



**Rapport d'activité**  
**au 30 septembre 2009**

# **Rapport d'activité**

## **au 30 septembre 2009**

### **Sommaire**

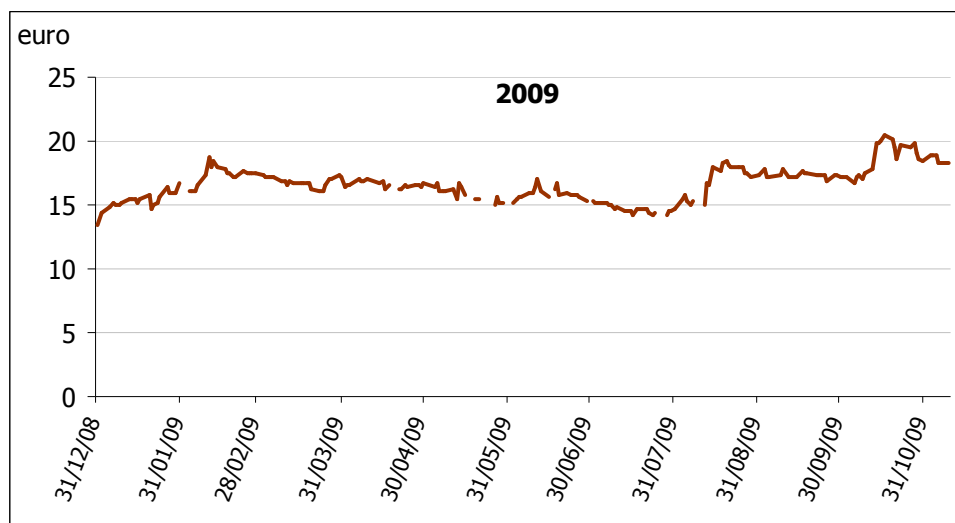
▶ <b>Faits marquants</b>	<b>3</b>
▶ <b>Analyse de l'activité</b>	<b>4</b>
▶ <b>Finance et Trésorerie</b>	<b>6</b>
▶ <b>Analyse du résultat</b>	<b>8</b>
▶ <b>Perspectives 2009</b>	<b>9</b>

## FAITS MARQUANTS

- La production de Locindus au 30 septembre 2009 s'élève à 58,5 M€ en crédit-bail immobilier.
- Location simple : poursuite du plan de cession des actifs détenus en patrimoine, au 30 septembre 2009 quatre actifs sont sous promesse de vente.
- Les encours au 30 septembre 2009 s'élèvent à 705,7 M€ répartis en crédit-bail immobilier et location longue durée pour un montant de 569,4 M€ et en prêts hypothécaires pour un montant de 136,3 M€.
- Fin du contrôle de l'administration fiscale démarré à la fin du 4<sup>ème</sup> trimestre 2008 sur les exercices 2005/2006/2007. L'intégralité du risque est provisionné à hauteur de 1 M€ depuis le 30 juin 2009.
- Le résultat est impacté par deux éléments non récurrents : une provision prudentielle sur encours sain et la provision pour risque fiscal mentionnée ci-dessus.
- La trésorerie excédentaire s'élève à 130 M€.
- Maintien de la note Standard & Poors de Locindus (A sur le LT et A- sur le CT).

### Evolution du cours de bourse de Locindus

Code Isin : FR0000121352 ; Mnémonique : LD.



Source : Euronext

Locindus, filiale à 70,43 % du Crédit Foncier, est une société cotée par Euronext Paris et fait partie des indices CAC Small 90 et SBF 250.

Au 6 novembre 2009, le cours atteignait 18,21 € à la clôture permettant d'atteindre une capitalisation boursière de 148,3 M€.

## ANALYSE DE L'ACTIVITE

### I - PRODUCTION CUMULEE au 3<sup>ème</sup> trimestre 2009

*En millions d'euros*

	<b>Au 30 septembre 2009</b>	<b>Au 30 septembre 2008</b>
Crédit-bail immobilier (CBI)	58,5	1,4
Location longue durée (LLD)	-	0,8
Prêts hypothécaires à long terme (LT)	-	48,1
<b>Total</b>	<b>58,5</b>	<b>50,3</b>

La production des trois premiers trimestres de l'année 2009 a été réalisée en crédit-bail immobilier. Cette production nouvelle comprend notamment la transformation d'une opération de crédit hypothécaire en crédit-bail immobilier à hauteur de 47 M€.

Par ailleurs, trois opérations sont en cours de signature au 30 septembre 2009, pour un montant de 12 M€.

### II - ENCOURS au 30 septembre 2009

*En millions d'euros*

	<b>Au 30 septembre 2009</b>	<b>Au 30 septembre 2008</b>
Crédit-bail immobilier (CBI) /Location longue durée (LLD)	569,4	597,5
Prêts hypothécaires à long terme (LT)	136,3	141,2
<b>Total</b>	<b>705,7</b>	<b>738,7</b>

La baisse d'encours est liée principalement au « vieillissement » naturel du portefeuille de crédit-bail immobilier.

En ce qui concerne les prêts hypothécaires, la baisse d'encours entre 2008 et 2009 s'explique par le transfert d'opération mentionné ci-dessus.

### III - LOCATION SIMPLE

Après cession d'un immeuble en juillet 2009, le portefeuille au 30 septembre 2009 est composé de 10 immeubles.

La valeur nette comptable s'élève à 15,8 M€, la valeur d'expertise à 26,6 M€.

Le taux moyen d'occupation financier de ce patrimoine est de 68 %.

#### Patrimoine de location simple au 30 septembre 2009

Adresse	Ville	Destination	Nature juridique	Surface	Taux d'occupation
17, rue Alfred Roll	PARIS	Lot à usage de bureaux dans un immeuble mixte	Copropriété	475 m <sup>2</sup>	100 %
120, rue de Javel	PARIS	Lots à usage de bureaux dans un immeuble mixte	Copropriété	388 m <sup>2</sup>	100 %
104, rue Rivay	LEVALLOIS-PERRET	Immeuble à usage de bureaux et d'activités	Pleine propriété	1 000 m <sup>2</sup>	0 %
20, rue Jean Jaurès	PUTEAUX	Lots à usage de bureaux	Copropriété	1 816 m <sup>2</sup>	66 %
1, place Charles de Gaulle	MONTIGNY LE BRETONNEUX	Lots à usage de bureaux	Copropriété	5 500 m <sup>2</sup>	69 %
ZAC du Clotais	CHAMPLAN	Entrepôts	Pleine propriété	19 775 m <sup>2</sup>	60 %
26, avenue Marcelin Berthelot	GRENOBLE	Lots à usage de bureaux	Copropriété	364 m <sup>2</sup>	0 %
Rue Niepce	MONDEVILLE	Entrepôts	Pleine propriété	7 993 m <sup>2</sup>	100 %
Rue du Rocher	CESSON SEVIGNE	Ateliers	Bail à construction	773 m <sup>2</sup>	100 %
Aéroport Saint - Exupery	COLOMBIER SAUGNIEU	Hangar aéronautique et Bureaux	AOT	3 267 m <sup>2</sup>	87 %
<b>TOTAL</b>				<b>41 351 m<sup>2</sup></b>	<b>68 %</b>

## FINANCE ET TRESORERIE

Locindus a finalisé au 1<sup>er</sup> janvier 2009 son adossement au Crédit Foncier de France. La gestion financière de la Société est désormais assurée dans le cadre de la convention de gestion par le pôle finances du Crédit Foncier de France.

Cela s'est traduit notamment par la signature de trois nouvelles lignes de refinancement et la reconduction d'une ligne de crédit confirmée ainsi que d'une autorisation de découvert sur le compte bancaire de Locindus ouvert dans les livres du Crédit Foncier de France.

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

### **LES LIGNES DE FINANCEMENT AUPRES DU CREDIT FONCIER**

Au cours des trois premiers trimestres de 2009, deux nouvelles lignes de refinancement de 10 M€ et 30 M€ ont été accordées à Locindus.

La durée de ces engagements est respectivement d'un trimestre à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2009 et d'un trimestre à compter du 1<sup>er</sup> avril 2009.

A partir du 1<sup>er</sup> juillet 2009, une nouvelle ligne de refinancement est accordée par le Crédit Foncier de France à hauteur de 30 M€. La durée de ce nouvel engagement est d'un trimestre.

**Au 30 septembre 2009, Locindus n'a effectué aucun tirage sur ces lignes.**

### **LIGNES DE CREDIT CONFIRME**

Afin de respecter le cadre des dispositions de l'instruction de la Commission Bancaire n° 89-03 du 20/04/1989 relative aux conditions de prise en compte des accords de refinancement dans le calcul de la liquidité, le Crédit Foncier de France a consenti à Locindus un accord de refinancement dont le plafond est de 15 M€.

En cas de nécessité, Locindus a la possibilité d'effectuer des tirages afin d'ajuster au mieux sa trésorerie.

Cette ligne a été renouvelée par tacite reconduction pour un an à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2009.

**Au 30 septembre 2009, Locindus n'a effectué aucun tirage sur cette ligne.**

### **AUTORISATION DE DECOUVERT**

Suite à l'ouverture d'un compte courant rémunéré dans les livres du Crédit Foncier de France courant 2007, le Comité Financier du Crédit Foncier de France a accordé une autorisation de découvert à Locindus à hauteur de 5 M€.

**Au 30 septembre 2009, Locindus n'a pas utilisé ce découvert.**

## ENDETTEMENT EXTERNE

Afin de poursuivre la politique menée courant 2008 concernant la réduction de l'endettement externe de la Société, les BMTN externes arrivant à échéance n'ont pas été renouvelés.

Au cours des trois derniers trimestres, un montant total de remboursement de 10 M€ a été réalisé.

L'encours total de BMTN est donc passé de 124 M€ au 31 décembre 2008 à 114 M€ au 30 septembre 2009.

Par ailleurs, la Société dispose de trois emprunts obligataires.

Le tableau récapitulatif de l'endettement externe de Locindus :

POOL / CONTRE PARTIE	MONTANT (M€)	DUREE INITIALE	DU	AU	TAUX	SWAP Equivalent
<b>EMPRUNTS OBLIGATAIRES</b>						
CDC	100,00	10 ANS	25/04/2001	25/04/2011	5,875	EUR3M +0,865
NATIXIS	100,00	10 ANS et 2MOIS	14/11/2003	06/01/2014	5,000	EUR3M + 0,65
CALYON	150,00	10 ANS	20/09/2006	20/09/2016	4,750	EUR3M + 0,869
	<b>350,00</b>					
<b>BMTN</b>						
CIC	114,70	10 ANS	27/05/2003	27/05/2013	STRUCTURE	EUR3M + 0,69
	<b>114,70</b>					

## PLACEMENTS DE TRESORERIE

Locindus n'intervient plus directement sur les marchés financiers ; les placements de trésorerie se font exclusivement auprès du Crédit Foncier de France.

La Société dispose au 30 septembre 2009 d'une trésorerie excédentaire de 130 M€.

## ANALYSE DU RESULTAT

### RESULTAT (données sociales)

Locindus ne publie pas de comptes consolidés complets trimestriels.

Le résultat social au 30 septembre 2009 s'élève à 6,1 M€ avec la décomposition suivante :

En millions d'euros	Au 30 septembre 2009
<b>Produit Net Bancaire (PNB)</b>	<b>16,1</b>
<b>Charges générales</b>	<b>-5,3</b>
<i>Dont provision pour risque</i>	<i>(-1,0)</i>
<b>Résultat brut d'exploitation</b>	<b>10,8</b>
<b>Coût du risque</b>	<b>-0,9</b>
<b>Impôt sur les sociétés</b>	<b>-3,7</b>
<b>Résultat net</b>	<b>6,2</b>

Le PNB au 30 septembre 2009 est en retrait par rapport au 30 septembre 2008 sous l'effet de la baisse des taux d'intérêt.

La provision fiscale est comptabilisée dans les charges d'exploitation pour 1 M€.

Le coût du risque correspond à l'ajustement au 30 juin 2009 de la provision collective.

### ADEQUATION DES FONDS PROPRES

La société Locindus, comprise dans le périmètre de surveillance prudentiel au niveau du Crédit Foncier de France, ne publie pas de ratio de solvabilité "Bâle II" à ses propres bornes.



## **PERSPECTIVES**

La Société confirme le maintien de ses perspectives présentées en Assemblée Générale du 24 avril 2009.

Dans un contexte où les conditions de refinancement pénalisent les établissements financiers spécialisés et où s'exerce une vive concurrence entre les banques à réseaux, la Société maintiendra en 2009 sa stratégie sur le marché en privilégiant la rentabilité des opérations au volume, et en poursuivant une politique de risques maîtrisés.

Comme indiqué précédemment, les dossiers à l'étude en liaison avec le Crédit Foncier de France devraient permettre de conforter l'atteinte fin 2009 d'un niveau de production au moins équivalent à celui de 2008.

Parallèlement, la Société poursuit son plan de cession d'actifs, en révisant en tant que de besoin les prévisions de plus-values et/ou son planning de cession dans un marché immobilier devenu plus difficile.



Locindus SA à Conseil d'administration au capital de 46 837 269 euros  
SIRET 642 041 768 00036 – APE 652A – 642 041 768 RCS Paris  
FILIALE DU CREDIT FONCIER  
Siège social : 19, rue des Capucines – 75001 Paris  
Bureaux et correspondance : 4, quai de Bercy – 94224 Charenton cedex – Tél.: 01 57 44 83 55  
[www.locindus.fr](http://www.locindus.fr)