



# RÉUNION ANALYSTES LOCINDUS

*Salle Tuileries (2274) Crédit Foncier  
27 avril 2011*

  
LOCINDUS SA

# SOMMAIRE

---

- ❖ **Faits marquants de l'année 2010**
- ❖ **Le marché**
- ❖ **Activité commerciale 2010**
- ❖ **Résultat annuel 2010**
- ❖ **Evolution du cours de bourse**
- ❖ **Perspectives 2011**

# FAITS MARQUANTS DE L'ANNÉE 2010

# FAITS MARQUANTS

---

**Dans un contexte économique général plus favorable, la production en volume a progressé de 11% à 114 millions d'euros en 2010. Cette production comporte une production de crédit-bail immobilier et une production de prêts :**

❖ **Production de crédit**

**La production nouvelle de crédit se répartit comme suit :**

**- 34,1 millions d'euros en crédit-bail**

**- 79,9 millions d'euros en prêt classique en syndication avec le Crédit Foncier de France.**

❖ **Location simple**

**La stratégie d'arbitrage a été maintenue. Ainsi, deux cessions d'immeubles sont intervenues en 2010. Le patrimoine de location simple comprend au 31 décembre 2010 cinq immeubles de placement.**

❖ **Depuis la cession par le crédit foncier de Cicobail à Natixis Lease le 30 décembre 2010, Locindus est la seule filiale de crédit-bail immobilier du Crédit Foncier à destination des entreprises et des investisseurs privés.**

# Répartition de l'actionnariat au 31 décembre 2010

| Actionnaires              | Capital<br>(en %)                        |
|---------------------------|--|
| Crédit Foncier de France  | 72                                       |
| Financière de l'Echiquier | 6,5                                      |
| Tocqueville Finance       | 3,5                                      |
| Public                    | 18                                       |
| <b>TOTAL</b>              | <b>100 %</b><br><b>8 862 023 actions</b> |

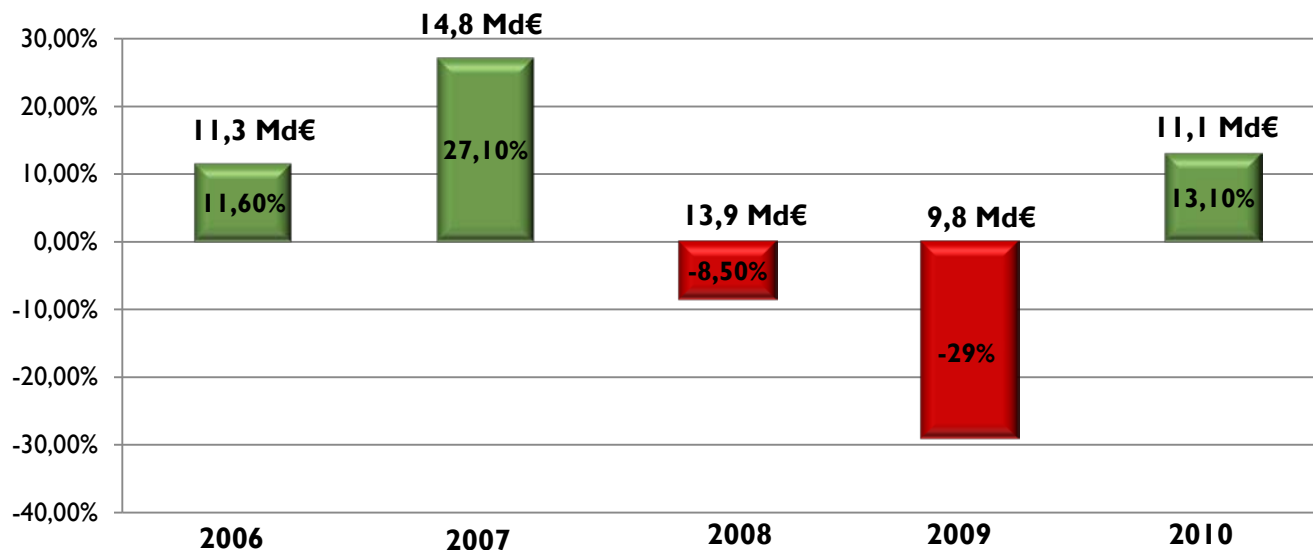
# LE MARCHÉ

# Evolution du financement de l'immobilier d'entreprise par les adhérents de l'ASF

Source Tableau de bord ASF février 2011

Le secteur du financement des investissements immobiliers des entreprises renoue globalement avec la croissance en 2010 (+13,1% par rapport à l'année précédente avec 11,1 milliards d'euros) après deux années de recul, particulièrement marqué en 2009. Les trois dernières années ont cependant montré que ce secteur présentait des évolutions divergentes selon les composantes : la progression de l'activité du crédit-bail se poursuit en s'accroissant là où les financements classiques peinent à se redresser après l'effondrement de 2009.

## Ensemble des financements Production annuelle - Variation sur un an

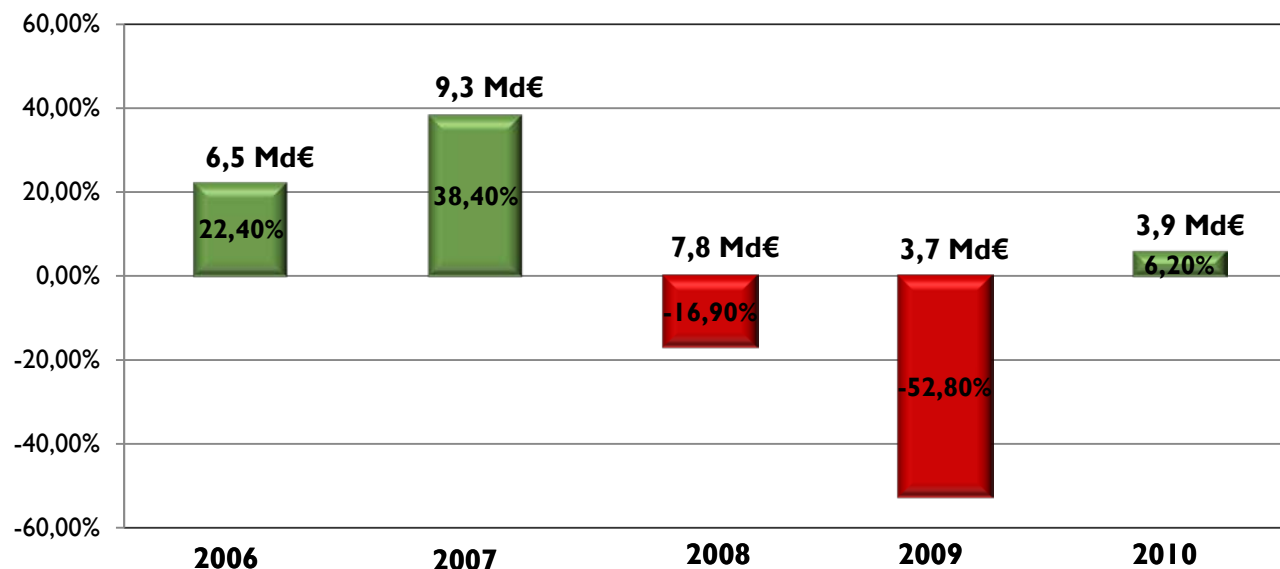


# Evolution des financements classiques

Source Tableau de bord ASF février 2011

Les financements classiques, composés pour la quasi-totalité de financements à moyen et long terme, regagnent un peu du terrain perdu en 2009 : ils progressent en 2010 de +6,2% à 3,9 milliards d'euros après une chute historique de -52,8%. La production de 2010 ne représente plus que 42% de celle de 2007, au plus haut depuis la période précédant le début de la crise immobilière des années 1990.

## Financements classiques Production annuelle - Variation sur un an



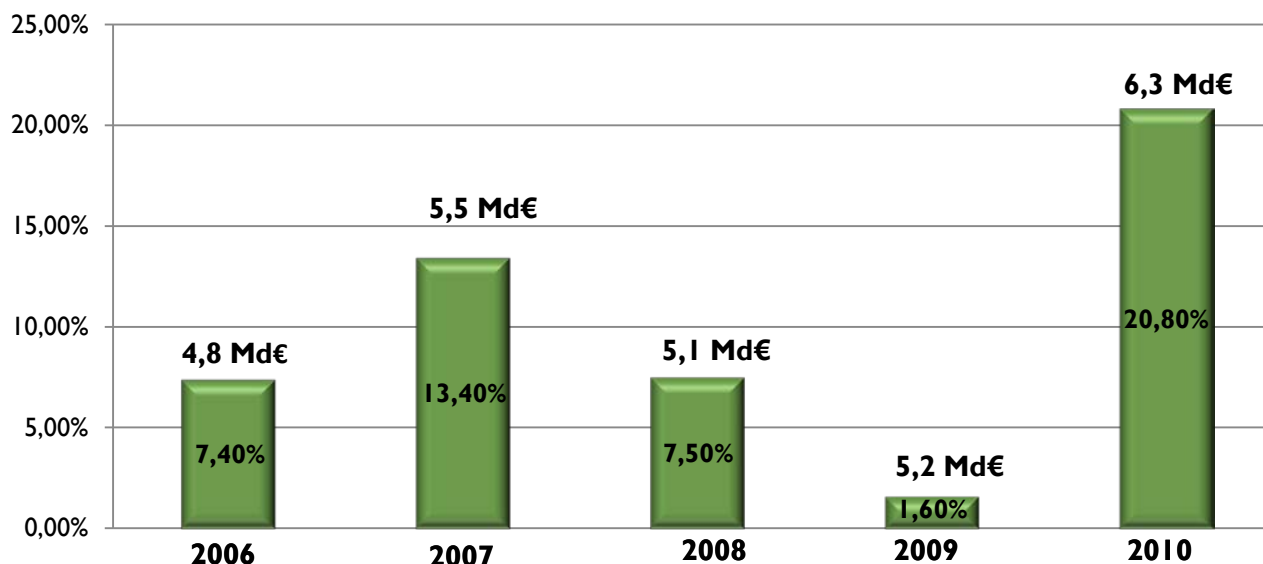
# Evolution de la production de crédit-bail immobilier

*Source Tableau de bord ASF février 2011*

Le crédit-bail immobilier enregistre en revanche un niveau d'activité très satisfaisant : avec 6,3 milliards d'euros d'engagements nouveaux (en termes de contrats signés), la production est en hausse de +20,8% sur un an.

Le rythme de progression a été quasiment identique au premier et au second semestre (respectivement +19,3% et +21,7%). Ce dynamisme doit être mis en parallèle avec la reconduction de mesures techniques spécifiques tendant à faciliter la monétisation des actifs des entreprises (rôle de la cession-bail).

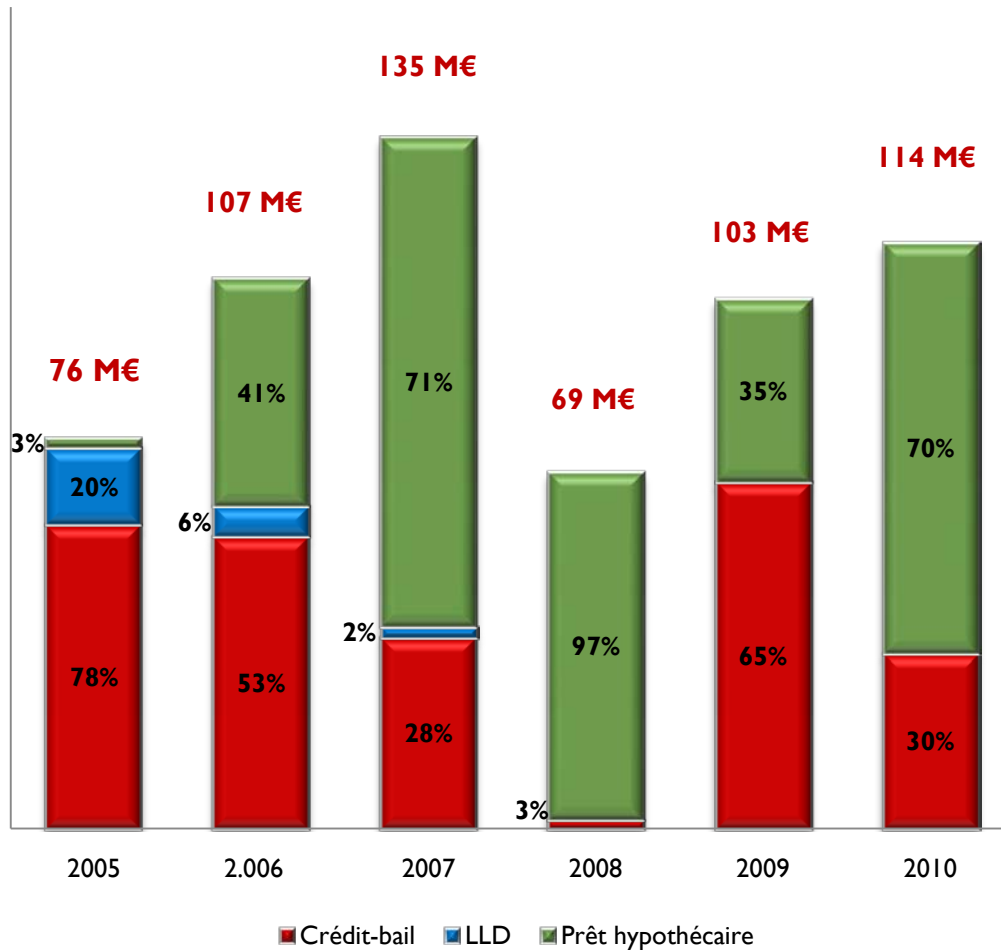
## Crédit-bail immobilier Production annuelle - Variation sur un an



Réunion Analystes  
- 27 avril 2011 -

# ACTIVITÉ COMMERCIALE 2010

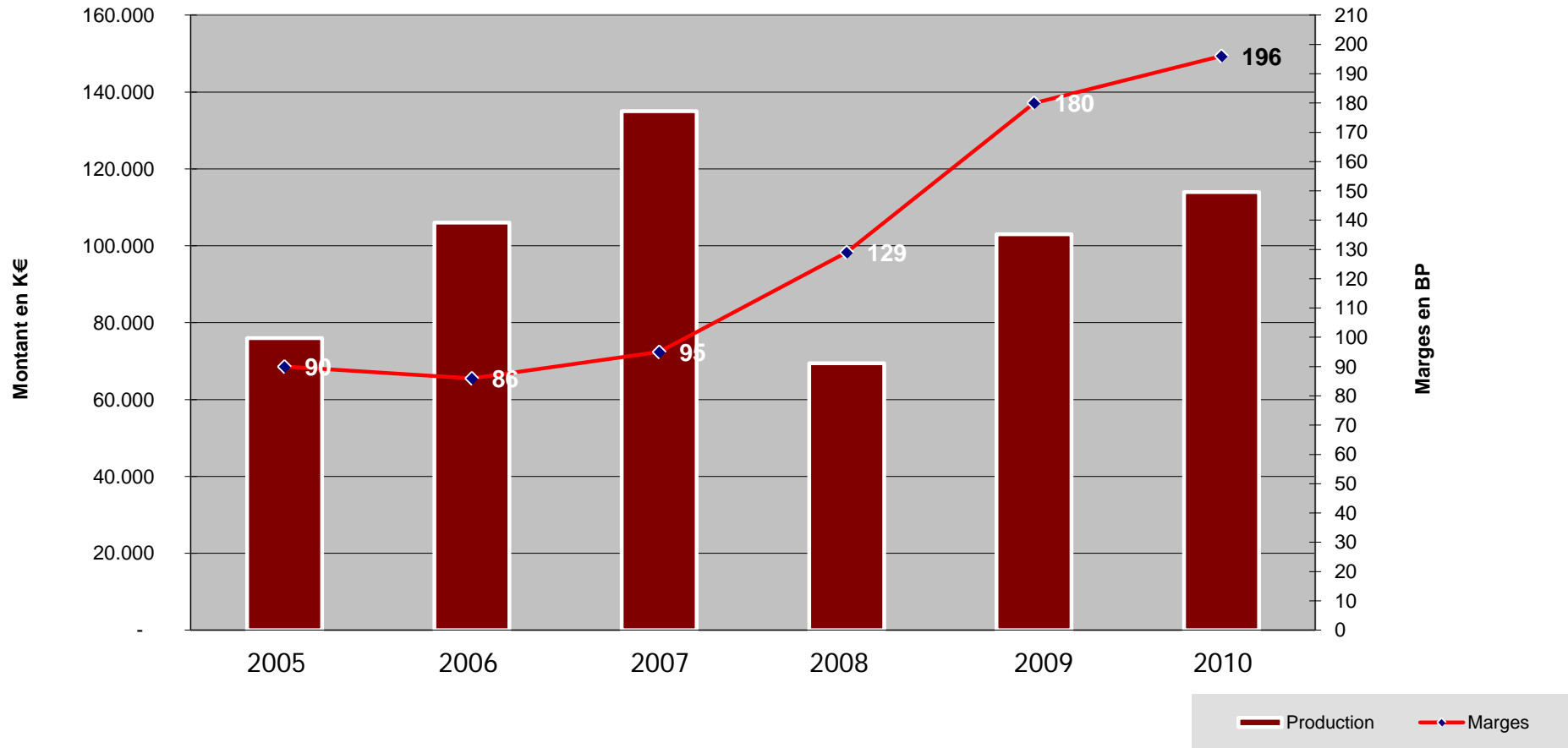
# Production de contrats de CBI, LLD et Prêts Hypothécaires



La production 2010 enregistre une progression de 11 % par rapport à l'année 2009.

# Evolution de la production annuelle et des marges brutes

Représentation graphique de l'évolution parallèle de la production annuelle et des marges brutes



# Segmentation de l'activité commerciale

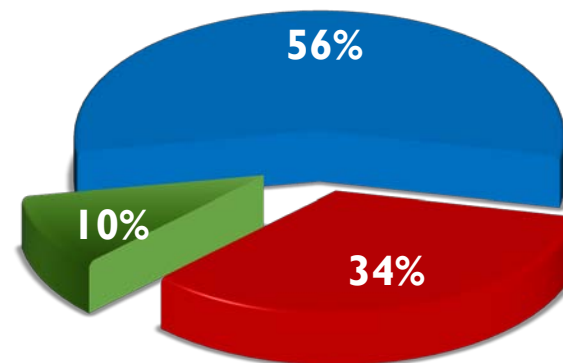
## Répartition de la production (114 M€) par type d'actifs et par zone géographique

### ❖ Répartition par zone géographique

- ▶ Province : 30% (vs 54%)
- ▶ Ile-de-France : 70% (vs 46%)

### ❖ Répartition par type d'actifs

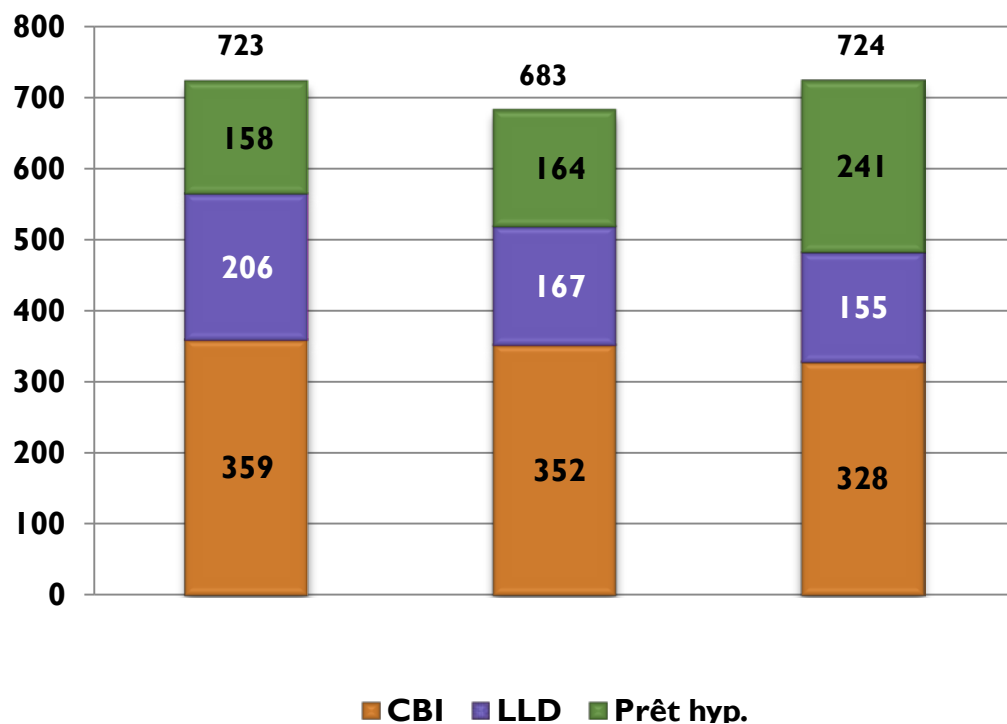
- ▶ Locaux commerciaux : 39 M€ (vs 58 M€)
- ▶ Bureaux : 64 M€ (vs 26 M€)
- ▶ Hôtel : 11 M€



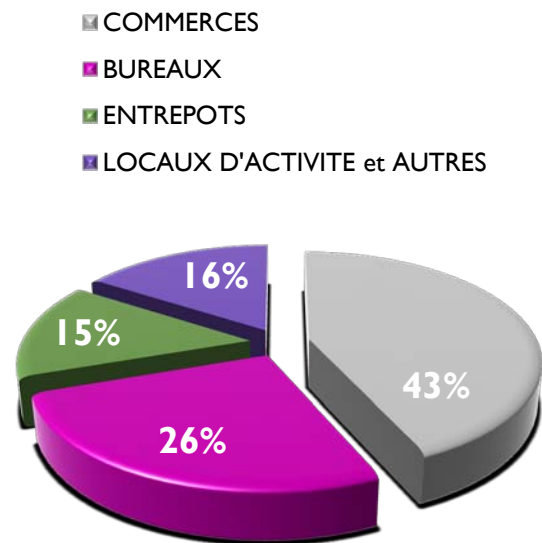
■ Bureaux ■ Locaux commerciaux ■ Hôtels

# Répartition des encours

## Encours en fin de période en M€



## Répartition par type d'actifs



# Répartition du patrimoine Location Simple au 31 décembre 2010

- ▶ Le portefeuille est composé de 5 immeubles.
- ▶ La valeur nette comptable s'élève à 10,7 millions d'euros.
- ▶ Le taux d'occupation de ce patrimoine est de 61 %.
- ▶ La valorisation du portefeuille au 31/12/2010 est de 13,3 millions d'euros.

| Affectation  | Surface<br>(en m <sup>2</sup> ) | Répartition<br>(en %) | VNC<br>(en K€) | Répartition<br>(en %) |
|--------------|---------------------------------|-----------------------|----------------|-----------------------|
| Bureaux      | 6.416                           | 21%                   | 4.930          | 46%                   |
| Entrepôts    | 19.775                          | 65%                   | 5.478          | 51%                   |
| Activités    | 4.040                           | 13%                   | 353            | 3%                    |
| <b>TOTAL</b> | <b>30.231</b>                   | <b>100%</b>           | <b>10.761</b>  | <b>100%</b>           |

# Répartition du patrimoine Location Simple au 31 décembre 2010

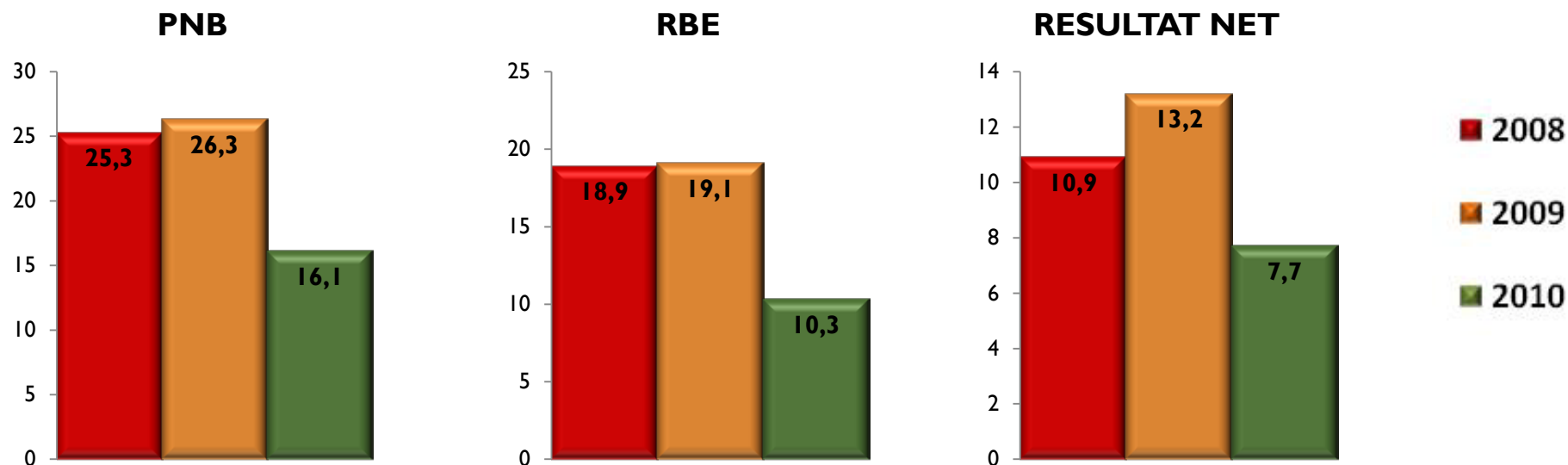
## Evolution de la valeur nette comptable du patrimoine

|   |            |          |
|---|------------|----------|
| ✓ | 31-12-2007 | 16,5 M € |
| ✓ | 31-12-2008 | 16,6 M € |
| ✓ | 31-12-2009 | 12,5 M € |
| ✓ | 31-12-2010 | 10,7 M € |

|                             |   |                                  |
|-----------------------------|---|----------------------------------|
| Cession en 2010 de 2 actifs | : | Plus-value avant impôt de 0,5 M€ |
| Cession en 2009 de 4 actifs | : | Plus-value avant impôt de 7,7 M€ |
| Cession en 2008 de 4 actifs | : | Plus-value avant impôt de 2,8 M€ |
| Cession en 2007 de 6 actifs | : | Plus-value avant impôt de 8,4 M€ |

# RÉSULTAT ANNUEL 2010

# Chronique de résultats 2008-2010



## Baisse du PNB courant et du Résultat due :

- non récurrence des éléments exceptionnels (plus values de cession d'immeubles de 0,5ME en 2010 vs 7,7 ME en 2009 et produits de LOA)
- baisse des encours de CBI compensée par une hausse de l'encours Crédit qui n'a eu qu'un impact mineur sur les produits avec une production crédit mis en place en fin d'exercice)
- baisse des taux impactant le placement de la trésorerie excédentaire

## Chiffres clefs : Comptes sociaux

En l'absence de résultat exceptionnel, un résultat correspondant à l'activité récurrente.

| Comptes sociaux              |              |               |               |
|------------------------------|--------------|---------------|---------------|
| En K€                        | 2010         | 2009          | 2008          |
| Produit Net Bancaire         | 16 826       | 35 022        | 28 965        |
| Charges Générales            | - 5 792      | - 6 918 *     | - 5 300**     |
| Coût du risque               | 1 100        | 400           | - 2 899       |
| Gains sur actifs immobilisés | -            | 50            | -12           |
| Impôt sur les sociétés       | - 2 972      | - 9 267       | - 6 997       |
| <b>Résultat Net Social</b>   | <b>9 162</b> | <b>19 287</b> | <b>13 757</b> |

\* dont 1 000 K€ de provisions au titre du contrôle fiscal

\*\* dont 855 K€ de produits exceptionnels

## Chiffres clefs : Résultat consolidé

| Comptes consolidés            |              |               |               |
|-------------------------------|--------------|---------------|---------------|
| En K€                         | 2010         | 2009          | 2008          |
| Produit Net Bancaire          | 16 056       | 26 294        | 25 301        |
| Charges Générales             | - 5 750      | - 7 164       | - 6 372       |
| Coût du risque                | 1 095        | 355           | - 2 907       |
| Gains sur actifs immobilisés  | -            | 50            | -12           |
| Impôt sur les sociétés        | - 3 729      | - 6 302       | - 5 107       |
| <b>Résultat Net Consolidé</b> | <b>7 672</b> | <b>13 233</b> | <b>10 903</b> |

## Chiffres clefs : Evolution des encours

| En K€            | 2010    | 2009    | 2008    |
|------------------|---------|---------|---------|
| ENCOURS CBI+LLD  | 483 147 | 518 657 | 564 573 |
| ENCOURS PRÊTS    | 240 706 | 163 808 | 158 234 |
| TOTAL ENCOURS    | 723 853 | 682 465 | 722 807 |
| TOTAL HORS BILAN | 54 317  | 38 875  | 55 648  |
| Dont CBI/LLD     | 35 265  | 4 356   | 8       |
| Dont Prêts       | 19 052  | 34 519  | 55 640  |

## Chiffres clefs : Décomposition du PNB consolidé

| PNB consolidé               |               |               |               |
|-----------------------------|---------------|---------------|---------------|
| En K€                       | 31/12/2010    | 31/12/2009    | 31/12/2008    |
| Marge nette d'intérêts      | 13 573        | 17 097        | 16 991        |
| Autres activités            | 2 823         | 9 156         | 8 145         |
| Revenus titres              | 2             | 7             | /             |
| Commissions                 | - 68          | -140          | 282           |
| Variation juste valeur      | - 274         | 174           | -177          |
| <b>PRODUIT NET BANCAIRE</b> | <b>16 056</b> | <b>26 294</b> | <b>25 301</b> |

## Chiffres clefs : PNB consolidé récurrent / non récurrent

| PNB Consolidé                      |               |               |               |
|------------------------------------|---------------|---------------|---------------|
| En K€                              | 31/12/2010    | 31/12/2009    | 31/12/2008    |
| Produit net bancaire non récurrent | 1 600         | 9 891         | 4 793         |
| Produit net bancaire récurrent     | 14 456        | 16 403        | 20 508        |
| <b>Produit net bancaire total</b>  | <b>16 056</b> | <b>26 294</b> | <b>25 301</b> |

# Résultat liasse IFRS

| en K€   |              |
|---|--------------|
| <b>Résultat Social</b>                            | <b>9 162</b> |
| Variation de la réserve latente cis impôt différé | - 1 041      |
| <b>Résultat Financier</b>                         | <b>8 121</b> |
| Impact application du taux d'intérêt effectif*    | - 529        |
| Autres (dont IAS 17 et 39)                        | 21           |
| Impôt différé hors réserve latente                | - 633        |
| Résultats Scribe                                  | 692          |
| <b>Résultat consolidé</b>                         | <b>7 672</b> |

\* Nouvelle norme comptable 2010

La différence entre les comptes sociaux et les comptes consolidés s'explique par la prise en compte :

- De la variation de la réserve latente (écart constaté entre la valeur de l'encours financier et la valeur nette comptable des immeubles de crédit-bail en exploitation, diminué de l'impôt différé),
- Des impacts dus à l'application des normes comptables IFRS ,
- Du résultat des filiales dans le résultat consolidé.

# Distribution du dividende

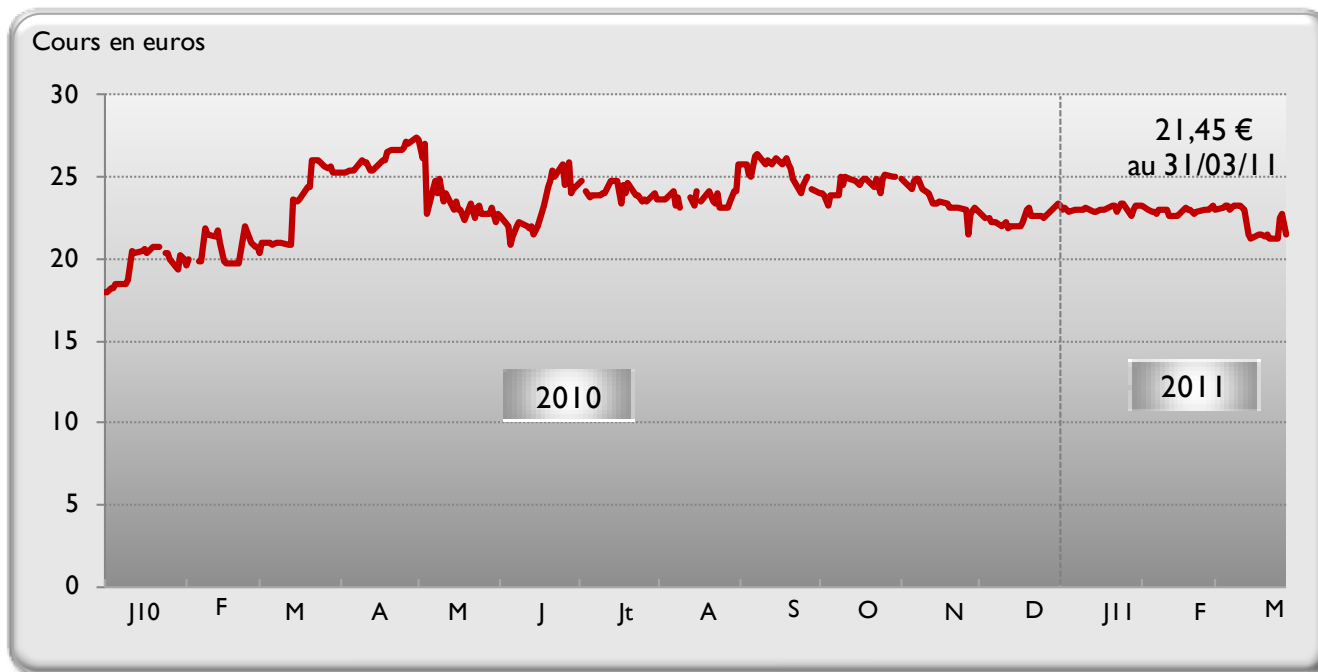
| Exercice | Dividende<br>(€) | Dividende<br>par action (€) |
|----------|------------------|-----------------------------|
| 2010*    | 9 748 225,30 *   | 1,10*                       |
| 2009     | 19 223 644,32    | 2,36                        |
| 2008     | 3 746 981,52     | 0,46                        |
| 2007     | 1 710 578,52     | 0,21                        |

\* Proposition soumise à l'Assemblée générale du 5 mai 2011

# EVOLUTION DU COURS DE BOURSE

# Cours de bourse

Source Euronext



Le cours de clôture de l'action de Locindus a poursuivi sa remontée en 2010 affichant une hausse de 29,2 % par rapport à 2009. Au 31 décembre 2010, il atteignait 22,88 euros contre 17,71 euros à la fin de l'année précédente.

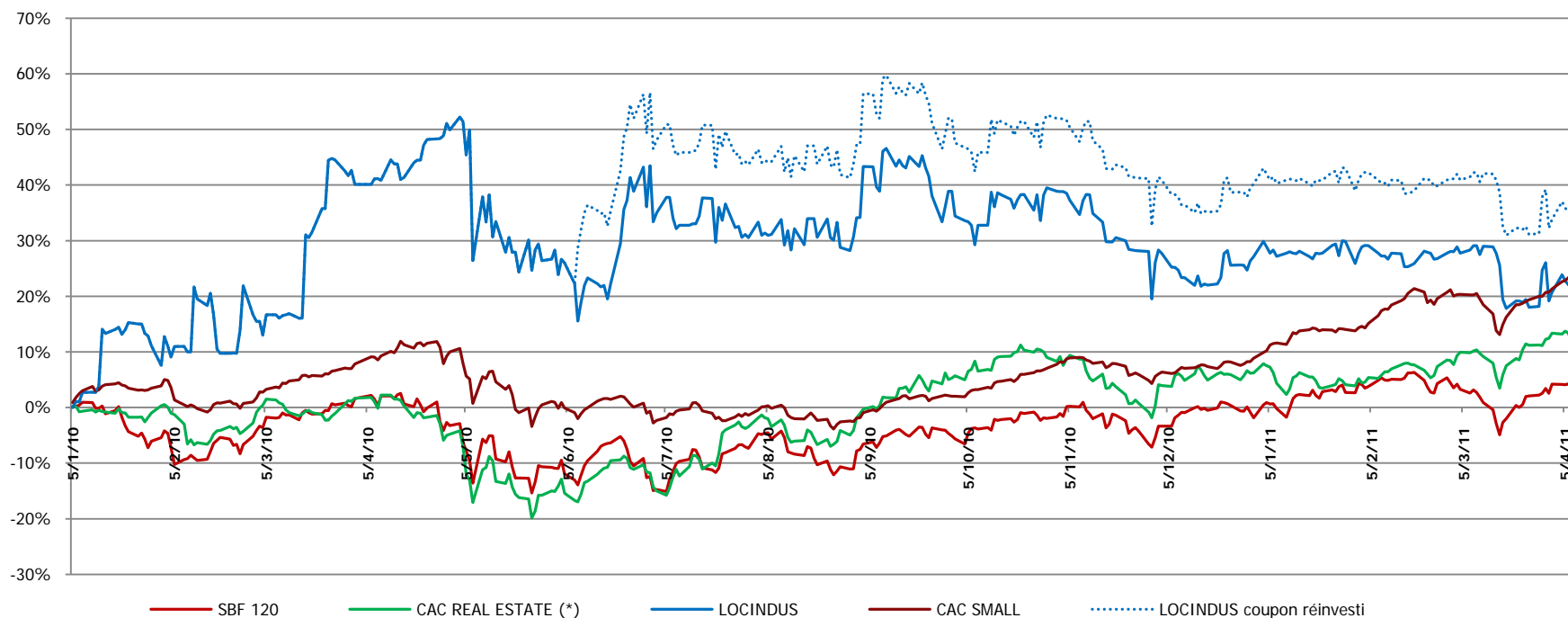
Le début de l'année 2011 semble indiquer une stabilisation du cours. Au 31 mars 2011 le cours de clôture atteint en effet 21,45 euros affichant une capitalisation de 190 millions avec un PER de 24,8 et un multiple de fonds propres de 0,78.

# Evolution comparée du cours de bourse

## EVOLUTION COMPARÉE ENTRE LES COURS DE L'ACTION LOCINDUS ET LES INDICES DE REFERENCE

Source Euronext

L'augmentation du cours de l'action Locindus en 2010 (+ 29,2 %) est à comparer à ses indices d'appartenance.



Sur l'année 2010 il a surperformé le SBF 250 devenu le CAC All-tradable (dont l'indice a augmenté de 0,4 %) ainsi que le CAC Small 90 (dont l'indice a augmenté de 10,9 %) ce qui illustre au total sa bonne tenue face à la crise financière.

# PERSPECTIVES 2011

# Perspectives 2011

---

- ❖ **Locindus, la filiale de crédit-bail immobilier du Crédit Foncier, entend privilégier en 2011, dans le cadre d'une production équilibrée conciliant volume, marges, et risque, le financement en crédit bail immobilier en mettant l'accent sur une offre ciblée auprès des investisseurs privés, clientèle historique du Groupe Crédit Foncier.**
- ❖ **A ce titre, La Société poursuivra le développement de ses activités en synergie avec celles du Crédit Foncier et devrait réaliser pour l'année 2011, une production nouvelle du même niveau qu'en 2010 soit environ 120 millions d'euros.**
- ❖ **En 2011, le plan de cession des actifs détenus en patrimoine sera poursuivi. A ce jour, deux immeubles sont sous promesse pour un montant de 9,9 millions d'euros.**