



Rapport d'activité

du 1er trimestre 2011

SOMMAIRE

Faits marquants du 1 ^{er} trimestre 2011	2
Analyse de la production Locindus au 31 mars 2011	3
Analyse des activités	4
Finance et trésorerie	5
Analyse du compte de résultat	7

FAITS MARQUANTS DU 1^{er} TRIMESTRE 2011

- Au 31 mars 2011, les encours de crédit-bail immobilier, location longue durée et prêts d'un montant global de 713 millions d'euros sont en progression de 5 % par rapport au 31 mars 2010. En l'absence de signature de nouveau contrat au cours du 1^{er} trimestre, ils sont cependant en baisse de 1,50 % par rapport au 31 décembre 2010.
- En cohérence avec la politique de cession des actifs de location simple, deux immeubles ont fait l'objet de signatures de promesses de vente.
- La trésorerie excédentaire de la société placée à échéance du 31 mars 2011 à hauteur de 120 millions d'euros est affectée au remboursement de la ligne obligataire à échéance avril 2011.

ANALYSE DE LA PRODUCTION

PRODUCTION du 1er trimestre 2011

- Aucun nouveau dossier n'a été mis en force au cours du 1^{er} trimestre
- Plusieurs dossiers sont actuellement à l'étude pour un montant global de 103,2 millions d'euros.
- Par ailleurs, deux dossiers de crédit-bail immobilier pour un montant de 24,3 millions d'euros ont été autorisés par le Comité des Engagements de la Société.

Sur un marché qui demeure très concurrentiel en termes de conditions financières, le regain d'intérêt des investisseurs pour le crédit-bail immobilier se confirme.

ANALYSE DES ACTIVITES

I - PRODUCTION CUMULEE du 1er trimestre 2011

Au 31 mars 2011 aucun nouveau dossier n'a été mis en force.

II - ENCOURS au 31 mars 2011

(en millions d'euros)	31/03/11	31/03/10
Crédit-bail immobilier et Location longue durée	473,1	512,0
Prêt hypothécaire	240,0	168,5
Total	713,1	680,5

Les encours sont en progression de 5 % par rapport au 31 mars 2010.

III - LOCATION SIMPLE

Le portefeuille au 31 mars 2011 est composé de cinq immeubles.

La valeur nette comptable s'élève à 10,4 millions d'euros, la valeur d'expertise à 13,8 millions d'euros.

Le taux moyen d'occupation financier de ce patrimoine est de 61 %.

Patrimoine de location simple au 31 mars 2011

Adresse	Ville	Destination	Nature juridique	Surface	Taux d'occupation
20, rue Jean Jaurès	PUTEAUX	Lots à usage de bureaux	Copropriété	1 816 m ²	0 %
1, place Charles de Gaulle	MONTIGNY LE BRETONNEUX	Lots à usage de bureaux	Copropriété	4 600 m ²	60 %
ZAC du Clotais	CHAMPLAN	Entrepôts	Pleine propriété	19 775 m ²	60 %
Rue du Rocher	CESSON SEVIGNE	Ateliers	Bail à construction	773 m ²	100 %
Aéroport Saint - Exupery	COLOMBIER SAUGNIEU	Hangar aéronautique et Bureaux	AOT	3 267 m ²	87 %
TOTAL				30 231m²	61%

Au 31 mars 2011, les immeubles de Puteaux et Champlan sont sous promesse de vente pour un montant global de 9,9 millions d'euros.

FINANCE ET TRESORERIE

La gestion financière de la Société est assurée dans le cadre de la convention de gestion par le pôle finances du Crédit Foncier de France. Le Crédit Foncier de France accorde dans ce cadre les lignes de refinancement et autorisations de découvert nécessaires au fonctionnement de la Société.

Locindus poursuit sa politique de réduction de l'endettement autre. Les Bons à Moyen Terme Négociables (BMTN) arrivant à échéance ne sont pas renouvelés.

LIGNES DE FINANCEMENT AUPRES DU CREDIT FONCIER

- Ligne de refinancement

Au début de l'année 2011, Locindus a souscrit auprès du Crédit Foncier de France une ligne de refinancement de 120 millions d'euros fractionnée à hauteur de 30 millions d'euros par trimestre.

Cette ouverture de refinancement permet à Locindus d'adosser s'il y a lieu en taux et en liquidité les engagements accordés aux contreparties.

La durée de l'engagement est d'un an à compter du 1er janvier 2011.

Au 31 mars 2011, aucun tirage n'a été effectué sur cette ligne.

- Autorisation de découvert

Le Crédit Foncier a renouvelé l'autorisation de découvert à Locindus à hauteur de 5 millions d'euros.

Au 31 mars 2011 aucune utilisation du découvert n'a été constatée.

ENDETTEMENT

Aucun emprunt n'est venu à échéance au cours du 1^{er} trimestre 2011. L'encours total de BMTN, de 114 millions d'euros au 31 mars 2011 (et dont on trouvera le détail dans le tableau infra), est le même qu'à fin 2010.

BMTN AU 31 Mars 2011

BMTN	Montant (millions d'euros)	Durée	Date d'échéance
CIC	114,7	10 ans	27/05/2013
	114,7		

Le solde de l'endettement de Locindus est composé de trois emprunts obligataires détaillés ci-dessous, représentant un montant global de 350 millions d'euros.

EMPRUNTS OBLIGATAIRES AU 31 MARS 2011

EMPRUNTS OBLIGATAIRES	Montant (millions d'euros)	Durée	Date d'échéance
CDC	100,0	10 ans	25/04/2011
NATEXIS	100,0	10 ans 2 mois	06/01/2014
CALYON	150,0	10 ans	20/09/2016
	350,0		

PLACEMENT DE TRESORERIE

Locindus procède à des placements auprès du Crédit Foncier, sous forme de BMTN ou de prêts à terme.

Au 1^{er} trimestre 2011, deux opérations de ce type étaient actuellement en vie :

Placement	Montant en M€	Taux	Durée	Date Placement	Date Échéance
CFF	50	E3M + 15 bps	1 an et 4 mois	30/11/2009	31/03/2011
CFF	70	E3M + 19 bps	1 an	31/03/2010	31/03/2011
	120				

La trésorerie dégagée au 31 mars 2011 est affectée au remboursement au 26 avril 2011 de l'emprunt obligataire CDC venant à échéance.

ANALYSE DU COMPTE DE RESULTAT

RESULTAT (RETRAITEMENT IFRS)

Locindus ne publie pas de comptes consolidés complets trimestriels.

Le résultat social au 31 mars s'établit à 2,21 millions d'euros.

Le résultat au 31 mars retraité IFRS s'établit à 2,17 millions d'euros :

En millions d'euros	Au 31 mars 2011
Produit Net Bancaire (PNB)	3,98
Charges d'exploitation	- 1,26
Résultat brut d'exploitation	2,72
Coût du risque	0,04
Impôt sur les sociétés	-0,59
Résultat net	2,17

PNB

Le PNB est impacté positivement par des produits non récurrents de levées d'option anticipées.

CHARGES D'EXPLOITATION

Les charges d'exploitation sont stables par rapport à l'exercice précédent et au 1^{er} trimestre 2010.

COUT DU RISQUE

Compte tenu d'une reprise de provisions sur créances douteuses de 0,04 million d'euros, le coût du risque est positif. La provision collective, actualisée semestriellement, reste inchangée au 31 mars 2011.

RESULTAT NET

Au total, le résultat net du 31 mars 2011 s'élève à 2,17 millions d'euros à comparer à 1,7 millions d'euros au 31 mars 2010.

