



Rapport d'activité

du 1er trimestre 2010

SOMMAIRE

Faits marquants du 1^{er} trimestre 2010	2
Analyse de la production Locindus au 31 mars 2010	3
Analyse des activités	4
Finance et trésorerie	5
Analyse du compte de résultat	7

FAITS MARQUANTS DU 1^{er} TRIMESTRE 2010

- Locindus n'a pas signé de nouveau contrat au 1^{er} trimestre 2010.
- Au 31 mars 2010, les encours s'élevaient à 680,5 millions d'euros (prêts hypothécaires : 168,5 millions d'euros ; crédits-baux immobiliers : 343 millions d'euros ; location longue durée : 169 millions d'euros) contre 712,9 millions d'euros (prêts hypothécaires : 170,4 millions d'euros ; crédits-baux immobiliers : 336,4 millions d'euros ; location longue durée : 205,8 millions d'euros) au 31 mars 2009.
- La trésorerie excédentaire de la société est placée à horizon d'un an à hauteur de 120 millions d'euros.

ANALYSE DE LA PRODUCTION

Production au 1^{er} trimestre 2010

- Plusieurs dossiers sont actuellement à l'étude en crédit-bail immobilier pour un montant global de 60 millions d'euros.
- Par ailleurs, un dossier de 30 millions d'euros (CBI) a été validé par le Comité des Engagements.
- Enfin, un dossier de 3,4 millions d'euros en contre-garantie de CICOBAIL va être signé à la fin du premier semestre.
- Aucune opération de prêt classique au cours du 1^{er} trimestre 2010.

On constate un regain d'intérêt des entreprises utilisatrices pour le crédit-bail immobilier sur un marché qui demeure très concurrentiel en terme de conditions financières.

ANALYSE DES ACTIVITES

Encours crédit-bail immobilier / Location simple / prêt hypothécaire

(en millions d'euros)	31/03/10	31/03/09
Crédit-bail immobilier	343,0	336,4
Location longue durée	169,0	205,8
Prêt hypothécaire	168,5	170,4
Total	680,5	712,6

CREDIT-BAIL IMMOBILIER

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

(en millions d'euros)	31/03/10	31/03/09
Production	0	0
Encours consolidé	343,0	336,4

LOCATION LONGUE DUREE

Produit des opérations de location longue durée

(en millions d'euros)	31/03/10	31/03/09
Production	0	0
Encours consolidé	169,0	205,8

PRETS HYPOTHECAIRES

(en millions d'euros)	31/03/10	31/03/09
Production	0	0
Encours consolidé (hors LLD)	168,5	170,4
Intérêts	1,3	1,8

FINANCE ET TRESORERIE

Locindus a finalisé au 1^{er} 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.

Afin de sécuriser la liquidité de la Société, les lignes de refinancement, de crédit confirmé et autorisation de découvert ont été renouvelées par le Crédit Foncier.

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.

LIGNE DE FINANCEMENT AUPRES DU CREDIT FONCIER

▪ Ligne de refinancement

Au début de l'année 2010, une ligne de refinancement de 100 millions d'euros, fractionnée à hauteur de 25 millions d'euros par trimestre, a été accordée à Locindus.

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 2010.

Au 31 mars 2010, aucun tirage n'a été effectué sur cette ligne.

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

L'accord de refinancement conclu avec le Crédit foncier est reconduit chaque année tacitement conformément aux clauses de ce dernier.

Au 31 mars 2010, la Société n'avait 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, le Comité de Gestion de Bilan du Crédit Foncier a accepté d'accorder une autorisation de découvert à Locindus à hauteur de 5 millions d'euros.

Au 31 mars 2010, aucune utilisation du découvert n'a été constatée.

ENDETTEMENT

Aucun emprunt n'est venu à échéance au cours du 1^{er} trimestre 2010. L'encours total de BMTN, de 114 millions d'euros au 31 mars 2010 (et dont on trouvera le détail dans le tableau infra), est le même que celui observé fin 2009.

BMTN au 31 mars 2010

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 2010

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.

Deux opérations de ce type sont actuellement en vie :

Placement	Montant en M€	Taux	Durée	Date Placement	Date Echéance
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				

ANALYSE DU COMPTE DE RESULTAT

CREDIT-BAIL - LOCATION LONGUE DUREE - PRET

(en millions d'euros)	31/03/10	31/03/09
Loyers CBI	19 105	20 960
Loyers LLD	6 477	7 561
Total Loyers	25 583	28 521
Amortissements financiers CBI	- 14 718	- 16 101
Amortissements financiers LLD	- 3 960	- 4 519
Total Amortissements Financiers	- 18 678	- 20 620
MARGE BRUTE SUR CBI/LLD	6 904	7 901
INTERETS SUR PRETS	1 337	1 803
FRAIS FINANCIERS	- 4 328	- 5 602

Marge brute sur CBI/LLD

La baisse de la marge brute résulte principalement de deux facteurs :

- la baisse des taux d'intérêts sur la période mars 2010/mars 2009 minorant les loyers à taux variables,
- la baisse des encours moyens en raison d'importantes levées par anticipation d'option d'achat fin 2009.

Revenus des prêts

Les revenus des prêts connaissent une évolution du fait :

- de la baisse des taux variables,
- de la transformation de l'opération Ruban Bleu en CBI,
- de la poursuite des tirages sur les opérations engagées sur les exercices antérieurs.

Frais financiers

Les refinancements étant majoritairement à taux variable l'évolution des frais financiers correspond aux variations de taux qui ont marqué la période.

ACTIVITE LOCATION SIMPLE

(en millions d'euros)	31/03/2010	31/03/2009
LOCATION SIMPLE	177	- 263
Loyers	355	702
Amortissements	- 152	- 251
Autres charges	- 59	- 748
Autres produits	73	-
Provisions	- 39	33

Le premier trimestre 2010 a enregistré la vente d'un actif qui a généré une plus-value de 73 milliers d'euros. Au 31 mars 2010, le patrimoine comprend cinq immeubles pour une VNC de 12 millions d'euros.

Répartition du patrimoine au 31 mars 2010

Affectation	Surface (en m ²)	Répartition (en %)	VNC (en M€)	Répartition (en %)
Bureaux	6416	21	5 922	49
Entrepôts	19 775	66	5 610	46
Activités	4 040	13	621	5
Commerces	/	/	/	/
TOTAL	30 231	100	12 153	100

PNB

Au 31 mars 2010, le PNB consolidé s'élève à 4 013 milliers d'euros contre 3 825 milliers d'euros au 31/03/2009.

Les charges d'exploitation s'élèvent à 1 369 milliers d'euros au 31 mars 2010 contre 1 492 milliers d'euros au 31 mars 2009.

Le coût du risque est marqué par la dégradation d'un dossier en cours de renégociation.

RESULTAT NET

Au total, le résultat net du 31 mars 2010 s'élève à 1 721 milliers d'euros à comparer à 1 598 milliers d'euros au 31 mars 2009.

RESULTAT SYNTHETIQUE AU 31 MARS 2010

(en millions d'euros)	31/03/2010	31/03/2009
Loyers CBI	19 105	20 960
Loyers LLD	6 477	7 561
Total loyers	25 583	28 521
Amortissements financiers CBI	- 14 718	- 16 101
Amortissements financiers LLD	- 3 960	- 4 519
Total amortissements financiers	- 18 678	- 20 620
Marge brute sur CBI/LLD	6 904	7 901
Intérêts sur prêts	1 337	1 803
Frais financiers	- 4 328	- 5 602
Produits autres activités	154	- 246
Commissions et autres	- 53	- 31
PNB	4 013	3 825
Charges d'exploitation	- 1 369	- 1 492
Résultat brut d'exploitation	2 645	2 333
Coût risque	- 350	8
Exceptionnel	-	-
Impôts	- 573	- 743
RESULTAT NET	1 721	1 598