



Rapport d'activité

au 30 septembre 2010

Rapport d'activité

au 30 septembre 2010

Sommaire

▶ Faits marquants	3
▶ Analyse de l'activité	4
▶ Finance et Trésorerie	6
▶ Analyse du résultat	8
▶ Adéquation des fonds propres	9
▶ Perspectives 2010	9

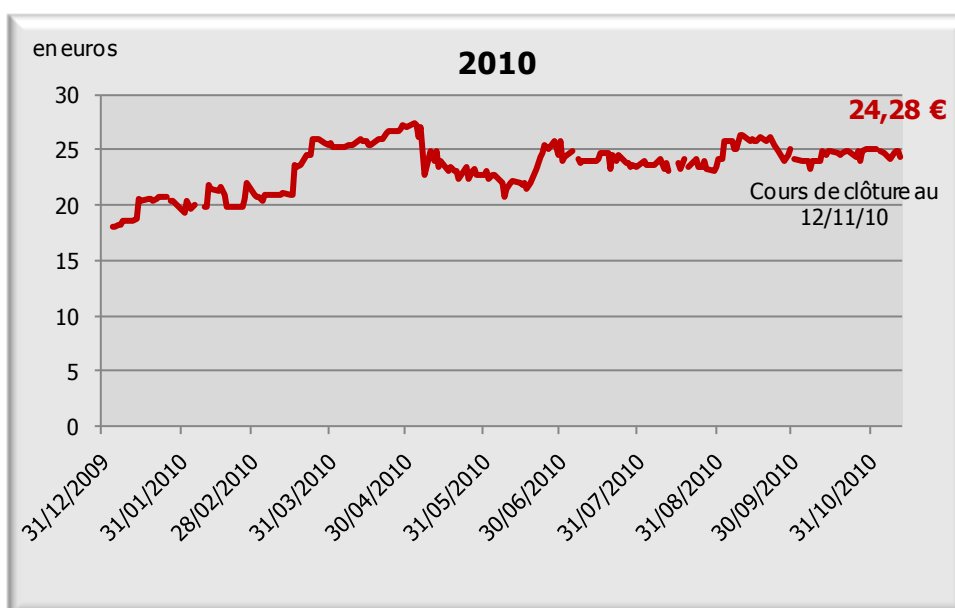
FAITS MARQUANTS

- La production de Locindus au 30 septembre 2010 s'élève à 11 millions d'euros en crédit-bail immobilier auxquels s'ajoute un engagement par signature d'un montant de 3,4 millions d'euros.
- Location simple : poursuite du plan de cession des actifs détenus en patrimoine. A fin 2010 deux nouveaux actifs pourraient être sous promesse de vente.
- Les encours au 30 septembre 2010 s'élèvent à 648,2 millions d'euros répartis en crédit-bail immobilier et location longue durée pour un montant de 477,4 millions d'euros et en prêts hypothécaires pour un montant de 170,8 millions d'euros.
- Le résultat au 30 septembre 2010 n'est impacté par aucun élément non récurrent.
- La trésorerie excédentaire s'élève à 50 millions d'euros au-delà des placements de trésorerie affectés dans l'attente de remboursements d'emprunts obligataires.

Évolution du cours de bourse de Locindus

(Dernier cours)

Code Isin : FR0000121352 ; Mnémonique : LD.



Source : Euronext

Locindus, filiale à 72 % du Crédit Foncier, est une société cotée par Euronext Paris et fait partie des indices CAC Small 90 et SBF 250.

Au 12 novembre 2010, le cours atteignait 24,28 euros à la clôture permettant d'atteindre une capitalisation boursière de 215,2 millions d'euros.

ANALYSE DE L'ACTIVITE

I - PRODUCTION CUMULEE au 3^{ème} trimestre 2010

En millions d'euros

	Au 30 septembre 2010	Au 30 septembre 2009
Crédit-bail immobilier (CBI)	11	58,5
Location longue durée (LLD)		-
Prêts hypothécaires à long terme (LT)		-
Total	11	58,5

Deux opérations ont été mises en force au 30 septembre 2010. Par ailleurs, Locindus a mis en place un engagement par signature de 3,4 millions d'euros.

II - ENCOURS au 30 septembre 2010

En millions d'euros

	Au 30 septembre 2010	Au 30 septembre 2009
Crédit-bail immobilier (CBI)	316,0	381,0
Location longue durée (LLD)	161,4	188,3
Prêts hypothécaires à long terme (LT)	170,8	136,4
Total	648,2	705,7

La baisse d'encours liée à l'amortissement du portefeuille de crédit bail immobilier et de location longue durée est partiellement compensée par l'augmentation de l'encours de prêts hypothécaires.

III - LOCATION SIMPLE

Le portefeuille au 30 septembre 2010 est composé de cinq immeubles.

La valeur nette comptable s'élève à 11,6 millions d'euros, la valeur d'expertise à 14,7 millions d'euros.

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

Patrimoine de location simple au 30 septembre 2010

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%

FINANCE ET TRESORERIE

La gestion financière de la société est assurée dans le cadre de la convention de gestion par le Pôle Finance 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.

La ligne de crédit confirmée accordée par le Crédit Foncier de France et non utilisée a été dénoncée par Locindus au 29/06/2010.

LES LIGNES DE FINANCEMENT AUPRES DU CREDIT FONCIER

Une nouvelle ligne de refinancement de 100 millions d'euros fractionnée à hauteur de 25 millions d'euros par trimestre, a été accordée par le Crédit Foncier de France à Locindus pour l'année 2010.

Cette ligne de refinancement permettra à Locindus d'adosser en taux et en liquidité l'ensemble des engagements accordés aux contreparties.

LIGNES DE CREDIT CONFIRME

Au regard des simulations réalisées dans le cadre de la nouvelle méthodologie de calcul du ratio de liquidité réglementaire à un mois, Locindus a dénoncé par anticipation, en date de 29/06/2010, la ligne de crédit confirmée d'un montant de 15 millions d'euros, qui lui était accordée par le Crédit Foncier de France depuis 2008.

AUTORISATION DE DECOUVERT

Suite à l'ouverture d'un compte courant rémunéré dans les livres du Crédit Foncier courant 2007, le Comité de Gestion de Bilan du Crédit Foncier a décidé début 2010 d'accorder une autorisation de découvert à Locindus à hauteur de 5 millions d'euros.

Au 30 septembre 2010, il n'y a eu aucune utilisation de ce découvert.

ENDETTEMENT EXTERNE AU CREDIT FONCIER

Aucun emprunt n'est venu à échéance en 2010.

L'encours total de BMTN est resté stable à 114 millions d'euros.

BMTN AU 30 SEPTEMBRE 2010

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

Locindus dispose par ailleurs d'emprunts obligataires représentant un montant global de 350 millions d'euros.

EMPRUNTS OBLIGATAIRES AU 30 SEPTEMBRE 2010

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

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.

Deux opérations de ce type sont actuellement en vie :

Placement	Montant (millions d'euros)	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				

A leur dénouement, la trésorerie alors disponible permettra de rembourser l'emprunt obligataire venant à échéance en avril 2011.

La société dispose par ailleurs au 1^{er} novembre 2010 d'une trésorerie excédentaire de 50 millions d'euros.

ANALYSE DU RESULTAT

LOCATION SIMPLE

Aucune vente d'actif n'a été réalisée sur le troisième trimestre. Sur l'année 2010 une seule vente a été réalisée au premier trimestre générant une plus value de 73 milliers d'euros.

RESULTAT (RETRAITEMENT IFRS)

Locindus ne publie pas de comptes consolidés complets trimestriels.
Le résultat au 30 septembre retraité IFRS s'établit à 4,2 millions d'euros.
Le résultat social au 30 septembre s'établit à 4,9 millions d'euros.

En millions d'euros	Au 30 septembre 2010
Produit Net Bancaire (PNB)	10,5
Charges d'exploitation	- 4,3
Résultat brut d'exploitation	6,2
Coût du risque	-0,1
Impôt sur les sociétés	-1,9
Résultat net	4,2

Au 30 septembre 2010, en l'absence d'élément exceptionnel, le PNB de Locindus s'élève à 10,5 millions d'euros contre 13,1 millions d'euros au 30 septembre 2009.

Les charges d'exploitation s'élèvent à 4,3 millions d'euros contre 5,2 millions d'euros au 30 septembre 2009. Pour mémoire, ce montant intégrait en 2009 une provision de 1 million d'euros suite au contrôle fiscal.

Le coût du risque est stable à 0,1 million d'euros. La provision sur encours sain n'a pas connu d'évolution au cours de l'année. Pour mémoire, une dotation de 0,9 million d'euros avait été passée au 30 septembre 2009 pour faire face à la dégradation de la conjoncture sur l'immobilier d'entreprise.

Le résultat net du 30 septembre 2010 s'établit à 4,2 millions d'euros à comparer à 4,2 millions d'euros au 30 septembre 2009.

N.B. A des fins de comparaison, les résultats au 30 septembre 2009 ont également été retraités en IFRS.

ADEQUATION DES FONDS PROPRES

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

PERSPECTIVES 2010

La société confirme le maintien de ses perspectives pour l'année 2010.

La concurrence demeure très vive entre les banques et les établissements spécialisés. Dans ce contexte, la société conserve en 2010 sa stratégie sur le marché en privilégiant la rentabilité des opérations au volume, et en poursuivant une politique de risques maîtrisés.

Comme l'an passé, les dossiers de crédit à l'étude en liaison avec le Crédit Foncier de France devraient permettre de conforter l'atteinte fin 2010 d'un niveau de production au moins équivalent à celui de l'année 2009.

Parallèlement, la société poursuit son plan de cession d'actifs, les cessions effectuées en 2010 restant conditionnées par les évolutions du marché de l'immobilier d'entreprises.



Locindus SA à Conseil d'administration au capital de 50 956 632,25 euros

SIRET 642 041 768 00036 – APE 6491Z – 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