



# **Rapport d'activité au 30 septembre 2011**

## Sommaire

▶ Faits marquants	3
▶ Analyse de l'activité	4
▶ Finance et Trésorerie	6
▶ Analyse du résultat	8
▶ Adéquation des fonds propres	9
▶ Perspectives 2011	9

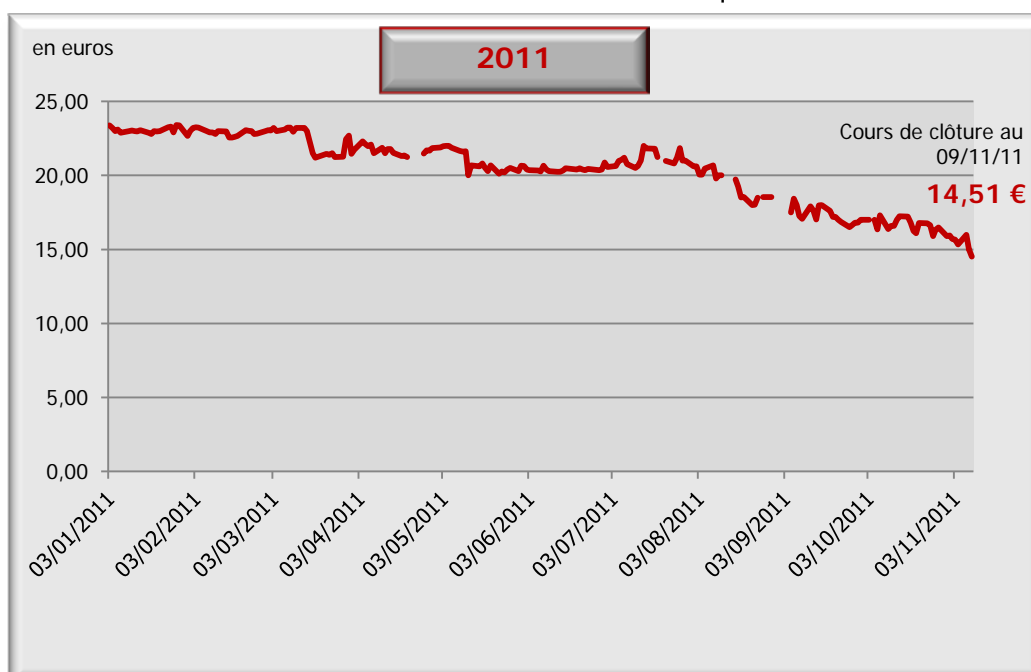
## FAITS MARQUANTS

- La production de Locindus mise en force au 30 septembre 2011 s'élève à 14,8 millions d'euros en crédit-bail immobilier.
- Location simple : Le plan de cession des actifs détenus en patrimoine est poursuivi avec la cession le 27 juillet de l'immeuble de Champlan. Au 30 septembre 2011 un actif est sous promesse de vente.
- Les encours au 30 septembre 2011 s'élèvent à 670 millions d'euros répartis en crédit-bail immobilier et location longue durée pour un montant de 441 millions d'euros et en prêts hypothécaires pour un montant de 228 millions d'euros.
- Le résultat au 30 septembre 2011 bénéficie de l'impact positif de produit de cession d'immeuble de placement ainsi que d'une hausse du PNB récurrent.
- La trésorerie excédentaire permet à la société d'assurer son plan de développement en optimisant les conditions de refinancement dans un contexte financier tendu.

### Évolution du cours de bourse de Locindus

(Dernier cours)

Code Isin : FR0000121352 ; Mnémonique : LD.



Source : Euronext

Locindus, filiale à 72,7 % du Crédit Foncier, est une société cotée par Euronext Paris et fait partie des indices CAC Small 90 et SBF 250.

Au 9 novembre 2011, le cours atteignait 14,51 euros à la clôture permettant d'atteindre une capitalisation boursière de 135 millions d'euros.

*Locindus / Rapport d'activité au 30 septembre 2011*

## ANALYSE DE L'ACTIVITE

### I - PRODUCTION CUMULEE au 3<sup>ème</sup> trimestre 2011

*En millions d'euros*

	<b>Au 30 septembre 2011</b>	<b>Au 30 septembre 2010</b>
Crédit-bail immobilier (CBI)	7,6	11
Location longue durée (LLD)		-
Prêts hypothécaires à long terme (LT)	7,2	-
<b>Total</b>	<b>14,8</b>	<b>11</b>

Trois opérations ont été mises en force au 30 septembre 2011. A cette même date, sept conventions d'engagement (accords client) ont été signées pour un montant de 61,5 M€.

### II - ENCOURS au 30 septembre 2011

*En millions d'euros*

	<b>Au 30 septembre 2011</b>	<b>Au 30 septembre 2010</b>
Crédit-bail immobilier (CBI)	296,0	316,0
Location longue durée (LLD)	145,0	161,4
Prêts hypothécaires à long terme (LT)	228,0	170,8
<b>Total</b>	<b>670</b>	<b>648,2</b>

L'évolution de l'encours est illustrée par l'amortissement du portefeuille de crédit bail immobilier et de location longue durée, compensé par l'augmentation de l'encours de prêts hypothécaires.

### III - LOCATION SIMPLE

Après la cession de l'immeuble de Champlan le 27 juillet 2011 pour un montant de 6,65 M€ net vendeur, le portefeuille au 30 septembre 2011 reste composé de quatre immeubles.

La valeur nette comptable s'élève à 4,9 millions d'euros, la valeur d'expertise à 6,9 millions d'euros.

Le taux moyen d'occupation financier de ce patrimoine est de 66 %.

La vente de l'immeuble de Puteaux, sous promesse, est prévue au cours du 4<sup>ème</sup> trimestre 2011.

Patrimoine de location simple au 30 septembre 2011

Adresse	Ville	Destination	Nature juridique	Surface	Taux d'occupation
20, rue Jean Jaurès	PUTEAUX	Lots à usage de bureaux	Copropriété	1 816 m <sup>2</sup>	0 %
1, place Charles de Gaulle	MONTIGNY LE BRETONNEUX	Lots à usage de bureaux	Copropriété	4 600 m <sup>2</sup>	71 %
Rue du Rocher	CESSON SEVIGNE	Ateliers	Bail à construction	773 m <sup>2</sup>	100 %
Aéroport Saint - Exupéry	COLOMBIER SAUGNIEU	Hangar aéronautique et Bureaux	AOT	3 267 m <sup>2</sup>	87 %
<b>TOTAL</b>				<b>10 456 m<sup>2</sup></b>	<b>66%</b>

## 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.

### LES LIGNES DE FINANCEMENT AUPRES DU CREDIT FONCIER

Une nouvelle ligne de refinancement de 120 millions d'euros fractionnée à hauteur de 30 millions d'euros par trimestre, a été accordée par le Crédit Foncier de France à Locindus pour l'année 2011.

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

### 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 2011 d'accorder une autorisation de découvert à Locindus à hauteur de 5 millions d'euros.

Au 30 septembre 2011 il n'y a eu aucune utilisation de ce découvert.

## ENDETTEMENT EXTERNE AU CREDIT FONCIER

L'emprunt obligataire CDC d'un montant de 100 M€ est venu à échéance le 25 avril 2011 et a été remboursé.

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

### BMTN AU 30 SEPTEMBRE 2011

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 250 millions d'euros.

### EMPRUNTS OBLIGATAIRES AU 30 SEPTEMBRE 2011

EMPRUNTS OBLIGATAIRES	Montant (millions d'euros)	Durée	Date d'échéance
NATIXIS	100	10 ans 2 mois	06/01/2014
CALYON	150	10 ans	20/09/2016
	250		

## 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 par ailleurs au 30 septembre 2011 d'une trésorerie excédentaire de 117 M€ qui lui permet d'assurer son développement en optimisant les conditions de refinancement dans un contexte financier tendu.

## ANALYSE DU RESULTAT

### LOCATION SIMPLE

La vente de l'immeuble de Champlan est intervenue au troisième trimestre pour un montant de 6,65 M€ net vendeur, générant une plus value de 1,5 M€ avant impôts.

### RESULTAT (COMPTES INDIVIDUELS, EN NORME IFRS) – NON AUDITE

Locindus ne publie pas de comptes consolidés complets trimestriels.

Le résultat au 30 septembre retraité IFRS s'établit à 5,5 millions d'euros à comparer à 4,2 millions d'euros au 30 septembre 2010.

En millions d'euros	Au 30 septembre 2011	Au 30 septembre 2010
<b>Produit Net Bancaire (PNB)</b>	<b>12,9</b>	<b>10,5</b>
<b>Charges d'exploitation</b>	<b>- 4,1</b>	<b>- 4,3</b>
<b>Résultat brut d'exploitation</b>	<b>8,9</b>	<b>6,2</b>
<b>Coût du risque</b>	<b>-0,1</b>	<b>-0,1</b>
<b>Impôt sur les sociétés</b>	<b>-3,2</b>	<b>-1,9</b>
<b>Résultat net</b>	<b>5,5</b>	<b>4,2</b>

Au 30 septembre 2011, bénéficiant d'impacts exceptionnel et récurrent, le PNB de Locindus s'élève à 12,9 millions d'euros contre 10,5 millions d'euros au 30 septembre 2009.

Les charges d'exploitation s'élèvent à 4,1 millions d'euros contre 4,3 millions d'euros au 30 septembre 2010.

Le coût du risque est stable à 0,1 million d'euros et intègre l'actualisation au 30 juin 2011 de la provision collective sur encours sain. La dépréciation sur encours sain n'a pas connu d'évolution au cours du trimestre.

Le résultat net du 30 septembre 2011 s'établit à 5,5 millions d'euros à comparer à 4,2 millions d'euros au 30 septembre 2010.

## 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.

## EVENEMENTS POST CLOTURE

Suite à la tenue du Conseil d'administration du 10 novembre 2011, la composition du Conseil d'administration de LOCINDUS a été modifiée comme suit :

- Nomination de Christophe PINAULT en qualité de Président du Conseil d'administration en remplacement de François THOMAZEAU qui avait assuré à titre transitoire la Présidence du Conseil du 27 juillet 2011. François THOMAZEAU continuera à exercer les fonctions de Vice Président du Conseil et à assurer la Présidence du Comité d'audit.

-Cooptation de Corinne DECAUX en qualité d'Administrateur en remplacement de Christophe PINAULT, représentant Permanent du Crédit Foncier,

-Cooptation d'Isabelle SELLOS MAHE en qualité d'Administrateur en remplacement de Christian MIGLIETTI, démissionnaire de ses fonctions.

## PERSPECTIVES 2011

Dans le contexte actuel de ralentissement généralisé de la croissance économique et de crise financière, la société devrait pouvoir confirmer le maintien de ses perspectives pour l'année 2011 compte tenu, à la date du 31 octobre, des mises en force nouvelles, des accords client et du portefeuille de dossiers à l'étude à mettre en force de façon prévisionnelle avant le 31 décembre 2011.

L'activité de l'année 2011 devrait être caractérisée par une production réalisée essentiellement en crédit-bail immobilier, principalement sur une clientèle Investisseur,

Parallèlement, la société poursuit son plan de cession d'actifs, avec la cession probable de l'immeuble de Puteaux.



Locindus SA à Conseil d'administration au capital de 53.438.320,75 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](http://www.locindus.fr)