

Les titres de participation sont comptabilisés à leur valeur d'acquisition.

Les dividendes figurent sous la rubrique "Revenu des titres à revenu variable".

### Parts dans les entreprises liées (note 5)

Ces titres sont comptabilisés à leur valeur d'acquisition généralement égale à la valeur nominale et concerne les sociétés consolidées par intégration globale

Les plus ou moins-values de cession et les mouvements de provisions sont enregistrés sous la rubrique "Gains ou pertes sur actifs immobilisés". Les dividendes figurent sous la rubrique "Revenu des titres à revenu variable".

### Crédit-bail et assimilés (note 6)

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 loués" (ITNL). Aucun immeuble n'est inscrit à ce poste au 31 décembre 2002.

### Amortissements

Les principes adoptés par la Société depuis sa création ont été respectés.

- Amortissements comptables comprenant la provision dite de "l'article 64" (loi de finances de 1970), égaux ou supérieurs aux amortissements financiers de chaque contrat (régime Sicomi).
- Suramortissements comptabilisés dans les comptes consolidés, constitutifs de la réserve latente qui peut décroître en cas de reprise des suramortissements effectués précédemment.

### Durée des amortissements des immeubles en crédit-bail et assimilés

Les contrats intervenus avant le 1<sup>er</sup> juillet 1992 suivent le régime Sicomi.

- Amortissements des immeubles sur 20 ans, avec constitution de la provision article 64 (loi de finances de 1970) pour des contrats de durée inférieure (généralement 15 ans).
- Les contrats intervenus depuis le 1<sup>er</sup> 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<sup>er</sup> janvier 1996 au 31 décembre 1999: même durée d'amortissement avec la possibilité de constituer une provision déductible (article 39 *quinquies* I du Code général des impôts). Les amortissements sont linéaires.
- Pour les contrats conclus depuis le 1<sup>er</sup> 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<sup>er</sup> janvier 2000) pour les contrats intervenus depuis le 1<sup>er</sup> janvier 1996.

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

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

Les plus-values brutes sur cession ainsi que les reprises de provision article 64 compensant les moins-values de fin de contrat figurent en produits d'exploitation bancaire.

### Frais d'acquisition des immeubles

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

Pour les contrats signés depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2000 par Locindus SA, et pour les contrats signés par Locindus Crédit-Bail depuis le 1<sup>er</sup> 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.

### Provisions pour dépréciation d'actifs crédit-bail

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

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

### Réserve latente

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

Au 31 décembre 2002, l'encours financier s'élève à 798 688 milliers d'euros. La réserve latente nette d'impôt différé s'élève à 35 407 milliers d'euros soit :

- valeur brute 44 919 milliers d'euros
- moins l'impôt différé - 9 512 milliers d'euros

### Location simple (note 7)

#### Durée des amortissements des immeubles en location simple

- Bureaux et magasins 50 ans
- Immeubles industriels 20 ans
- Aménagements 10 ans

### Frais d'acquisition des immeubles

Antérieurement amortis dans l'année, ils sont désormais étalés sur cinq années.

### Provisions sur immeubles location simple

Les immeubles en location simple font l'objet d'un examen afin de s'assurer que leur valeur estimée de marché sur la base d'un taux de rendement minimum est du niveau de la valeur nette comptable desdits immeubles. Les moins-values latentes sont déterminées ligne à ligne pour chaque bien concerné.

### **Créances douteuses sur immobilisations crédit-bail et location simple** (note 6 et 7)

Selon la réglementation bancaire, les créances de crédit-bail immobilier et de location simple impayées depuis plus de six mois sont inscrites en “Créances douteuses” et provisionnées.

Le net des dotations et reprises pour dépréciation est porté en “Produits sur opérations de Crédit-bail et assimilés” pour le crédit-bail et pour le patrimoine locatif en “Produits sur opérations de location simple”.

Les créances sur la clientèle, présentant un risque de non-recouvrement, sont comptabilisées en “Créances douteuses” pour leurs montants toutes taxes et sont provisionnées à hauteur de 100 % de leurs montants hors taxes.

Elles se répartissent en créances douteuses sur les loyers et en indemnité de résiliation ou résolution. Celle-ci correspond au cumul des loyers calculés jusqu’à l’expiration du contrat de crédit-bail. Cette indemnité et la provision correspondante sont inscrites au compte de résultat.

### **Actions propres** (note 8)

Il s’agit de titres Locindus acquis au titre de la régularisation de cours et au titre d’options d’achat consenties à l’ensemble du personnel suivant les résolutions des assemblées générales ordinaire, extraordinaire et mixte tenues en 2000.

Les titres acquis au titre des options d’achat sont inscrits en titres de placement et sont estimés à la plus faible des valeurs “Prix d’exercice octroyé au personnel” ou “Cours moyen de décembre”.

Les titres acquis dans le cadre d’une régularisation de cours ou dans le cadre d’un contrat de liquidité sont classés en titre de transaction et suivent les règles d’estimation de cette catégorie à savoir celle du dernier cours du mois de décembre.

### **Autres actifs** (note 9) **et autres passifs** (note 14)

Ces postes recouvrent les créances et les dettes à l’égard des tiers et les primes d’options achetées et vendues.

### **Comptes de régularisation actif** (note 10) **et comptes de régularisation passif** (note 15)

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

### **Dettes envers les établissements de crédit** (note 11)

Ce poste correspond principalement aux dettes envers d’autres sociétés de crédit-bail dans le cadre d’opérations réalisées en indivision et aux comptes courants bancaires. Elles sont ventilées en dettes à vue et à terme.

### **Opérations avec la clientèle (passif)** (note 12)

Ces opérations recouvrent les dettes à l’égard des agents économiques autres que les établissements de crédit. Elles se subdivisent en comptes d’épargne à régime spécial et autres dettes avec le caractère à vue et à terme de ces comptes créditeurs. Il s’agit principalement des comptes courants des sociétés liées.

### **Dettes représentées par un titre** (note 13)

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

Les primes d’émission, obligations émises au-dessous de la valeur nominale, sont amorties linéairement sur la durée de l’emprunt, et sont constatées à l’actif du bilan en “Comptes de régularisation d’actif”, l’amortissement correspondant figure au compte de résultat en “Intérêts et charges bancaires assimilés – obligations et autres titres à revenu fixe”.

Les frais d’émission des emprunts peuvent être amortis totalement l’année de leur émission, (emprunts émis jusqu’en 1993 et 1999), ou répartis sur la durée des emprunts (emprunts émis en 1994, 1997 et 2001), dans ce dernier cas ils sont comptabilisés pour leur quote-part restant à courir en “Comptes de régularisation d’actif”, l’amortissement correspondant figurant au compte de résultat en “Intérêts et charges bancaires assimilées”. La première année ils figurent pour la totalité sous cette rubrique et au compte créditeur transfert de charges sous la rubrique “Produits d’exploitation bancaire” pour la partie à reporter.

### **Provisions pour risques et charges** (note 16)

Outre des provisions pour travaux sur immeubles, cette provision correspond à la différence entre le cours moyen de décembre 2002 des actions Locindus et le prix de levée d’option consenti au personnel rapportée aux actions non encore achetées mais attribuées dans le cadre du stock-option II.

### **Capitaux propres** (note 17)

#### **Subventions d’investissements** (note 18)

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.

Pour cette nouvelle présentation, les subventions sont comptabilisées au passif du bilan dans les capitaux propres sur une ligne spécifique. Les subventions 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”.

#### **Hors bilan** (note 19)

Ce poste recense les engagements de financement et de garantie donnés ou reçus en faveur d’établissements de crédit ou de la clientèle ainsi que les opérations sur instruments financiers.

#### **Résultat** (note 20)

Dans cette note figure le détail du compte de résultat.

#### **Ventilation du résultat et de l’impôt** (note 21)

#### **Détermination du résultat soumis à distribution** (note 22)

## BILAN

### ACTIF

**Note 1 - Créances sur les établissements de crédit** (en milliers d'euros)

**TOTAL CRÉANCES À VUE**

**20 373**

**Note 2 - Créances sur la clientèle**

**Créances à terme**

Autres concours à la clientèle	Montant	- 3 mois	3 mois à 1 an	1 à 5 ans	+ 5 ans
Crédits de trésorerie	20	1	3	11	5
Crédits à l'équipement	2 847	47	143	2 657	-
Crédits investisseurs	215	5	14	74	122
Autres crédits à la clientèle	1 333	49	137	842	305
Créances rattachées	7	7	-	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>4 422</b>	<b>109</b>	<b>297</b>	<b>3 584</b>	<b>432</b>

**Note 3**

**Obligations et autres titres à revenu fixe** (en milliers d'euros)

Titres de placement	Nombre titres	Prix d'acquisition
Euro commercial paper	5	59 579
Créances rattachées	-	312
<b>TOTAL</b>	<b>-</b>	<b>59 891</b>

**Actions et autres titres à revenu variable** (en milliers d'euros)

Titres de transaction	Nombre titres	Valeur estimée
OPCVM monétaire	117	346
<b>TOTAL</b>	<b>-</b>	<b>346</b>

**Note 4 - Participations et autres titres à long terme**

Titres non cotés	Nombre titres	Prix de revient unitaire (en euros)	Valeur brute (en milliers d'euros)
Deaucimmo 4 (41 %)	205	15	3
Sofaris	195	15	3
<b>TOTAL</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>6</b>

**Note 5 - Parts dans les entreprises liées**

Titres non cotés	Nombre d'actions	Prix de revient unitaire (en euros)	Valeur brute (en euros)
Scribe Bail	500	15,25	8
Oxiane	2 500	15,25	38
Scribe Bail Activ	2 500	15,25	38
Scribe Bail Com	2 500	15,25	38
Scribe Bail Hôtel	2 500	15,25	38
Scribe Bail Indus	2 500	15,25	38
Scribe Bail Logis	2 500	15,25	38
Scribe Bail Tertiaire	2 500	15,25	38
Scriberica SAS créée en octobre 2002	1 850	10,00	19
<b>TOTAL</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>293</b>

**Note 6 - Crédit-bail et location avec option d'achat** (en milliers d'euros)

	31/12/2002	31/12/2001
<b>a) Crédit-bail mobilier</b>	<b>79</b>	<b>94</b>
Construction	229	1 103
Amortissements	(150)	(1 009)
<b>b) Crédit-bail immobilier</b>	<b>575 344</b>	<b>555 764</b>
<b>En exploitation</b>	<b>559 952</b>	<b>546 878</b>
Terrains	193 514	183 975
Constructions	786 570	759 916
Frais d'acquisition nouveau régime	1 076	841
Amortissements	(275 998)	(261 706)
Provisions spéciales	(9 648)	(9 774)
Provisions article 64	(130 984)	(121 796)
Provisions pour dépréciation d'actif	(4 578)	(4 578)
Frais d'acquisition ancien régime	12 968	13 523
Amortissements	(12 968)	(13 523)
<b>En cours</b>	<b>15 392</b>	<b>8 886</b>
Constructions	15 345	8 777
Frais d'acquisition nouveau régime	47	109
<b>c) Location longue durée</b>	<b>217 593</b>	<b>192 056</b>
<b>En exploitation</b>	<b>196 296</b>	<b>187 373</b>
Terrains	35 422	32 404
Constructions	188 358	171 647
Frais d'acquisition nouveau régime	1 805	1 155
Amortissements	(28 828)	(17 525)
Provisions article 39 <i>quinquies</i> I	(461)	(308)
Frais d'acquisition ancien régime	10	10
Amortissements	(10)	(10)
<b>En cours</b>	<b>21 297</b>	<b>4 683</b>
Constructions	21 103	4 678
Frais d'acquisition	194	5
<b>d) Créances rattachées (clients)</b>	<b>6 502</b>	<b>7 359</b>
Locindus chef de file	2 545	3 819
Sicomi chef de file	2 089	1 630
Loyers à terme échu	1 022	571
Factures et avoirs établis N+1	223	439
Clients impayés entre 1 et 6 mois	623	900
Effets à l'encaissement	-	-
<b>e) Créances douteuses (nettes)</b>	<b>34</b>	<b>814</b>
Valeurs brutes	45	4 158
Clients factures impayées à + 6 mois	-	462
<b>Créances brutes</b>	<b>45</b>	<b>4 620</b>
<b>Provisions</b>	<b>(11)</b>	<b>(3 806)</b>
<b>TOTAL</b>	<b>799 552</b>	<b>756 087</b>

**Note 7 - Location simple** (en milliers d'euros)

	31/12/2002	31/12/2001
<b>En exploitation</b>	<b>68 870</b>	<b>67 155</b>
Terrains	15 749	15 327
Constructions	100 407	97 778
Amortissements	(45 388)	(43 201)
Provisions pour dépréciation d'actif	(2 175)	(2 749)
Frais d'acquisition	7 856	7 684
Amortissements	(7 579)	(7 684)
<b>SCI</b>	<b>-</b>	<b>446</b>
Parts	-	23
Avance	-	994
Amortissements	-	(571)
<b>En cours</b>	<b>17</b>	<b>29</b>
Aménagements	17	29
<b>Créances rattachées</b>	<b>302</b>	<b>532</b>
Clients	34	18
Clients loyers à terme échu	110	197
Factures et avoirs établis N+1	19	24
Effets à recevoir	-	31
Clients impayés entre 1 et 6 mois	139	262
<b>Créances douteuses (nettes)</b>	<b>19</b>	<b>37</b>
Valeurs brutes	70	121
Clients factures impayées à + 6 mois	32	48
<b>Créances brutes</b>	<b>102</b>	<b>169</b>
<b>Provisions</b>	<b>(83)</b>	<b>(132)</b>
<b>TOTAL</b>	<b>69 208</b>	<b>68 199</b>

**Tableau de variations des immobilisations** (en milliers d'euros)

	Solde au 01/01/2002	Acquisitions et transferts	Cessions et transferts	Solde au 31/12/2002
<b>Crédit-bail immobilier</b>				
<b>En exploitation</b>	<b>944 732</b>	<b>73 766</b>	<b>(37 338)</b>	<b>981 160</b>
Terrains	183 975	12 926	(3 387)	193 514
Constructions	760 757	60 840	(33 951)	787 646
<b>ITNL</b>	<b>–</b>	<b>437</b>	<b>(437)</b>	<b>–</b>
<b>En cours</b>	<b>8 886</b>	<b>30 632</b>	<b>(24 126)</b>	<b>15 392</b>
<b>TOTAL (valeurs brutes)</b>	<b>953 618</b>	<b>104 835</b>	<b>(61 901)</b>	<b>996 552</b>
<b>Location longue durée</b>				
<b>En exploitation</b>	<b>205 206</b>	<b>20 379</b>	<b>–</b>	<b>225 585</b>
Terrains	32 404	3 018	–	35 422
Constructions	172 802	17 361	–	190 163
<b>En cours</b>	<b>4 683</b>	<b>23 476</b>	<b>(6 862)</b>	<b>21 297</b>
<b>TOTAL (valeurs brutes)</b>	<b>209 889</b>	<b>43 855</b>	<b>(6 862)</b>	<b>246 882</b>
<b>Crédit-bail mobilier</b>				
<b>TOTAL</b>	<b>1 103</b>	<b>–</b>	<b>874</b>	<b>229</b>
<b>Location simple</b>				
<b>En exploitation</b>	<b>113 105</b>	<b>5 049</b>	<b>(1 998)</b>	<b>116 156</b>
Terrains	15 327	647	(225)	15 749
Constructions	97 778	4 402	(1 773)	100 407
<b>SCI</b>	<b>1 017</b>	<b>–</b>	<b>(1 017)</b>	<b>–</b>
<b>En cours</b>	<b>29</b>	<b>72</b>	<b>(84)</b>	<b>17</b>
<b>TOTAL (valeurs brutes)</b>	<b>114 151</b>	<b>5 121</b>	<b>(3 099)</b>	<b>116 173</b>
<b>Immobilisations corporelles</b>				
Agencements installations	530	71	(16)	585
Matériel de bureau	514	43	(42)	515
Matériel de transport	18	–	–	18
<b>TOTAL (valeurs brutes)</b>	<b>1 062</b>	<b>114</b>	<b>(58)</b>	<b>1 118</b>
<b>Immobilisations incorporelles</b>				
<b>TOTAL</b>	<b>236</b>	<b>65</b>	<b>(4)</b>	<b>297</b>

**Tableau de variations des amortissements et provisions** (en milliers d'euros)

	Solde au 01/01/2002	Dotations ou transferts	Reprises ou transferts/cessions	Solde au 31/12/2002
<b>Crédit-bail immobilier</b>				
Amortissements des immeubles en exploitation	261 706	37 470	(23 178)	275 998
Amortissements des immeubles en ITNL	–	15	(15)	–
Provisions article 64/article 39 <i>quinquies</i> I	131 570	20 262	(11 200)	140 632
Provisions pour dépréciation d'actif sur immeubles loués	4 578	–	–	4 578
<b>TOTAL</b>	<b>397 854</b>	<b>57 747</b>	<b>(34 393)</b>	<b>421 208</b>
<b>Crédit-bail mobilier</b>				
Amortissements	1 009	15	(874)	150
<b>TOTAL</b>	<b>1 009</b>	<b>15</b>	<b>(874)</b>	<b>150</b>
<b>Location longue durée</b>				
Amortissements	17 525	11 303	–	28 828
Provisions article 39 <i>quinquies</i> I	308	153	–	461
<b>TOTAL</b>	<b>17 833</b>	<b>11 456</b>	<b>–</b>	<b>29 289</b>
<b>Location simple</b>				
Amortissements	43 201	3 497	(1 310)	45 388
Amortissements SCI	571	–	(571)	–
Provisions pour dépréciation d'actif	2 749	–	(574)	2 175
<b>TOTAL</b>	<b>46 521</b>	<b>3 497</b>	<b>(2 455)</b>	<b>47 563</b>
<b>Immobilisations corporelles</b>				
Amortissements agencements installations	324	46	(16)	354
Amortissements matériel de bureau	379	38	(41)	376
Amortissements matériel de transport	10	5	–	15
<b>TOTAL</b>	<b>713</b>	<b>89</b>	<b>(57)</b>	<b>745</b>
<b>Immobilisations incorporelles</b>				
<b>TOTAL</b>	<b>166</b>	<b>10</b>	<b>(4)</b>	<b>172</b>
<b>Frais d'acquisition location simple</b>				
<b>TOTAL</b>	<b>7 684</b>	<b>2</b>	<b>(107)</b>	<b>7 579</b>

## Notes 6 et 7 - Créances douteuses (en milliers d'euros)

	31/12/2002			31/12/2001		
	Crédit-bail	Location longue durée	Location simple	Crédit-bail	Location longue durée	Location simple
<b>Créances douteuses</b>						
Clients (non réglés à + 6 mois)	-	-	32	452	10	48
Autres créances douteuses dont	45	-	70	4 158	-	121
sur loyers	45	-	70	481	-	121
sur indemnités résiliation	-	-	-	3 677	-	-
<b>Total valeur brute</b>	<b>45</b>	<b>-</b>	<b>102</b>	<b>4 610</b>	<b>10</b>	<b>169</b>
<b>Total provisions créances douteuses dont</b>	<b>(11)</b>	<b>-</b>	<b>(83)</b>	<b>(3 797)</b>	<b>(9)</b>	<b>(132)</b>
sur loyers	(11)	-	(83)	(748)	(9)	(132)
sur indemnités résiliation	-	-	-	(3 049)	-	-
<b>TOTAL (valeur nette)</b>	<b>34</b>	<b>-</b>	<b>19</b>	<b>813</b>	<b>1</b>	<b>37</b>

## Note 8 - Actions propres

Titres Locindus SA	Nombre d'actions	Coût moyen unitaire (en euros)	Valeur brute (en milliers d'euros)	Estimation unitaire (en euros)	Estimation totale (en milliers d'euros)	Provisions (en milliers d'euros)
--------------------	------------------	--------------------------------	------------------------------------	--------------------------------	---	----------------------------------

### Titres de placement

#### Options d'achat en faveur du personnel

1 <sup>re</sup> tranche	167 240	30,325	5 071	26,305*	4 399	672
2 <sup>e</sup> tranche	57 637	30,672	1 768	29,880*	1 722	46
<b>TOTAL</b>	<b>224 877</b>	<b>30,41</b>	<b>6 839</b>	<b>-</b>	<b>6 121</b>	<b>718</b>

### Titres de transaction

Contrat de liquidité dans lequel Locindus détient une participation de 60 %	334	32,70	7	32,25	7	-
<b>Valeur nette comptable au 31/12/2002</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>6 128</b>	<b>-</b>

\*Prix des options d'achat consenties au personnel.

Valeur nominale de l'action : 5,75 euros – Cours moyen boursier de décembre 2002 : 32,08 euros.

	Variation 2002	Options d'achat	Soutien du cours
<b>Solde au 01/01/2002</b>	<b>-</b>	<b>48 668</b>	<b>-</b>
Achats	7 600	5 600	2 000
Ventes	(837)	-	(837)
<b>TOTAL</b>	<b>-</b>	<b>54 268</b>	<b>1 163</b>
<b>Solde après division de la valeur nominale par 4</b>	<b>-</b>	<b>217 072</b>	<b>4 652</b>
Achats	3 153	3 153	-
Transfert	-	4 652	(4 652)
<b>SOLDE au 31/12/2002</b>	<b>-</b>	<b>224 877</b>	<b>-</b>

**Note 9 - Autres actifs** (en milliers d'euros)

	31/12/2002	31/12/2001
Créances TVA	1 945	2 791
Acompte contribution loyer	306	328
Dépôts de garantie et cautions versés dont établissement stable 128	572	407
Subventions à recevoir	484	2 668
Comptes de règlements d'opérations sur titres	146	1
Autres débiteurs divers	583	198
<b>TOTAL</b>	<b>4 036</b>	<b>6 393</b>

**Note 10 - Comptes de régularisation** (en milliers d'euros)

	31/12/2002	31/12/2001
Primes d'émission des emprunts 1990/1999/2001 dont	1 308	1 536
montant brut	2 136	2 136
amortissement	(828)	(600)
Frais d'emprunts à répartir 1994/1996/2001	950	1 301
Charges constatées d'avance dont:	7 235	11 033
caps/floors	5 646	9 040
Divers à régulariser	9	-
Produits divers à recevoir dont	10 914	8 419
swaps et caps/floors	10 449	8 217
<b>TOTAL</b>	<b>20 416</b>	<b>22 289</b>

**PASSIF****Note 11 - Dettes envers les établissements de crédit** (en milliers d'euros)

État des échéances	Montant	- 3 mois	3 mois à 1 an	1 à 5 ans	+ 5 ans
À vue	6 949	6 949	-	-	-
À terme	104 127	4 129	7 058	71 887	21 053
Dettes rattachées	368	318	50	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>111 444</b>	<b>11 396</b>	<b>7 108</b>	<b>71 887</b>	<b>21 053</b>

**Note 12 - Comptes créditeurs de la clientèle** (en milliers d'euros)

État des échéances	Montant	- 3 mois	3 mois à 1 an	1 à 5 ans	+ 5 ans
<b>Autres dettes</b>					
À vue	2 832	2 832	-	-	-
À terme	64 662	2 338	2 196	14 450	45 678
Dettes rattachées	43	20	23	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>67 537</b>	<b>5 190</b>	<b>2 219</b>	<b>14 450</b>	<b>45 678</b>

**Note 13 - Dettes représentées par un titre** (en milliers d'euros)

État des échéances	Montant	- 3 mois	3 mois à 1 an	1 à 5 ans	+ 5 ans
Titres de créances négociables	49 598	10 000	2 500	37 098	-
Dettes rattachées	340	175	165	-	-
<b>Total</b>	<b>49 938</b>	<b>10 175</b>	<b>2 665</b>	<b>37 098</b>	<b>-</b>
Emprunts obligataires	524 410	-	45 735	378 675	100 000
Dettes rattachées	19 637	12 706	6 931	-	-
<b>Total</b>	<b>544 047</b>	<b>12 706</b>	<b>52 666</b>	<b>378 675</b>	<b>100 000</b>
<b>TOTAL DETTES REPRÉSENTÉES PAR UN TITRE</b>	<b>593 985</b>	<b>22 881</b>	<b>55 331</b>	<b>415 773</b>	<b>100 000</b>

**Note 14 - Autres passifs** (en milliers d'euros)

	31/12/2002	31/12/2001
Dépôts reçus location simple	2 334	2 040
Dépôts reçus crédit-bail	8 252	8 527
Dépôts reçus établissement stable	128	128
Dettes rattachées sur dépôts	20	28
Organismes sociaux et divers	726	712
TVA et contribution des loyers	1 163	1 428
TVA, créances douteuses	18	734
Taxes diverses	273	247
Impôts sur les sociétés	865	2 157
Impôts sur les sociétés établissement stable	12	33
Dettes sur immobilisations	4 771	4 113
Créditeurs divers	114	31
<b>TOTAL</b>	<b>18 676</b>	<b>20 178</b>

**Note 15 - Comptes de régularisation** (en milliers d'euros)

	31/12/2002	31/12/2001
Produits divers constatés d'avance	23 250	22 602
Produits d'avance établissement stable	348	348
Charges diverses à payer	1 109	642
Charges à payer sur prime de fusion	542	555
Charges à payer sur swaps	672	438
<b>TOTAL</b>	<b>25 921</b>	<b>24 585</b>

**Note 16 - Provisions pour risques et charges** (en milliers d'euros)

	31/12/2002	31/12/2001
Sur "options d'achat II en faveur du personnel"	23	51
Sur travaux immeuble CB et assimilé	108	-
<b>TOTAL</b>	<b>131</b>	<b>51</b>

## Note 17 - Capitaux propres

Le capital s'élève à 46 837 269 euros divisé en 8 145 612 actions de 5,75 euros de nominal. La division de la valeur nominale par 4 est effective depuis le 5 août 2002.

Variation des capitaux propres	Situation nette au	
	01/01/2002	31/12/2002
Capital	46 837	46 837
Réserve légale	4 684	4 684
Réserves facultatives	54 115	59 964
Réserves pour éventualités diverses	12 348	12 348
Réserves des plus-values à long terme	2 298	2 298
Prime de fusion	4 200	4 200
Report à nouveau	4 500	4 986
Résultat de l'exercice	23 688	23 378
<b>TOTAL</b>	<b>152 670</b>	<b>158 695</b>

**Situation nette au 01/01/2002** **152 670**

### Affectation du résultat 2001

Dividendes versés par Locindus SA		(17 353)
Affectation en réserves facultatives	5 849	
Affectation en report à nouveau des dividendes sur titres Locindus détenus	486	

**Résultat 2002** **23 378**

**Situation nette au 31/12/2002** **158 695**

### Proposition d'affectation du résultat 2002

Distribution de dividendes		16 128
Réserves facultatives		7 250
<b>TOTAL</b>		<b>23 378</b>

## Note 18 - Subventions et fonds publics affectés

Subventions montants bruts		13 046
Reprises en compte de résultat		(4 412)
<b>Subventions montants nets</b>		<b>8 634</b>
<b>Fonds publics affectés</b>		<b>366</b>
<b>TOTAL</b>		<b>9 000</b>

## Autres informations

### Rémunérations allouées (en milliers d'euros)

– Aux membres du Conseil de surveillance (jetons de présence)	91
– Au Président et au Vice-Président du Conseil de surveillance	46
– Aux membres du Directoire au titre de leur mandat social	139
– Aux membres du Directoire au titre de leur contrat de travail	565

### Effectif moyen

28

### Divers

Engagements de retraite : montants non significatifs.

## HORS-BILAN

**Note 19** (en milliers d'euros)

### Engagements donnés

– Engagements de financement en faveur de la clientèle	<b>47 109</b>
Engagements de financement pris par la Société pour les investissements à réaliser pour les contrats de crédit-bail.	
– Engagements de garantie d'ordre de la clientèle	<b>23</b>

### Engagements reçus

– Engagements reçus d'établissements de crédit	<b>157 117</b>
Accords de refinancement non encore utilisés par la Société.	
– Engagements de garantie reçus d'établissements de crédit	<b>63 319</b>
Cautions reçues de différents établissements de crédit, dans le cadre d'opérations de crédit-bail. Ces garanties sont généralement données pour la durée des contrats.	

### Engagements sur instruments financiers à terme

- Contrats d'échanges de taux d'intérêts (swaps) **1 107 783**  
Réalisés avec des contreparties françaises de premier plan sur le marché de gré à gré.

Les swaps qui ont pour objet de transformer la nature du taux d'une ressource précise sont dits de "microcouverture".

Ceux dont la transformation s'applique à une masse de ressources globales sont qualifiés de "macrocouverture".

Ils correspondent respectivement à la catégorie "b" et "c" du règlement CRB n° 90-15 du 18 décembre 1990, modifié par le règlement 92-04 du 17 juillet 1992 et l'instruction n° 93-02.

Aucune opération spéculative n'a été réalisée.

Type de couverture	Position de la société		Total
	Prêteur fixe	Prêteur variable	
Microcouverture	484 772	5 500	490 272
Macrocouverture	109 651	507 860	617 511
<b>TOTAL</b>	<b>594 423</b>	<b>513 360</b>	<b>1 107 783</b>

- Contrats de taux plafond (caps) **371 000**  
Afin de compléter la couverture existante destinée à protéger la société de la hausse des taux.

### Répartition selon la durée restant à courir

	Total	< 1an	1 an à 5 ans	– 5 ans
Swaps	1 107 783	7 623	897 660	202 500
Caps	371 000	120 000	251 000	–

**Note 20 - Résultat** (en milliers d'euros)

	31/12/2002	31/12/2001
<b>Intérêts et produits assimilés</b>	<b>16 803</b>	<b>13 724</b>
Sur opérations avec la Banque centrale	6	8
Sur opérations avec les établissements de crédit	170	528
Sur opérations avec la clientèle	401	614
Sur obligations et autres titres à revenu fixe	12 222	7 157
Autres intérêts et produits assimilés	4 004	5 417
<b>Intérêts et charges assimilées</b>	<b>(48 049)</b>	<b>(46 017)</b>
Sur opérations avec les établissements de crédit	(4 745)	(6 032)
Sur opérations avec la clientèle	(3 937)	(3 466)
Sur opérations de crédit-bail	(389)	(425)
Sur obligations et autres titres à revenu fixe	(34 389)	(32 225)
Autres intérêts et charges assimilés	(4 589)	(3 869)
<b>Produits sur opérations de crédit-bail et assimilées</b>	<b>126 029</b>	<b>117 662</b>
<b>Produits sur opérations de crédit-bail</b>	<b>101 673</b>	<b>96 905</b>
Préloyers crédit-bail immobilier	478	1 097
Loyers crédit-bail immobilier	97 028	91 557
Loyers crédit-bail mobilier	22	58
Loyers terrains (baux à construction) et divers	1 430	1 209
Indemnités payées	-	811
Indemnités de résiliation	413	-
	<b>99 371</b>	<b>94 732</b>
Quote-parts de subventions et autres produits	1 135	1 134
Plus-values de cession	568	939
Moins-values de cession	(9 267)	(5 990)
Reprises de provisions article 64	9 866	6 197
	<b>599</b>	<b>207</b>
Dotations aux provisions sur créances douteuses	(413)	(386)
Pertes sur créances irrécouvrables couvertes par provisions	(3 786)	(8 016)
Reprises de provisions pour créances douteuses	4 199	8 295
	-	(107)
<b>Produits sur opérations de location longue durée</b>	<b>24 356</b>	<b>20 757</b>
Préloyers	96	318
Loyers	24 162	20 362
Loyers terrains et divers	89	86
	<b>24 347</b>	<b>20 766</b>
Reprises/dotations aux provisions sur créances douteuses	9	(9)

La ventilation des loyers pour le crédit-bail et assimilés, hors indemnité de résiliation, par marché géographique, s'établit sur trois secteurs :

Paris	23,1 %
Banlieue	31,5 %
Province	45,4 %

	31/12/2002	31/12/2001
<b>Charges sur opérations de crédit-bail et assimilées</b>	<b>(69 938)</b>	<b>(61 117)</b>
<b>Charges sur opérations de crédit-bail</b>	<b>(58 078)</b>	<b>(51 406)</b>
Dotations aux amortissements/crédit-bail mobilier	(15)	(47)
Dotations aux amortissements/crédit-bail immobilier	(37 470)	(32 986)
Dotations aux amortissements/crédit-bail en INTL	(15)	-
	<b>(37 500)</b>	<b>(33 033)</b>
Dotations aux provisions article 64	(20 262)	(18 046)
Reprises de provisions article 64, régularisation amortissement financier	1 334	1 163
Dotations aux provisions pour travaux sur immeuble	(108)	-
Moins-values de cession	(232)	(221)
Loyers terrains (baux à construction) et charges diverses	(1 310)	(1 269)
<b>Charges sur opérations de location longue durée</b>	<b>(11 860)</b>	<b>(9 711)</b>
Dotations aux amortissements	(11 303)	(9 423)
Loyers terrains (baux à construction) et divers	(404)	(156)
Dotations aux provisions article 39 <i>quinquies</i> I	(153)	(132)
<b>Produits sur opérations de location simple</b>	<b>18 664</b>	<b>20 596</b>
Loyers dont loyers douteux pour 15 milliers d'euros	12 251	12 307
Loyers terrains (baux à construction)	90	88
Indemnités payées	115	15
	<b>12 456</b>	<b>12 410</b>
Reprises de provisions pour dépréciation d'actif	574	2 280
Plus-values de cession	1 314	1 761
Dotations aux provisions sur créances douteuses	(42)	(120)
Pertes/créances irrécouvrables couvertes par provisions	(28)	(99)
Créances amorties	5	-
Pertes/créances irrécouvrables non couvertes par provisions	-	(3)
Reprises de provisions sur créances douteuses	92	214
	<b>27</b>	<b>(8)</b>
Charges refacturées et produits accessoires	<b>4 293</b>	<b>4 153</b>

La ventilation des loyers pour la location simple, hors indemnité, par marché géographique, s'établit sur trois secteurs :

Paris	10,4 %
Banlieue	63,1 %
Province	26,5 %

<b>Charges sur opérations de location simple</b>	<b>(9 239)</b>	<b>(9 980)</b>
Dotations aux amortissements	(3 498)	(3 673)
Loyers terrain (baux à construction)	(90)	(88)
Moins-values de cession	-	(1 147)
Divers frais et charges refacturées	(5 651)	(5 072)
<b>Commissions (charges)</b>	<b>(469)</b>	<b>(1 019)</b>

Ce poste inclut des frais de courtage et commissions.

	31/12/2002	31/12/2001
<b>Gains/pertes sur portefeuille de négociation</b>	<b>948</b>	<b>307</b>
<b>Sur titres de transaction</b>	<b>948</b>	<b>309</b>
Locindus régularisation de cours	11	86
Titres à revenu fixe	927	207
Titres à revenu variable	10	16
<b>Sur change</b>	<b>-</b>	<b>(2)</b>
<b>Gains/pertes sur portefeuille de placement</b> (dans le cadre des options d'achat en faveur du personnel)	<b>(18)</b>	<b>(15)</b>
Plus ou moins-values de cessions	-	(111)
Dotation/reprise des provisions pour risques et charges	28	(51)
Provisions sur propres titres	(46)	-
Reprises de provisions	-	147
<b>Autres produits d'exploitation bancaire</b>	<b>961</b>	<b>1 244</b>
Transfert de charges sur frais financiers capitalisés	154	-
Transfert de charges sur emprunt	-	433
Autres produits dont "établissement stable" 769/772	807	811
<b>Autres charges d'exploitation bancaire</b>	<b>(594)</b>	<b>(748)</b>
Cotisation fonds de garantie des dépôts	(8)	(37)
Redevances CBI établissement Espagne	(586)	(711)
<b>Charges générales d'exploitation</b>	<b>(5 631)</b>	<b>(5 559)</b>
<b>Frais de personnel</b>	<b>(3 435)</b>	<b>(3 537)</b>
Salaires et traitements	(2 115)	(2 282)
Intéressement	(154)	-
Charges sociales	(1 115)	(1 175)
Impôts et taxes sur rémunérations	(51)	(80)
<b>Autres frais administratifs</b>	<b>(2 272)</b>	<b>(2 172)</b>
Impôts et taxes	(589)	(557)
Services extérieurs	(444)	(436)
Autres services extérieurs	(1 239)	(1 179)
<b>Produits d'exploitation</b>	<b>214</b>	<b>276</b>
Transferts de charges générales	10	4
Charges refacturées aux sociétés du Groupe	204	272
<b>Autres charges d'exploitation non bancaire</b>	<b>(138)</b>	<b>(126)</b>
Jetons de présence	(138)	(126)
<b>Dotations aux amortissements sur immobilisations</b>	<b>(99)</b>	<b>(128)</b>
Corporelles	(89)	(106)
Incorporelles	(10)	(22)

## Note 21 - Résultat et impôt

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

- Secteur exonéré, applicable aux contrats de crédit-bail signés par la société avant le 1<sup>er</sup> juillet 1992, et signés par Locindus Crédit-Bail (absorbée avec effet rétroactif au 1<sup>er</sup> janvier 2000) jusqu'au 31 décembre 1995.
- Secteur soumis à l'impôt sur les sociétés et correspondant :
  - aux nouveaux contrats de crédit-bail,
  - aux contrats de location longue durée,
  - aux contrats de location simple.

Pour Locindus SA, les contrats de crédit-bail font partie du secteur exonéré dans la mesure où ils ont été signés avant le 1<sup>er</sup> juillet 1992, date à laquelle la Société a renoncé au régime Sicomi, lui-même repris à cette date par sa filiale, Locindus Crédit-Bail.

Les résultats de Locindus SA, pour les contrats antérieurs au 1<sup>er</sup> juillet 1992, ont été, bien entendu, soumis à obligation de distribution pour un montant minimum de 85 % de leur montant, de même pour les contrats ex-Locindus Crédit-Bail conclus jusqu'au 31 décembre 1995.

Le résultat fiscal du secteur taxé 2002 s'élève à 16 890 milliers d'euros ce qui entraîne un montant d'impôt société de 5 990 milliers d'euros dont 330 milliers d'euros correspondant aux contributions de 3 % et 3,3 % et 30 milliers d'euros à l'impôt société de notre établissement stable en Espagne.

### Ventilation du résultat entre éléments courant et exceptionnel

Année 2002	Total	Courant	Exceptionnel
Bénéfice taxable	17 381	15 303	2 078
Impôt	(5 990)	(5 358)	(632)
<b>Bénéfice comptable</b>	<b>11 391</b>	<b>9 945</b>	<b>1 446</b>
<b>Bénéfice exonéré</b>	<b>11 987</b>	<b>10 910</b>	<b>1 077</b>
	<b>23 378</b>	<b>20 855</b>	<b>2 523</b>

## Note 22 - Détermination du résultat soumis à obligation de distribution

### Résultat fiscal

Résultat net comptable	23 378
Réintégrations fiscales	6 174
Déductions fiscales	(654)
	<b>28 898</b>

### Détermination du résultat distribuable

Résultat fiscal	28 898
Opérations soumises à l'impôt société	(16 890)
	<b>12 008</b>

### Dividendes proposés (en milliers d'euros)

Le dividende proposé comprend	(en milliers d'euros)	Par action (en euros)	Avoir fiscal (en euros)
Une distribution relative au secteur taxé	5 865	0,72	plus 0,36 PP/plus 0,07PM*
Une distribution relative au secteur exonéré**	10 263	1,26	
<b>Soit pour les 8 145 612 actions un dividende net de</b>	<b>16 128</b>	<b>1,98</b>	<b>plus 0,36</b>

Le dividende brut par action pour les personnes physiques s'élève à 2,34 euros.

\* PP : personne physique - PM : personne morale.

\*\* 85,47 % du bénéfice fiscal distribuable.

# Tableau des filiales et participations

(en euros)	Capital	Réserves report à nouveau	Quote-part capital	Résultats 2002	Valeur des titres détenus		Prêts et avances	Chiffre d'affaires	Cautions données	Dividendes encaissés
					brute	nette				
<b>1) Filiales détenues à + 50 %</b>										
Oxiane	40 000	303 609	100 %	22 687	38 112	38 112	412 607	234 354	-	-
Scribe Bail*	8 000	52 165	99%	(15 476)	7 546	7 546	1 477 551	19 555 840	-	-
Scribe Bail Activ**	38 125	-	100%	(1 287)	38 125	38 125	113 721	1 735 734	-	-
Scribe Bail Com**	38 125	-	100%	5 264	38 125	38 125	583 354	2 765 174	-	-
Scribe Bail Logis**	38 125	-	100 %	(1 295)	38 125	38 125	66 693	1 552 068	-	-
Scribe Bail Hôtel**	38 125	-	100 %	319	38 125	38 125	35 334	-	-	-
Scribe Bail Indus**	38 125	-	100 %	379	38 125	38 125	35 334	-	-	-
Scribe Bail Tertiaire**	38 125	-	100 %	(1 164)	38 125	38 125	35 334	17 560	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>276 749</b>	<b>355 774</b>		<b>9 427</b>	<b>274 408</b>	<b>274 408</b>	<b>2 759 928</b>	<b>25 860 730</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>2) Participations détenues entre 10% et 50 %</b>										
Scriberica créée en octobre 2002***	37 000	-	50 %	24 724	18 500	18 500	63 074	78 223	-	-
Deaucimmo 4	7 622	33 315	41 %	-	3 125	3 125	-	-	-	-

\* Oxiane détient 5 parts de Scribe Bail, soit 1%.

\*\* Les montants indiqués concernent la période de février 2001 à décembre 2002 et correspondent au premier exercice social.

\*\*\* Premier exercice social octobre 2002 à décembre 2003, les montants indiqués correspondent à un arrêté provisoire au 31 décembre 2002.

# Résultats financiers de la Société au cours des cinq derniers exercices

(en euros)	1998	1999	2000	2001	2002
<b>Situation financière en fin d'exercice</b>					
a) Capital social	46 567 145	46 567 145	46 837 269	46 837 269	46 837 269
b) Nombre d'actions émises*	2 036 403	2 036 403	2 036 403	2 036 403	8 145 612
c) Nombre d'obligations convertibles en actions	-	-	-	-	-
<b>Résultat global des opérations effectives</b>					
a) Chiffre d'affaires hors taxes	113 972 877	105 315 712	128 519 341	137 741 364	149 250 149
b) Bénéfice avant impôts, amortissements et provisions nettes**	67 965 893	64 082 685	85 356 224	82 171 961	96 785 695
c) Impôts sur les bénéfices	4 162 516	3 032 227	3 195 574	5 272 287	5 989 520
d) Bénéfice après impôts, amortissements et provisions	19 910 125	18 983 650	26 196 059	23 687 560	23 378 425
e) Montant des bénéfices distribués	15 273 022	17 329 790	20 730 583	17 838 890	16 128 312
Plus avoir fiscal	3 380 429	3 034 241	1 669 850	2 932 420	2 932 420
<b>Résultat des opérations réduit à une action</b>					<b>(**)</b>
a) Bénéfice après impôts, avant amortissements et provisions nettes	31,33	29,98	40,34	37,76	11,15
b) Bénéfice après impôts, amortissements et provisions nettes	9,78	9,32	12,86	11,63	2,87
c) Dividende versé pour chaque action	7,50	8,51	10,18	8,76	1,98
Plus avoir fiscal	1,66	1,49	0,82	1,44	0,36
<b>Personnel</b>					
a) Effectif moyen des salariés employés pendant l'exercice	23	27	30	31	28
b) Montant de la masse salariale	1 477 443	1 751 308	2 043 980	2 281 916	2 269 073
c) Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux (Sécurité sociale, œuvres sociales)	966 738	936 963	1 105 875	1 174 807	1 115 123

\* Le nombre d'actions a été multiplié par 4 en 2002.

\*\* Le bénéfice avant amortissements et provisions tient compte des reprises de provisions.

# Rapports des commissaires aux comptes à l'assemblée générale ordinaire du 21 mai 2003

## Rapport général

Mesdames, Messieurs,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2002, sur :

- le contrôle des comptes annuels de la société Locindus SA, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- les vérifications spécifiques et les informations prévues par la loi.

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

### Opinion sur les comptes annuels

Nous avons effectué notre audit selon les normes professionnelles applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à examiner, par sondages, les éléments probants justifiant les données contenues dans ces comptes. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis et les estimations significatives retenues pour l'arrêté des comptes et à apprécier leur présentation d'ensemble. Nous estimons que nos contrôles fournissent une base raisonnable à l'opinion exprimée ci-après.

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

### Vérifications et informations spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes professionnelles applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par la loi.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion du Directoire et dans les documents adressés aux actionnaires sur la situation financière et les comptes annuels.

En application de la loi, nous nous sommes assurés que les diverses informations relatives aux prises de participation et de contrôle et à l'identité des détenteurs du capital vous ont été communiquées dans le rapport de gestion.

Paris-La-Défense et Paris, le 3 avril 2003

KPMG Audit  
Département de KPMG SA  
Didier de Ménonville

Janny Marque  
Associé  
Pierre Marque

## Rapport spécial

Mesdames, Messieurs les actionnaires,

En notre qualité de commissaires aux comptes de votre société et en exécution de la mission prévue par l'article L. 225-135 du Code de commerce, nous vous présentons notre rapport sur le projet d'augmentation de capital réservée aux salariés, opération sur laquelle vous êtes amenés à vous prononcer.

Votre Directoire vous propose, sur la base de son rapport, de lui déléguer le soin d'arrêter les modalités d'augmentation de capital de votre société et vous propose également de supprimer votre droit préférentiel de souscription.

Nous avons effectué nos travaux selon les normes professionnelles applicables en France. Ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences destinées à vérifier les modalités de détermination du prix d'émission.

Sous réserve de l'examen ultérieur des conditions de l'augmentation de capital proposée, nous n'avons pas d'observation à formuler sur les modalités de détermination du prix d'émission données dans le rapport du Directoire.

Le montant du prix d'émission n'étant pas fixé, nous n'exprimons pas d'avis sur les conditions définitives dans lesquelles l'augmentation de capital sera réalisée et, par voie de conséquence, sur la proposition de suppression du droit préférentiel de souscription qui vous est faite dont le principe entre cependant dans la logique de l'opération soumise à votre approbation.

Conformément à l'article D. 155-2 du décret du 23 mars 1967, nous établirons un rapport complémentaire lors de la réalisation de l'augmentation de capital par votre Directoire.

Paris-La-Défense et Paris, le 3 avril 2003

KPMG Audit  
Département de KPMG SA  
Didier de Ménonville

Janny Marque  
Associé  
Pierre Marque

## Rapport spécial des commissaires aux comptes à l'assemblée générale extraordinaire du 21 mai 2003

Mesdames, Messieurs les actionnaires,

En notre qualité de commissaires aux comptes de votre société et en exécution de la mission prévue par les articles L. 225-135, L. 225-150, L. 225-161 et L. 225-169 du Code de commerce, nous vous présentons notre rapport sur les différents projets d'émissions de titres donnant accès indirectement au capital de votre société, pour un montant maximal de 45 734 705 euros sur lesquels vous êtes amenés à vous prononcer, à savoir :

- **Résolution n° 11**, augmentation de capital avec suppression du droit préférentiel de souscription.
- **Résolution n° 12**, émission d'obligations convertibles en actions avec suppression du droit préférentiel de souscription.
- **Résolution n° 13**, émission d'obligations à bons de souscriptions en actions avec suppression du droit préférentiel de souscription.
- **Résolution n° 14**, émission d'obligations remboursables en actions avec suppression du droit préférentiel de souscription.

Votre Directoire, sur la base de son rapport, vous propose de lui déléguer le soin d'arrêter les modalités de ces opérations et vous propose de renoncer à votre droit préférentiel de souscription.

Nous avons effectué nos travaux selon les normes professionnelles applicables en France. Ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences destinées à vérifier les modalités de détermination du prix d'émission.

Sous réserve de l'examen ultérieur des conditions de l'émission, nous n'avons pas d'observation à formuler sur les modalités de détermination du prix d'émission, sur les bases de conversion (résolution n° 11), sur le choix des éléments retenus pour le calcul du prix d'exercice des droits de souscription (résolution n° 12) ni sur les modalités de détermination des bases de remboursement en actions (résolution n° 13), données dans le rapport du Directoire.

Les bases de conversion (résolution n° 11), le prix d'exercice des droits de souscription (résolution n° 12) et les bases de remboursement (résolution n° 13) n'étant pas fixés, nous n'exprimons pas d'avis sur les conditions définitives dans lesquelles chaque émission sera réalisée et, par voie de conséquence, sur la proposition de suppression du droit préférentiel de souscription qui vous est faite dont le principe entre cependant dans la logique des opérations soumises à votre approbation.

Conformément à l'article D. 155.2 du décret du 23 mars 1967, nous établirons un rapport complémentaire lors de la réalisation de chaque émission par votre Directoire.

Paris-La-Défense et Paris, le 3 avril 2003

Les commissaires aux comptes  
Membres de la Compagnie régionale de Paris

KPMG Audit  
Département de KPMG SA  
Didier de Ménonville

Janny Marque  
Associé  
Pierre Marque

# Rapport spécial des commissaires aux comptes sur les conventions réglementées

Mesdames, Messieurs les actionnaires,

En notre qualité de commissaires aux comptes de votre société, nous devons vous présenter un rapport sur les conventions réglementées dont nous avons été avisés. Il n'entre pas dans notre mission de rechercher l'existence éventuelle de telles conventions.

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention nouvelle visée à l'article L. 225-86 du Code de commerce.

Par ailleurs, en application de l'article 116 du décret du 23 mars 1967, nous avons été informés que l'exécution de la convention suivante, approuvée au cours d'un exercice antérieur, s'est poursuivie au cours du dernier exercice.

Chacun des membres du Directoire bénéficie, au titre de leur contrat de travail, de huit jours supplémentaires de congés payés annuels et, dans les mêmes conditions que les autres salariés, du contrat épargne temps mis en place dans la société.

Nous avons effectué nos travaux selon les normes professionnelles applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences destinées à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

Paris-La-Défense et Paris, le 3 avril 2003

KPMG Audit  
Département de KPMG SA  
Didier de Ménonville

Janny Marque  
Associé  
Pierre Marque

# Résolutions soumises à l'assemblée générale mixte du 21 mai 2003

## I. DE LA COMPÉTENCE DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

### Première résolution

L'assemblée générale statuant sous la forme ordinaire, après avoir pris connaissance :

- des rapports du Directoire et des observations du Conseil de surveillance,
- du rapport général des commissaires aux comptes,

approuve les comptes sociaux de l'exercice clos au 31 décembre 2002 tels qu'ils ont été présentés, ainsi que les opérations traduites dans ces comptes et résumées dans ces rapports.

### Deuxième résolution

L'assemblée générale statuant sous la forme ordinaire décide d'affecter le bénéfice net comptable de 23 378 425,07 euros de la façon suivante :

- |                    |                     |
|--------------------|---------------------|
| • Bénéfice         | 23 378 425,07 euros |
| • Report à nouveau | 4 985 213,82 euros  |

**Montant distribuable** **28 363 638,89 euros**

Qu'elle répartit comme suit :

- |                                   |                     |
|-----------------------------------|---------------------|
| • Dividende                       | 16 128 311,76 euros |
| • Affectation réserve facultative | 7 250 113,31 euros  |
| • Report à nouveau                | 4 985 213,82 euros  |

En conséquence, elle fixe le dividende par action à 2,34 euros, dont 0,36 euro d'avoir fiscal, sous réserve des dispositions du Code général des impôts applicables à la situation particulière des bénéficiaires, conformément à la proposition faite par le Directoire pour les 8 145 612 actions de 5,75 euros composant le capital de la Société.

Dans l'hypothèse où, lors de la mise en paiement du dividende, la Société détiendrait certaines de ses propres actions, le montant correspondant aux dividendes non versés à ce titre sera affecté au compte "Report à nouveau".

L'assemblée générale ordinaire décide la mise en paiement du dividende à compter du 26 mai 2003.

En application des dispositions de l'article 47 de la loi du 12 juillet 1960, l'assemblée générale prend acte que la Société a distribué un dividende de :

- Au titre de l'exercice 2001 ;  
10,20 euros par action, dont 1,44 euro d'avoir fiscal, aux 2 036 403 actions.
- Au titre de l'exercice 2000 ;  
11,00 euros par action, dont 0,82 euro d'avoir fiscal, aux 2 036 403 actions.
- Au titre de l'exercice 1999 ;  
10,00 euros par action, dont 1,49 euro d'avoir fiscal, aux 2 036 403 actions.

### Troisième résolution

L'assemblée générale statuant sous la forme ordinaire, après avoir pris connaissance :

- des rapports du Directoire et des observations du Conseil de surveillance ;
- du rapport général des commissaires aux comptes ;

approuve les comptes consolidés de l'exercice clos au 31 décembre 2002 tels qu'ils lui ont été présentés.

#### Quatrième résolution

L'assemblée générale statuant sous la forme ordinaire, connaissance prise du rapport du Directoire et de la note d'information visée par la Commission des opérations de Bourse, autorise le Directoire, conformément à l'article L. 225-209 du Code de commerce, à compter de ce jour et jusqu'à l'assemblée statuant sur les comptes de l'exercice 2003, à acheter un nombre maximal d'actions propres représentant 10 % du capital social, soit au maximum 814 561 actions de 5,75 euros nominal, dans les conditions suivantes :

- le prix maximal d'achat des actions est fixé à 40 euros par action ;
- le prix minimum de vente des actions est fixé à 26,25 euros par action.

Compte tenu des actions déjà détenues par Locindus au 31 mars 2003, le nombre maximal d'actions à acheter pour compléter le programme, sauf à céder ou à annuler les actions déjà détenues, soit 575 070 actions, représente un investissement théorique maximal de 23 002 800 euros, sur la base d'un cours maximal d'achat de 40 euros.

Ces limites seront ajustées, s'il y a lieu, pour tenir compte des dividendes et/ou du détachement de droits, d'augmentation de capital par incorporation de réserves, d'attribution d'actions gratuites, de division du nominal ou regroupement d'actions, qui interviendraient au cours de la période de validité de la présente autorisation.

Ce programme de rachat d'actions a pour objectif :

- d'acheter, de conserver ou de vendre ses propres actions en fonction des situations de marché ;
- de consentir des options d'achat d'actions aux membres du Directoire et aux salariés de la Société ;
- d'intervenir éventuellement sur le marché du titre à des fins de régularisation du cours de Bourse ;
- de remettre en paiement ou échange, transférer les titres acquis, par quelque moyen que ce soit, notamment dans le cadre d'opérations de croissance externe, de prise d'intérêts, d'acquisition d'actifs.

Les actions pourront être acquises, conservées, cédées, transférées à tout moment, selon la décision du Directoire, par tout moyen en intervenant sur le marché, ou hors marché, de gré à gré, en une ou en plusieurs fois. L'utilisation de blocs de titres pourra concerner la totalité du programme de rachat d'actions autorisé.

Ces opérations pourront être effectuées à tout moment, y compris en période d'offre publique.

L'assemblée générale donne tous pouvoirs au Directoire avec faculté de déléguer, à l'effet de passer tous ordres de Bourse, de signer tous actes d'acquisition, de cession, de transfert ; de conclure tous accords en vue, notamment, de la tenue des registres des achats et ventes d'actions, 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.

Le Directoire informera chaque année l'assemblée générale ordinaire des opérations réalisées dans le cadre de la présente résolution, qui annule et remplace l'autorisation donnée par l'assemblée générale mixte du 27 mai 2002.

#### Cinquième résolution

Conformément à l'article 16 des statuts, l'assemblée générale statuant sous la forme ordinaire renouvelle pour une durée de six ans le mandat de la :

Caisse Nationale de Prévoyance  
4, place Raoul-Dautry – 75716 Paris Cedex 15

en qualité de membre du Conseil de surveillance. Ce mandat prendra fin à l'issue de l'assemblée générale statuant sous la forme ordinaire qui, en 2009, sera appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2008.

#### Sixième résolution

Conformément à l'article 16 des statuts, l'assemblée générale statuant sous la forme ordinaire renouvelle pour une durée de six ans le mandat de la :

MACSF Épargne retraite  
20, rue Brunel – 75856 Paris Cedex 17

en qualité de membre du Conseil de surveillance. Ce mandat prendra fin à l'issue de l'assemblée générale statuant sous la forme ordinaire qui, en 2009, sera appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2008.

#### Septième résolution

Conformément à l'article 16 des statuts, l'assemblée générale statuant sous la forme ordinaire renouvelle pour une durée de six ans le mandat de :

M. Paul Alibert  
24, rue Henri-Barbusse – 75005 Paris

en qualité de membre du Conseil de surveillance. Ce mandat prendra fin à l'issue de l'assemblée générale statuant sous la forme ordinaire qui, en 2009, sera appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2008.

#### Huitième résolution

Conformément à l'article 16 des statuts, l'assemblée générale statuant sous la forme ordinaire renouvelle pour une durée de six ans le mandat de :

M. Claude Desandre-Navarre  
15, rue Freycinet – 75116 Paris

en qualité de membre du Conseil de surveillance. Ce mandat prendra fin à l'issue de l'assemblée générale statuant sous la forme ordinaire qui, en 2009, sera appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2008.

## II. DE LA COMPÉTENCE DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

### Neuvième résolution (Offres publiques)

L'assemblée générale statuant sous la forme extraordinaire autorise expressément le Directoire, à compter de la présente assemblée, et jusqu'à la prochaine assemblée appelée à statuer sur les comptes de l'exercice en cours, à utiliser en période d'offre publique d'achat ou d'échange portant sur les titres de la Société, les délégations qui lui sont consenties pour augmenter, par tous moyens légaux, le capital social.

### Dixième résolution

#### (Augmentation de capital réservée aux salariés de la société)

L'assemblée générale statuant sous la forme extraordinaire, après avoir pris connaissance du rapport du Directoire et du rapport spécial des commissaires aux comptes et conformément aux dispositions de l'article L. 225-129 du Code de commerce :

- Délègue au Directoire les pouvoirs nécessaires à l'effet de procéder, en ou en plusieurs fois, dans les proportions et aux époques qu'il appréciera, à une augmentation de capital par émission d'actions nouvelles réservée aux salariés.
- Décide de supprimer en faveur de ces salariés le droit préférentiel de souscription des actionnaires.
- Décide que le prix de souscription qui sera fixé par le Directoire ne pourra pas être supérieur à la moyenne des cours cotés aux vingt séances de Bourse précédant le jour de la décision du Directoire fixant la date d'ouverture de la souscription, ni inférieur de plus de 20 % de cette moyenne.
- Décide que la présente délégation sera valable pour une durée de trois ans et pour un montant maximal de 3 % du capital social, soit 244 368 actions.
- Décide que le Directoire aura tous pouvoirs pour mettre en œuvre la présente délégation, à l'effet notamment de déterminer les dates et modalités des émissions, fixer les montants à émettre, la date de jouissance des titres à émettre, le mode de libération des actions, imputer les frais de cette augmentation de capital sur le montant de la prime y afférente et, généralement, prendre toutes dispositions utiles pour la bonne fin de l'émission envisagée et constater la ou les augmentations de capital et modifier corrélativement les statuts.

### Onzième résolution (Augmentation de capital sans droit préférentiel de souscription)

L'assemblée générale statuant sous la forme extraordinaire, après avoir entendu lecture du rapport du Directoire et du rapport spécial des commissaires aux comptes :

- Décide que devient caduque, à compte de la présente assemblée, l'autorisation d'augmenter le capital sans droit préférentiel de souscription donnée sous la sixième résolution de l'assemblée générale extraordinaire du 29 mai 2000.

- Autorise le Directoire à augmenter le capital social, en une ou en plusieurs fois sur ses seules décisions à l'époque ou aux époques qu'il déterminera, d'un montant maximal de 45 734 705 euros nominal par émission, avec ou sans prime, sur le marché français ou sur le marché international, d'actions nouvelles conférant les mêmes droits que les actions anciennes à souscrire en numéraire et à libérer en espèces ou par voie de compensation de créances certaines, liquides et exigibles.
- Supprime le droit préférentiel de souscription à toute augmentation de capital réalisée en vertu de la présente autorisation. Toutefois, les actionnaires auront la faculté de souscrire par priorité à ces actions pendant un délai d'au moins dix jours de Bourse à compter du début de la souscription. Ce droit de priorité ne sera ni négociable, ni cessible, ni transmissible, et s'exercera proportionnellement au nombre des actions possédées par chaque actionnaire.
- Décide, en application de l'article L. 225-138 du Code de commerce, que le prix de l'émission sera au moins égal à la moyenne des premiers cours de l'action constatés sur le premier marché de la Bourse de Paris pendant dix séances de Bourse consécutives choisies parmi les vingt qui précéderont le jour du début de l'émission, après correction de cette moyenne pour tenir compte de la différence de date de jouissance. La présente autorisation est donnée pour une période de trois ans à compter de la présente assemblée.
- Délègue tous pouvoirs au Directoire, dans la limite de l'autorisation conférée ci-dessus, pour :
  - arrêter toutes les modalités et conditions de cette ou ces opérations et, notamment, en fixer l'époque ou les époques de réalisation ;
  - conclure tous accords avec toutes banques ou organismes en vue d'émettre les actions nouvelles et d'assurer la bonne fin de la ou des opérations en cause ;
  - imputer, s'il le juge utile, les frais des augmentations de capital sur le montant des primes afférentes à ces augmentations ;
  - constater le nombre des actions émises, procéder aux formalités consécutives aux augmentations de capital et apporter aux statuts les modifications correspondantes ;
  - accomplir, soit par lui-même, soit par mandataire, tous actes et formalités afférents à l'émission, à la cotation et au service financier desdites actions et, généralement, faire tout ce qui sera nécessaire.

## **Douzième résolution** (Émission d'obligations convertibles en actions sans droit préférentiel de souscription pour les actionnaires)

L'assemblée générale statuant sous la forme extraordinaire, après avoir entendu lecture du rapport du Directoire et du rapport spécial des commissaires aux comptes, établis conformément aux dispositions des articles L. 225-135 et L. 225-161 et suivants du Code de commerce et de l'article 155 du décret du 23 mars 1967 :

- Décide que devient caduque, à compter de la présente assemblée, l'autorisation d'émettre des obligations convertibles en actions sans droit préférentiel de souscription pour les actionnaires donnée sous la onzième résolution de l'assemblée générale extraordinaire du 28 mai 2001 ;
- Autorise le Directoire à procéder, lorsqu'il le jugera opportun, en une ou en plusieurs fois et sur ses seules délibérations, en France et/ou sur les marchés étrangers, soit en euros, soit en toutes autres monnaies, soit en unités monétaires composites, à taux fixe ou variable, dans la limite d'un montant maximal de 152 449 017 euros, à l'émission d'emprunts d'une durée minimale de cinq ans et maximale de quinze ans, représentés par des obligations convertibles à tout moment au gré des porteurs en actions de la Société, éventuellement après une période de non-convertibilité. Cette autorisation emporte, au profit des obligataires, renonciation expresse des actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux actions qui seront émises au titre de la conversion des obligations.
- Décide que l'augmentation de capital résultant de la conversion des obligations, ne pourra excéder un montant de 45 734 705 euros nominal, auquel s'ajoutera éventuellement le montant nominal des actions à émettre en complément pour réserver les droits des obligataires.
- Supprime le droit préférentiel de souscription aux dites obligations convertibles qui appartient aux actionnaires en vertu de l'article L. 225-161 du Code de commerce. Toutefois, si l'emprunt est placé sur le marché domestique, les actionnaires auront la faculté de souscrire des obligations, par priorité, pendant un délai d'au moins dix jours de Bourse à compter du début de la souscription.

Ce droit de priorité ne sera ni négociable, ni cessible, ni transmissible et s'exercera proportionnellement au nombre des actions possédées par chaque actionnaire.

La présente autorisation est donnée pour une période de deux ans à compter de la présente assemblée.

- Délègue tous pouvoirs au Directoire dans la limite de l'autorisation conférée ci-dessus pour :
  - Fixer la ou les dates d'émission, le montant nominal du ou des emprunts, la monnaie d'émission, ainsi que leur durée.
  - Arrêter les modalités des obligations à émettre et notamment :
    - Leur valeur nominale.
    - Leur taux d'intérêt, fixe ou variable, et la date de paiement.
    - Leur date de jouissance.

- Leur prix d'émission et leur base de conversion en actions qui seront fixés de telle manière que, pour chaque action à provenir de la conversion, la Société ait reçu une somme au moins égale à la moyenne des premiers cours de l'action constatés sur le premier marché de la Bourse de Paris pendant dix séances consécutives de Bourse choisies parmi les vingt qui précéderont le jour du début de l'émission des obligations après correction de cette moyenne en cas de différence entre les dates de jouissance. En outre, le cours moyen sera, si la monnaie choisie n'est pas l'euro, converti dans la monnaie d'émission au cours prévalant sur le marché de la devise en vigueur à la date de fixation du prix d'émission.
- Fixer, en fonction des conditions du marché, les modalités d'amortissement de l'emprunt dans la limite minimale de cinq années et maximale de quinze années ci-dessus autorisée.
- Fixer les modalités d'exercice du droit de priorité accordé aux actionnaires.
- Déterminer les conditions dans lesquelles s'effectuera la conversion des obligations et notamment la date à partir de laquelle cette conversion pourra être demandée.
- Procéder à l'ajustement des bases de conversion fixées à l'émission dans les conditions prévues à l'article L. 225-162 du Code de commerce et à l'article 174-1 du décret du 23 mars 1967, afin de préserver les droits des obligataires optant pour la conversion, dans l'hypothèse de l'émission avec droit préférentiel de souscription au profit des actionnaires, d'actions de numéraire ou de nouvelles obligations convertibles, échangeables, remboursables ou à bons de souscription d'actions, et plus généralement de toutes valeurs mobilières donnant droit à l'attribution ou à la souscription d'autres titres représentant une quotité du capital social comme en cas d'augmentation de capital par incorporation de réserves, bénéfiques ou primes d'émission et distribution d'actions gratuites, ou enfin de distribution de réserves en espèces ou en titres de portefeuille.
- suspendre éventuellement pendant un délai maximal de trois mois, la conversion des obligations.
- Conclure tous accords avec toutes banques et tous organismes en vue d'émettre les obligations convertibles en actions et d'assurer la bonne fin de la ou des opérations en cause.
- Imputer, s'il le juge utile, les frais des augmentations de capital résultant de la conversion des obligations en actions sur le montant des primes afférentes à ces augmentations.
- Constater le nombre et le montant des actions émises par voie de conversion des obligations, procéder aux formalités consécutives aux augmentations de capital et apporter aux statuts les modifications correspondante,
- Accomplir, soit par lui-même, soit par mandataire, tous actes et formalités afférentes à l'émission, à la cotation, à la conversion et au service financier des dites obligations et généralement faire tout ce qui sera nécessaire.

### Treizième résolution (Émission d'obligations à bons de souscription en actions sans droit préférentiel de souscription pour les actionnaires)

L'assemblée générale statuant sous la forme extraordinaire, après avoir entendu lecture du rapport du Directoire et du rapport spécial des commissaires aux comptes, établis conformément aux dispositions des articles L. 225-135 et L. 225-150 et suivants du Code de commerce et de l'article 155 du décret du 23 mars 1967 :

- Décide que devient caduque, à compter de la présente assemblée, l'autorisation d'émettre des obligations à bons de souscription sans droit préférentiel de souscription donnée sous la douzième résolution de l'assemblée générale extraordinaire du 28 mai 2001.
- Autorise le Directoire à procéder, lorsqu'il le jugera opportun, en une ou en plusieurs fois et sur ses seules délibérations, en France et/ou sur les marchés étrangers, soit en euros, soit en toutes autres monnaies, soit en unités monétaires composites, à taux fixe ou variable, dans la limite d'un montant maximal de 152 449 017 euros, à l'émission d'emprunts d'une durée minimale de cinq ans et maximale de quinze ans, représentés par des obligations avec bons de souscription d'actions.

Conformément à la loi, cette autorisation emporte au profit des titulaires de bons, renonciation expresse des actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux actions qui seront émises sur présentation des bons.

- Décide que l'augmentation de capital résultant de l'exercice des bons ne pourra pas excéder un montant de 45 734 705 euros nominal, auquel s'ajoutera éventuellement le montant nominal des actions à émettre en complément pour réserver les droits des porteurs de bons.
- Supprime le droit préférentiel de souscription aux dites obligations avec bons de souscription qui appartient aux actionnaires en vertu de l'article L. 225-151 du Code de commerce. Toutefois, si l'emprunt est placé sur le marché domestique, les actionnaires auront la faculté de souscrire des obligations, par priorité, pendant un délai d'au moins dix jours de Bourse à compter de l'émission. Ce droit de priorité ne sera ni négociable, ni cessible, ni transmissible et s'exercera proportionnellement au nombre des actions possédées par chaque actionnaire.
- Décide que le ou les prix d'exercice des bons de souscription seront au moins égaux à la moyenne des premiers cours cotés de l'action constatés sur le premier marché de la Bourse de Paris pendant dix séances de Bourse consécutives choisies parmi les vingt qui précéderont le jour du début de l'émission des obligations, après correction de cette moyenne pour tenir compte de la différence de date de jouissance. La présente autorisation est donnée pour une période de deux ans à compter de la présente assemblée.

- Délègue tous pouvoirs au Directoire, dans la limite de l'autorisation conférée ci-dessus, pour :
  - Fixer la ou les dates d'émission, le montant nominal du ou des emprunts, la monnaie d'émission, ainsi que leur durée.
  - Arrêter les modalités des obligations à émettre et notamment :
    - leur valeur nominale,
    - leur prix d'émission,
    - leur taux d'intérêt, fixe ou variable, et la date de paiement,
    - leur date de jouissance,
    - le nombre de bons de souscription attachés à chaque obligation.
  - Fixer, en fonction des conditions du marché, les modalités d'amortissement de l'emprunt dans la limite minimale de cinq années et maximale de quinze années ci-dessus autorisée.
  - Fixer les modalités du droit de priorité accordé aux actionnaires.
  - Déterminer les modalités d'exercice ou éventuellement de rachat des bons de souscription aux actions, notamment la date à partir de laquelle ceux-ci pourront être exercés et/ou le cas échéant, rachetés, ces bons pouvant être cédés et négociés indépendamment des obligations, le prix des actions pouvant être souscrites par exercice des bons et leur date de jouissance.
  - Procéder à l'ajustement des conditions d'exercice des bons de souscription fixées à l'émission, conformément aux dispositions prévues par l'article L. 225-154 du Code de commerce et par l'article 174-1 du décret du 23 mars 1967, afin de préserver les droits des titulaires de bons dans l'hypothèse de l'émission avec droit préférentiel de souscription au profit des actionnaires, d'actions de numéraire ou de nouveaux bons ou de nouvelles obligations convertibles, échangeables, remboursables en actions ou à bons de souscription d'actions, et plus généralement de toutes valeurs mobilières donnant droit à l'attribution ou à la souscription d'autres titres représentant une quantité du capital social comme en cas d'augmentation de capital par incorporation de réserves, bénéfiques ou primes d'émission et distribution d'actions gratuites, ou enfin de distribution de réserves en espèces ou en titres de portefeuille.
  - Suspendre éventuellement pendant un délai maximal de trois mois, l'exercice du droit de souscription des bons de souscription d'actions.
  - Conclure tous accords avec toutes banques et tous organismes en vue d'émettre les obligations à bons de souscription d'actions et d'assurer la bonne fin de la ou des opérations en cause.
  - Imputer, s'il le juge utile, les frais des augmentations de capital résultant de l'exercice des bons de souscription d'actions sur le montant des primes afférentes à ces augmentations.
  - Constater le nombre et le montant des actions émises par exercice des bons de souscription, procéder aux formalités consécutives aux augmentations de capital et apporter aux statuts les modifications correspondantes.

- Accomplir, soit par lui-même soit par mandataire, tous actes et formalités afférents à l'émission, à la cotation des obligations et des bons, à l'exercice desdits bons et éventuellement à leur rachat, au service financier desdits obligations et bons et généralement faire tout ce qui sera nécessaire.

#### **Quatorzième résolution (Émission d'obligations remboursables en actions sans droit préférentiel de souscription pour les actionnaires)**

L'assemblée générale statuant sous la forme extraordinaire, après avoir entendu lecture du rapport du Directoire et du rapport spécial des commissaires aux comptes, établis conformément aux dispositions des articles L. 225-135 et L. 228-91 et suivants du Code de commerce et de l'article 155 du décret du 23 mars 1967 :

- Décide que devient caduque, à compter de la présente assemblée, l'autorisation d'émettre des obligations remboursables en actions sans droit préférentiel de souscription, donnée sous la treizième résolution de l'assemblée générale extraordinaire du 28 mai 2001.
- Autorise le Directoire à procéder, lorsqu'il le jugera opportun, en une ou en plusieurs fois et sur ses seules délibérations, en France et/ou sur les marchés étrangers, soit en euros, soit en toutes autres monnaies, soit en unités monétaires composites, à taux fixe ou variable, dans la limite d'un montant maximal de 152 449 017 euros, à l'émission d'emprunts d'une durée minimale de cinq ans et maximale de quinze ans, représentés par des obligations remboursables en actions.

Cette autorisation emporte au profit des obligataires, renonciation de plein droit des actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux actions qui seront émises en remboursement des obligations.

- Décide que l'augmentation de capital résultant du remboursement des obligations, ne pourra excéder un montant de 45 734 705 euros nominal, auquel s'ajoutera éventuellement le montant nominal des actions à émettre en complément pour réserver les droits des obligataires.
- Supprime le droit préférentiel de souscription aux obligations remboursables en actions que la loi reconnaît aux actionnaires. Toutefois, si l'emprunt est placé sur le marché domestique, les actionnaires auront la faculté de souscrire les obligations remboursables par priorité pendant un délai d'au moins dix jours de Bourse à compter de l'émission.

Ce droit de priorité ne sera ni négociable, ni cessible, ni transmissible et s'exercera proportionnellement au nombre des actions possédées par chaque actionnaire.

La présente autorisation est donnée pour une période de deux ans à compter de la présente assemblée.

- Délègue tous pouvoirs au Directoire dans la limite de l'autorisation conférée ci-dessus, pour :
  - Fixer la ou les dates d'émission, le montant nominal du ou des emprunts, la monnaie d'émission, ainsi que leur durée.
  - Arrêter les modalités des obligations à émettre et notamment :
    - leur valeur nominale,
    - leur prix d'émission,
    - leur taux d'intérêt, fixe ou variable, et la date de paiement,
    - leur date de jouissance,

- leurs modalités et dates de remboursement,
- les conditions de remboursement des obligations en actions, de telle manière que, pour chaque action à provenir du remboursement, la Société ait reçu une somme au moins égale à la moyenne des premiers cours cotés de l'action constatés sur le premier marché de la Bourse de Paris pendant dix séances consécutives choisies parmi les vingt qui précéderont le jour du début de l'émission. En outre, le cours moyen sera, si la monnaie choisie n'est pas l'euro, converti dans la monnaie d'émission au cours prévalant sur le marché de la devise en vigueur à la date de fixation du prix d'émission.

- Fixer, en fonction des conditions du marché, les modalités d'amortissement de l'emprunt dans la limite minimale de cinq années et maximale de quinze années ci-dessus autorisée.
- Fixer les modalités d'exercice du droit de priorité accordé aux actionnaires.
- Procéder à l'ajustement des bases de remboursement fixées à l'émission, afin de préserver les droits des obligataires optant pour le remboursement, dans l'hypothèse de l'émission avec droit préférentiel de souscription au profit des actionnaires, d'actions de numéraire ou de nouvelles obligations convertibles, échangeables, remboursables ou à bons de souscription d'actions, et plus généralement de toutes valeurs mobilières donnant droit à l'attribution ou à la souscription d'autres titres représentant une quotité du capital social comme en cas d'augmentation de capital par incorporation de réserves, bénéfiques ou primes d'émission et distribution d'actions gratuites, ou enfin de distribution de réserves en espèces ou en titres de portefeuille.
- Conclure tous accords avec toutes banques et tous organismes en vue d'émettre les obligations remboursables en actions et d'assurer la bonne fin de la ou des opérations en cause.
- Imputer, s'il le juge utile, les frais des augmentations de capital résultant du remboursement des obligations en actions sur le montant des primes afférentes à ces augmentations.
- Constater le nombre et le montant des actions émises en remboursement des obligations, procéder aux formalités consécutives aux augmentations de capital et apporter aux statuts les modifications correspondantes.
- Accomplir, soit par lui-même soit par mandataire, tous actes et formalités afférentes à l'émission, à la cotation des obligations, au service financier desdites obligations et généralement faire tout ce qui sera nécessaire.

### **III. DE LA COMPÉTENCE DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE**

#### **Quinzième résolution (Pouvoirs)**

Tous pouvoirs sont donnés au porteur d'une copie ou d'un extrait du procès-verbal de la présente assemblée pour faire tous dépôts et publications relatifs aux résolutions ci-avant adoptées par l'assemblée générale statuant sous les formes ordinaire et extraordinaire.





11 bis, rue Scribe - 75009 Paris

Tél.: 01 47 42 83 63 - Fax: 01 47 42 84 96 / 01 42 66 65 37 – E-mail [cbi@locindus.fr](mailto:cbi@locindus.fr)