



Rapport d'activité

du 1er trimestre 2008

SOMMAIRE

Faits marquants du 1 ^{er} trimestre 2008	2
Analyse de la production Locindus au 31 mars 2008	3
Analyse des activités	4
Analyse des comptes de résultats	5
Finance et trésorerie	7
Comptes consolidés au 31 mars 2008	10

FAITS MARQUANTS DU 1^{er} TRIMESTRE 2008

- La production Locindus s'élève 38,1 millions d'euros portant sur le financement de deux prêts hypothécaires.
- Les encours de Locindus s'élèvent à 737,9 millions d'euros (prêts hypothécaires : 111,9 millions d'euros ; crédits-bails immobiliers : 393,3 millions d'euros ; location longue durée : 232,7 millions d'euros) au 31 mars 2008 contre 687,8 millions d'euros d'encours au 31 mars 2007.
- Finance : réduction de l'endettement.
- Ligne de refinancement de 100 millions d'euros par le Crédit Foncier pour assurer la liquidité.

ANALYSE DE LA PRODUCTION

Production signée au 1^{er} trimestre 2008

- Au 31 mars 2008, Locindus a signé 2 crédits pour un montant total de 38,1 millions d'euros, portant sur le financement en crédit hypothécaire de deux entrepôts neufs, situés en Région, proposant des prestations modernes (Classe A), pour le compte d'un Fonds d'investissement d'origine britannique,
- A contrario, aucun contrat de crédit bail immobilier ou de Location de Longue Durée n'a été signé au 31 mars 2008,
- La production Locindus au 31 mars 2008 est en augmentation significative par rapport au 31 mars 2007 (i.e. 6 millions d'euros) : elle reflète principalement la réorientation stratégique de Locindus et de son actionnaire de référence (le Crédit Foncier) depuis le second semestre 2007, vers le financement hypothécaire et une nouvelle clientèle d'investisseurs,
- La production Locindus au 31 mars 2008 se décompose comme suit :

Implantation géographique	Nature surface	Surface (m ²)	Nature financement	Montant (millions d'euros)
Criquebeuf (27)	Entrepôt	37.938	Hypothécaire	20,9
Parnes (45)	Entrepôt	31.312	Hypothécaire	17,2
Total		69.250		38,1

➔ Le risque de taux sur ces 2 dossiers est limité, les Clients ayant souscrits sur ces 2 prêts hypothécaires, des contrats de couverture de taux.

- A compter du 1^{er} Janvier 2008, l'activité de Locindus est influencée par :
 1. Un environnement très concurrentiel et financièrement perturbé ;
 2. La pertinence de ses décisions stratégiques, qui ont été prises à compter du second semestre 2007 par son actionnaire de référence ;
 3. Une politique de prudence qui reste prioritaire par une maîtrise des risques et qui se traduit par une sélection forte des dossiers, montrant clairement la bonne qualité de ses encours et leurs bonnes rémunérations.

Sur les dossiers antérieurement signés, les mises en loyers ont été les suivantes :

(en euros)

Prise d'effet	Client	Lieu	Montant	Quote part Locindus
16/01/2008	DECATHLON	Ste Luce sur Loire	1.350.000	1.350.000
17/01/2008	SED	St-Quentin Fallavier	1.085.943	1.085.943
07/01/2008	SCI CRAU LOGISTIQUE	St-Martin de Crau	12.100.000	6.050.000
15/02/2008	SCI DE BRENANVEC	Ploneoum Lanvern	1.286.000	1.286.000
Total			15.821.943	9.771.943

ANALYSE DES ACTIVITES

Encours crédit-bail immobilier / Location simple / prêt hypothécaire

(en millions d'euros)	31/03/08	31/03/07
Crédit-bail immobilier	393,3	419,0
Location longue durée	232,7	253,7
Prêt hypothécaire	111,9	14,9
Total	737,9	687,6

CREDIT-BAIL IMMOBILIER

Activité de crédit-bail immobilier hors opérations de location longue durée (consolidé)

(en millions d'euros)	31/03/08	31/03/07
Production	0	6,0
Encours consolidé	393,3	419,0
Marge nette sur loyers	5,9	6,1

LOCATION LONGUE DUREE

Produit des opérations de location longue durée

(en millions d'euros)	31/03/08	31/03/07
Production	0	0
Encours consolidé	232,7	253,7
Marge nette sur loyers	3,6	3,9

PRETS HYPOTHECAIRES

(en millions d'euros)	31/03/08	31/03/07
Production	38,1	0
Encours consolidé (hors LLD)	111,9	14,9
Intérêts	1,5	0,3

ANALYSE DES COMPTES DE RESULTATS

Comptes de résultats consolidés	Mars 2008	Mars 2007
PNB	5,7	3,0
Charges d'exploitation - amortissements	<u>-1,4</u>	<u>-1,8</u>
RBE	4,3	1,2
Coût du risque	0	0
Gain sur actif immobilisé	0	0
Impôt	-1,3	-0,4
RESULTAT NET	3,0	0,8

CREDIT-BAIL ET LOCATION LONGUE DUREE

- **Loyers : 31,22 millions d'euros**
 Augmentation de 1,2 % des loyers par rapport au 31/03/2007 : 30,83 millions d'euros suite aux mises en service intervenues au cours du 1^{er} trimestre 2008 : 9,77 millions d'euros réparties comme suit :
 - Crédit-bail immobilier : 8,42 millions d'euros
 - Location longue durée : 1,35 millions d'euros

- **Amortissement financier : 21,35 millions d'euros**
 Augmentation de 1,8 % ;
 La poursuite de l'augmentation de l'amortissement financier (21,35 millions d'euros contre 20,43 millions d'euros au 1^{er} trimestre 2007) s'explique :
 - d'une part, par la progression de la part des amortissements financiers dans les loyers, au détriment de la part d'intérêt (effet de vieillissement du portefeuille non compensé par les mises en loyers : auquel s'ajoute la baisse tendancielle de la marge commerciale),
 - d'autre part, par l'imputation de la variation négative de la plus-value différée -0,15 million d'euros sur les résultats au 31/03/08 au lieu de -0,26 million d'euros de variation négative imputée sur les fonds propres au 31/03/2007.

- **Intérêts sur prêts : 1,46 million d'euros**
 Cette forte augmentation des produits est due essentiellement à la nouvelle orientation de notre activité de prêts hypothécaires mise en place au cours du dernier semestre 2007. Le montant des encours au 31/03/2008 s'élève à 111,9 millions d'euros.

- **Frais financiers : 6,44 millions d'euros** contre 8,36 millions d'euros au 31/03/2007
 Le montant anormalement élevé au 31/03/2007 correspondait à un problème de déversement du système informatique sur les opérations de titres de créances négociables estimées à 1,50 million d'euros.

- **Plus ou moins-value nette de cession : 52 milliers d'euros**
 Les levées d'option au cours du trimestre ont concerné 5 opérations de crédit-bail immobilier dont 2 par anticipation (Hôtel Prado plus-value comptable 1,55 million d'euros annulée en consolidé par la diminution de la réserve latente + 1,54 million d'euros et Lidl Villebon) et 3 opérations menées au terme du contrat.

FRAIS GENERAUX, AMORTISSEMENTS ET DEPRECIATIONS :
1,35 million d'euros au 31/03/08 contre 1,80 million d'euros au 31/03/2007.

dont :

- Amortissements et dépréciations 0,05 million d'euros au 31/03/2008 contre 0,08 million d'euros d'amortissements au 31/0/2007
- Les frais généraux s'établissent à 1,30 million d'euros au 31/03/2008 contre 1,71 million d'euros au 31/03/2007.

Cette variation des frais généraux de Locindus est principalement constituée par :

- La baisse des charges de personnel : - 0,68 million d'euros
- Une augmentation des prestations extérieures : +0,36 million d'euros

Ce poste couvre les prestations du Crédit Foncier facturées pour le 1^{er} trimestre : 0,40 million d'euros, dont 0,27 million d'euros dans le cadre de la convention de gestion et 0,13 million d'euros pour la refacturation du personnel détaché.

LOCATION SIMPLE

- **Répartition du patrimoine au 31 mars 2008**

Affectation	Surface (en m ²)	Répartition (en %)	VNC (en €) Terrain +construction	Répartition (en %)
Bureaux	10.929	28,3	8.147.754	49,7
Entrepôts	20.375	52,9	6.089.046	37,1
Commerces	6.250	16,2	324.578	2,0
Autres activités	1.000	2,6	1.840 037	11,2
Total	38.554	100,0	16.401.415	100,0

- **Loyers : 0,91 million d'euros au 31/03/2008 contre 0,86 million d'euros au 31/03/2007**

- **Charges et produits exceptionnels de location simple : 0,31 million d'euros**

- Reprise de provision : 0,03 million d'euros (concerne essentiellement l'actif de Satolas)
- Reprise de travaux estimés antérieurement et non exécutés sur immeuble en location simple : 0,28 million d'euros

FINANCE ET TRESORERIE

Au cours du premier trimestre 2008, le Crédit Foncier et Locindus ont renforcé leur collaboration en terme de gestion et optimisation financière. Cela s'est traduit notamment par l'octroi d'une ligne de refinancement, 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.

Cette collaboration a pour but d'assurer la liquidité de la Société en cette période crise financière.

En outre, Locindus poursuit sa politique de réduction de l'endettement. Les Bons à Moyen Terme Négociables (BMTN) arrivant à échéance ne sont pas renouvelés ainsi que la ligne de crédit confirmée accordée par la BNP en 2003.

LIGNE DE FINANCEMENT AUPRES DU CREDIT FONCIER

- Ligne de refinancement confirmée

- En 2007, une ligne de refinancement de 80 millions d'euros a été accordée par le Crédit Foncier afin de gérer au mieux la liquidité de la structure.

Au 31 mars 2008, le montant total des tirages sur cette ligne représentait la somme de 62,24 millions d'euros correspondant à l'adossement de 9 dossiers.

- Au cours du premier trimestre 2008, une nouvelle ligne de refinancement de 100 millions d'euros a été accordée à Locindus, le solde net de la précédente ligne s'avérant insuffisant pour couvrir les engagements de Locindus.

Cette ouverture de refinancement permet à Locindus d'adosser en taux et en liquidité l'ensemble des engagements accordés aux contreparties. La durée de l'engagement est de 1 an à compter du 1er janvier 2008.

Cette ligne de refinancement permet à Locindus d'assurer sa liquidité et d'optimiser la gestion du risque de taux.

- Ligne de crédit confirmée

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 a consenti à Locindus un accord de refinancement dont le plafond est de 15 millions d'euros.

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

La durée de l'accord est de 1 an à compter du 1er janvier 2008.

Suite à la nouvelle politique financière de Locindus, la Société n'intervient plus sur les marchés (émission ou souscription de certificat de dépôt). Dans ce contexte, il a été décidé de substituer la ligne de crédit confirmée accordée par la BNP en 2003 pour un montant de 45 millions d'euros par cette nouvelle ligne.

En effet, l'octroi de la ligne accordée par la BNP était une contrainte réglementaire. Toute société intervenant sur le marché devait avoir un montant de ligne de crédit confirmée au moins égal au montant déclaré de programme d'émission de certificat de dépôt.

Au 31 mars 2008, Locindus n'a effectué aucune demande de refinancement sur cette ligne.

- **Autorisation de découvert**

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

Au 31 mars 2008, aucune utilisation du découvert n'a été constatée.

REDUCTION DE L'ENDETTEMENT

Afin de poursuivre la politique menée à la fin de l'année 2007 concernant la réduction de l'endettement de la Société, les BMTN arrivant à échéance ne sont pas renouvelés.

Au premier trimestre 2008, cela a concerné un montant total de remboursement de 35 millions d'euros.

L'encours total de BMTN est donc passé de 178 millions d'euros au 31 décembre 2007 à 143 millions d'euros au 31 mars 2008.

L'évolution des BMTN est illustrée par les tableaux ci-après :

BMTN AU 31 DECEMBRE 2007

BMTN	Montant (millions d'euros)	Durée	Date d'échéance
CMME (POLLACK)	5,0	2 ans	06/01/2008
COPAGEST FINANCE (VIEL)	5,0	1 an 1 jour	30/01/2008
COMP FI. Ed de ROHSCHILD (TULLET)	10,0	1 an 1 jour	08/02/2008
MULTIFONDS (VIEL)	15,0	1 an 1 jour	12/02/2008
GENERALI TRESORERIE	4,0	2 ans	02/05/2008
NSM GESTION (VIEL)	5,0	1 an 6 mois	29/07/2008
CREDIT COOPERATIF (HPC ANJOU)	10,0	1 an 6 mois	25/08/2008
CCR GESTION (HPC ANJOU)	10,0	2 ans	30/01/2009
CIC	114,7	10 ans	27/05/2013
	178,7		

BMTN AU 31 MARS 2008

BMTN	Montant (millions d'euros)	Durée	Date d'échéance
NSM GESTION (VIEL)	4,0	2 ans	02/05/2008
NSM GESTION (VIEL)	5,0	1 an 6 mois	29/07/2008
CREDIT COOPERATIF (HPC ANJOU)	10,0	1 an 6 mois	25/08/2008
CCR GESTION (HPC ANJOU)	10,0	2 ans	30/01/2009
CIC	114,7	10 ans	27/05/2013
	143,7		

Le solde de l'endettement de Locindus est composé de 3 emprunts obligataires détaillés ci-dessous représentant 350 millions d'euros.

EMPRUNTS OBLIGATAIRES AU 31 MARS 2008

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		

En outre, la Société a cessé d'intervenir sur les marchés financiers pour couvrir ses besoins de refinancements. La ligne de refinancement confirmée est venue se substituer à ce mode de refinancement.

COMPTES CONSOLIDES AU 31 MARS 2008

LOCINDUS SA

en milliers d'euros

CREDIT BAIL (CB) ET LOCATION LONGUE DUREE (LLD)	31-03-2008	31-03-2007
Loyers	31.223	30.834
Amortissements financiers	-21.354	-20.432
Autres produits / charges CB - LLD - E stable	83	-64
Intérêts sur prêts	1.468	335
Frais financiers	-6.444	-8.361
Produit courant	4.976	2.312
+ / - values nettes de cession sur immobilisations	68	90
Produit net bancaire	5.044	2.402
Coût du risque (dotation supplémentaire créances douteuses)	0	40

LOCATION SIMPLE (LS)	31-03-2008	31-03-2007
Loyers et indemnités d'occupation	915	863
Amortissements	-198	-286
Autres charges	-363	-562
Sous total charges avant provisions	-561	-848
Produit courant	354	15
+ / - values nettes de cession sur immobilisations	316	453
Produit net bancaire	670	468

TOTAL CB/ LLD / LS	31-03-2008	31-03-2007
Produits courants CB/ LLD / LS	5.330	2.327
+ / - values nettes de cession sur immobilisations	384	543
Titres Locindus : provisions / + et- values	0	61
▶ Produit net bancaire	5.714	2.931
Frais généraux et amortissements	-1.357	-1.800
▶ Résultat brut d'exploitation	4.357	1.131
Coût du risque (dotation supplémentaire créances douteuses CB)	0	40
▶ Résultat d'exploitation avant impôt	4.357	1.171
Impôts	-1.339	-374
▶ Résultat consolidé après Impôts	3.018	797

COEFFICIENT D'EXPLOITATION	23,7 %	61,4 %
-----------------------------------	---------------	---------------