

# Réunion Analystes

17 avril 2008

Résultat  
Annuel  
2007





- **Faits marquants**
- **Activité commerciale**
- **Résultat annuel 2007**
- **Evolution du cours de bourse**
- **Perspectives 2008**
- **Annexes**

# Faits Marquants

Résultat  
Annuel  
2007





## Faits marquants

- OPA du Crédit Foncier sur Locindus.
- Adossement du Crédit Foncier au niveau de la trésorerie et surtout du refinancement, qui a permis malgré la crise financière de réaliser les objectifs de production.
- Cession de la participation majoritaire de Locindus (72,6%) dans SIIInvest à Icade.
- Poursuite de la politique d'arbitrage des actifs en location simple.
- Production et encours en hausse avec une orientation marquée vers les prêts hypothécaires.



## Répartition de l'actionnariat au 31 décembre 2007

Actionnaires	Capital (%)	Droits de vote (%)
Crédit Foncier de France	67,79	67,79
Financière de l'Echiquier	6,76	6,76
Tocqueville Finance	4,87	4,87
Public	20,58	20,58
<b>Total</b>	<b>100,00</b> (8 145 612 actions)	<b>100,00</b>

**Activité**

**Commerciale**

**Résultat  
Annuel  
2007**

  
**LOCINDUS**

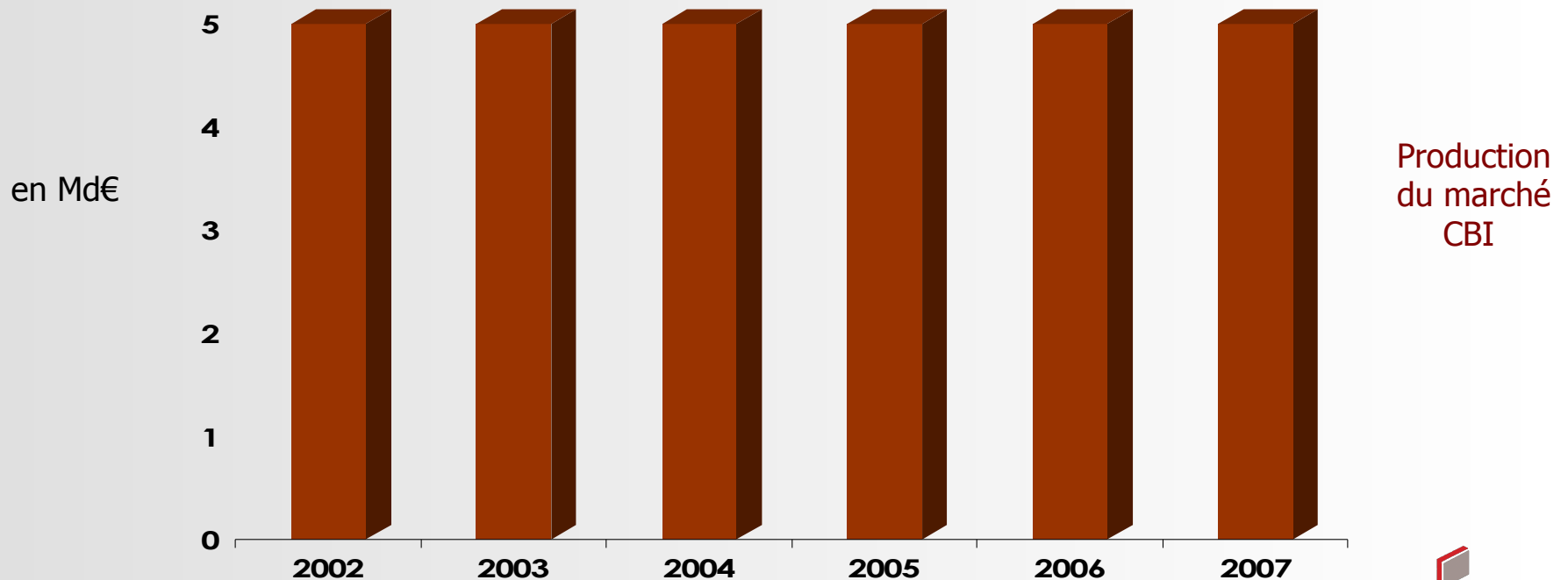


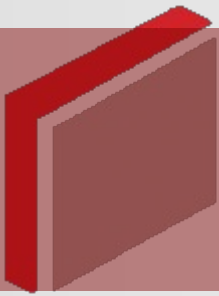


# Crédit-bail immobilier

Un marché mature, dont les acteurs sont concentrés

- ✓ Le marché du CBI évolue entre 4 et 5 Md€ pour se situer à 4,9 Md€ en 2007
- ✓ En 2007, les 5 premiers intervenants réalisent 80% du marché



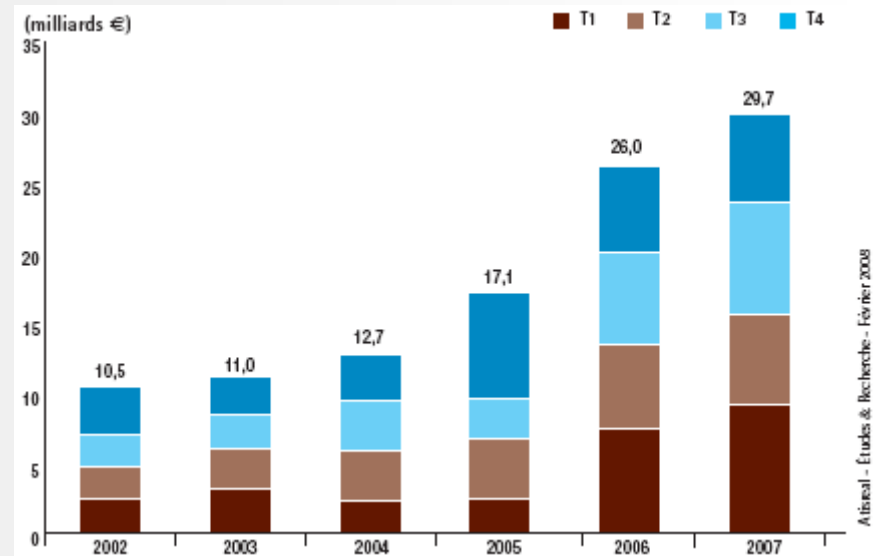


# L'Immobilier d'Entreprise

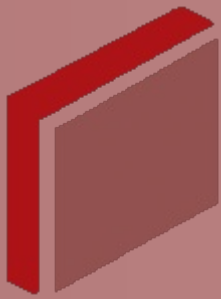
## Le marché de l'investissement en 2007

- Une année record
- Une croissance de 14 %
- Une production de 29,7 Md€

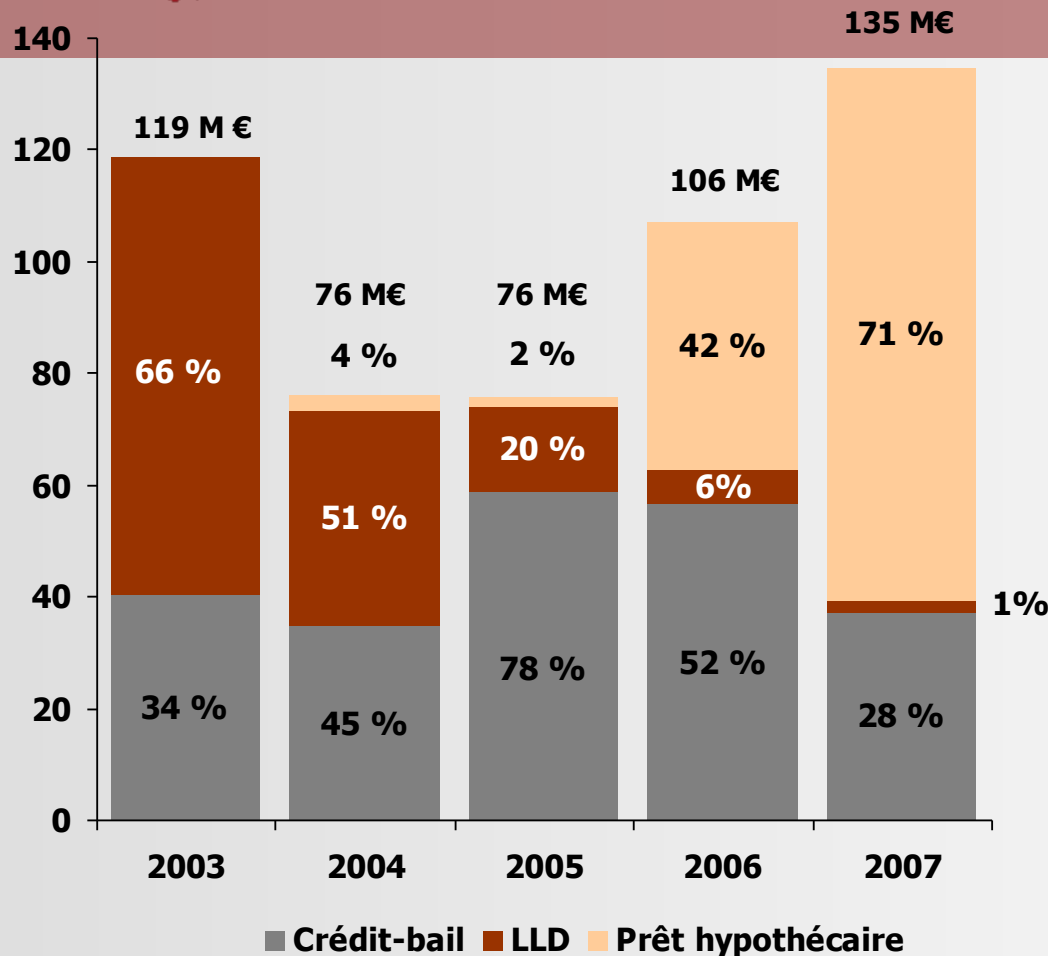
### Evolution en Md€



**Le potentiel de ce marché nous incite à orienter l'activité de Locindus vers le financement hypothécaire.**



# Production de contrats de CBI, LLD et Prêts hypothécaires



## Quasi disparition de la production LLD

- Les groupes utilisateurs se tournent de plus en plus vers des logiques de Foncières (par exemple, Casino/Mercialys ou Foncière de Carrefour).

## Recul du CBI

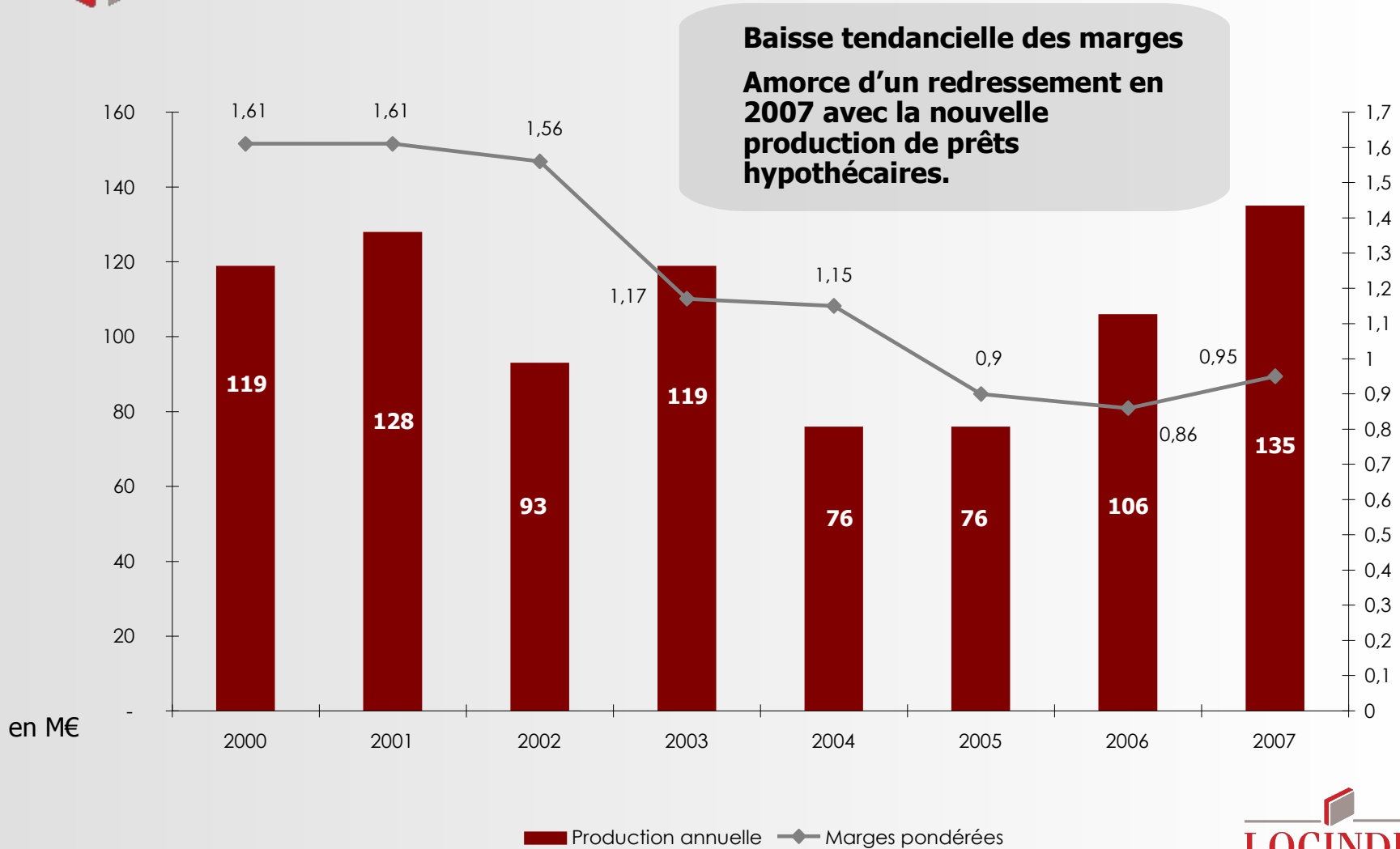
- Une forte pression concurrentielle sur les marges.
- Une relative atonie du marché.

## Progression des prêts hypothécaires

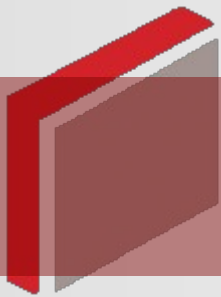
- La volonté de la clientèle de disposer d'outils plus souples que le CBI.
- Un fort développement du marché de l'investissement.
- Un développement des synergies avec le CFF.



# Evolution de la production annuelle\* et des marges brutes



\*hors acquisitions patrimoniales



# Segmentation de l'activité commerciale

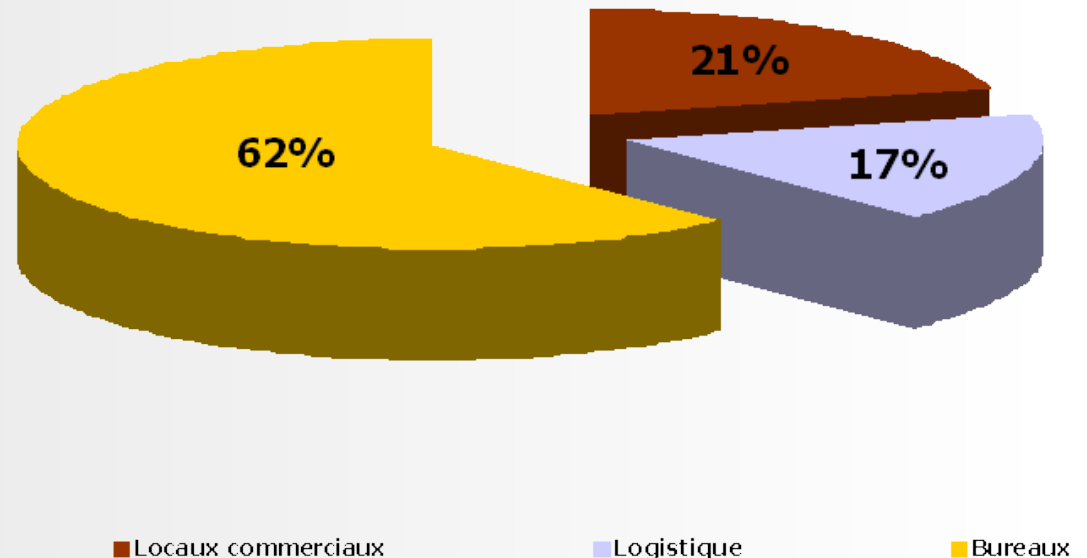
## Répartition des contrats signés (135 M€) par type de locaux et par zone géographique

### ■ Répartition par zone géographique :

- ✓ 38 % en Province
- ✓ 62 % en Ile-de-France

### ■ Répartition par type de locaux :

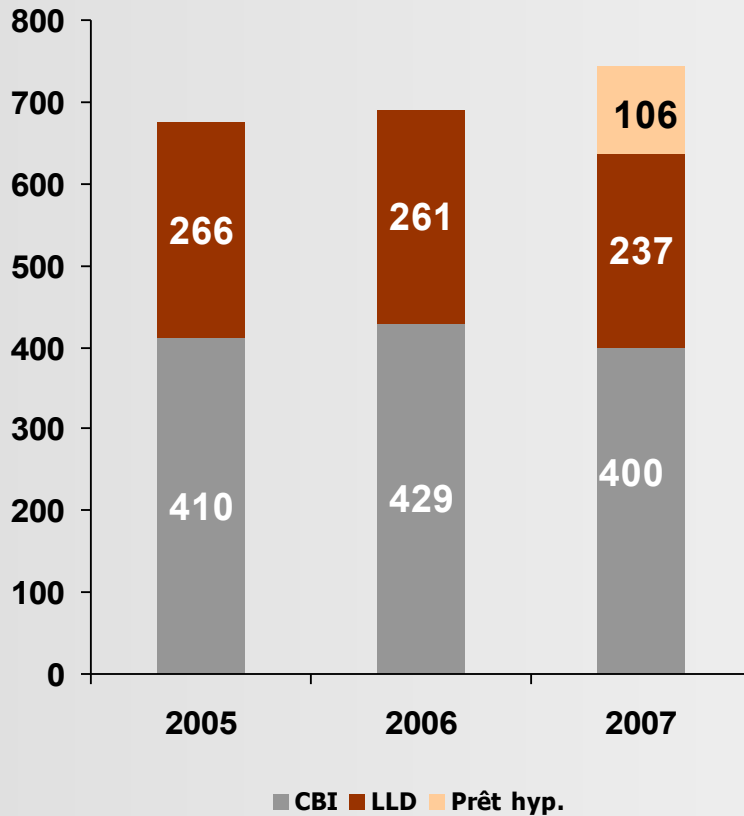
- ✓ 28 M€ pour les locaux commerciaux
- ✓ 23 M€ pour la logistique
- ✓ 84 M€ pour les bureaux



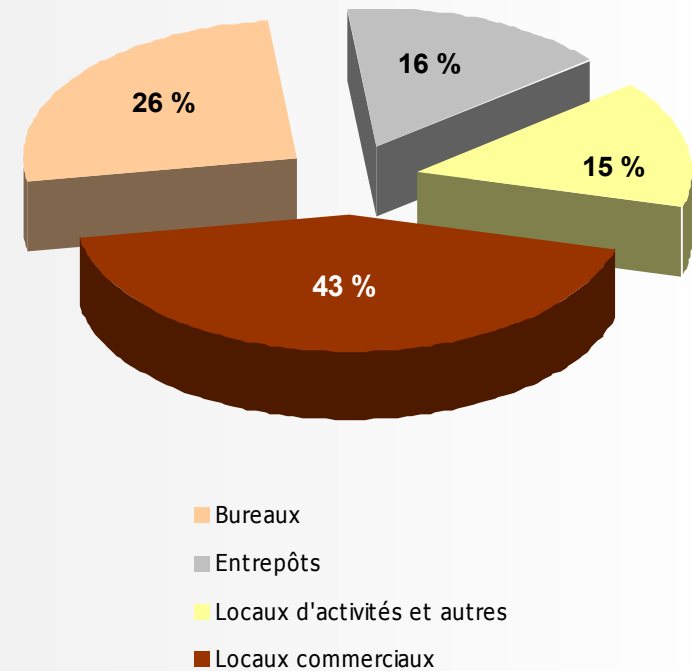


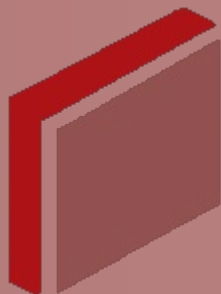
# Répartition des encours

Encours en fin de période - M€



Répartition par type d'actifs





# Répartition du patrimoine Location Simple au 31 décembre 2007

Affectation	Surface (en m <sup>2</sup> )	Répartition (en %)	VNC (en M€)	Répartition (en %)
Bureaux	10 929	28,3	8,2	49,7
Entrepôts	20 375	52,9	6,2	37,6
Activités	6 250	16,2	1,8	10,9
Commerces	1 000	2,6	0,3	1,8
TOTAL	38 554 m <sup>2</sup>	100 %	16,5 M€	100 %

- ✓ **14 immeubles** : VNC: 16,5M€ et valeur d'expertise : 36,7M€
- ✓ **Programme de cession** de ces actifs entre 2008 et 2010
- ✓ **Taux d'occupation financier** en redressement de 78% à 89%
- ✓ **Rendement brut loyers/valeur vénale** : 10,3% en 2007 contre 7,5% en 2006



# Valorisation du patrimoine en location simple

## Evolution de la valeur nette comptable du patrimoine

✓	31-12-2005	49,0 M €
✓	31-12-2006	53,8 M €
✓	31-12-2007	16,5 M €

**Cession en 2007 de 6 actifs : Plus-value avant impôt de 8,4 M€**

**Cession en 2007 de SIICInvest : Plus-value avant impôt de 37 M€**

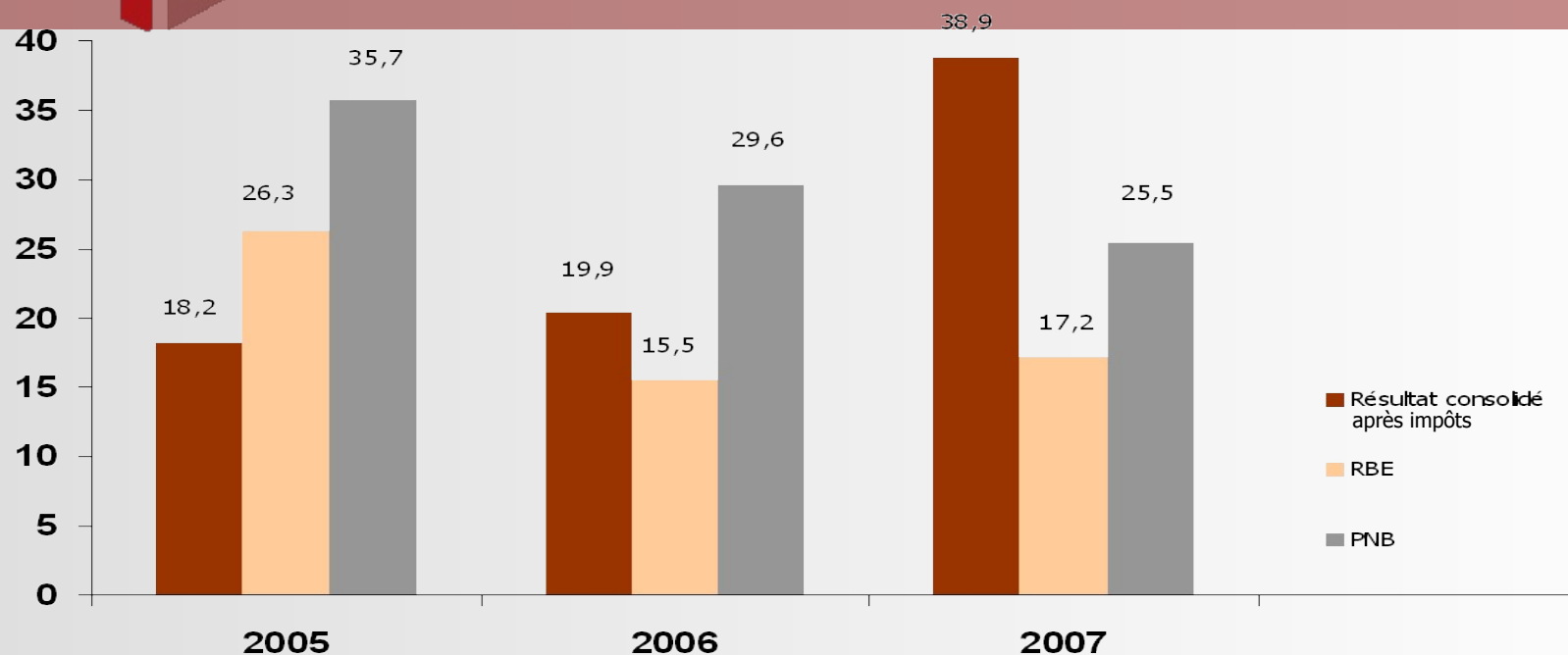
# Résultat Annuel 2007

Résultat  
Annuel  
2007

  
**LOCINDUS**



# Chronique de résultats 2005 - 2007



Evolution inverse du PNB et du résultat net entre 2005 et 2007

Importance des événements exceptionnels liés au changement du périmètre en 2007 :

- ✓ Diminution du PNB sous l'effet de la sortie des contrats anciens à fortes marges.
- ✓ Augmentation du résultat net suite à la plus-value sur cession SIICInvest et baisse de 40% des charges d'exploitation.



# Compte de résultat comparaison 2006/2007

en M€	2006 R Pub.	2007 R Pub.	2006 R Cou.	2007 R Cou.	Ecart Mt
Produit net bancaire	29,6	25,5	20,5	17,3	-3,2
Frais de gestion	-14,1	-8,3	-9,4	-7,1	2,3
<b>Résultat brut d'exploitation</b> <i>Coefficient d'exploitation</i>	<b>15,5</b> 47,8%	<b>17,2</b> 32,5%	<b>11,1</b> 45,9%	<b>10,2</b> 40,9%	<b>-0,9</b> 5pt
Coût du risque	0,0	-1,7	0,0		0,0
Résultat des sociétés mises en équivalence					
Profit de dilution	11,2				
Résultat sur autres actifs		37,0			
Variation de valeur des écarts d'acquisition					
<b>Résultat avant impôt</b>	<b>26,7</b>	<b>52,5</b>	<b>11,1</b>	<b>10,2</b>	<b>-0,9</b>
Impôts sur les bénéfices	-6,3	-13,6	-3,8	-3,5	0,3
Intérêts minoritaires	-0,5		-0,5		0,5
<b>Résultat net</b>	<b>19,9</b>	<b>38,9</b>	<b>6,8</b>	<b>6,7</b>	<b>-0,1</b>

- ↘ PNB en 2007 : - 4,1 M€
- ↗ RBE : + 1,7 M€
- ↗ Résultat net : + 19 M€ impacté par des produits exceptionnels



# PNB crédit-bail et location longue durée

en M€

	2006 R	2007 R	Ecart
Loyers et autres produits	120,7	124,5	3,8
Amortissements financiers	-77,7	-82,3	-4,6
Frais financiers	-23,7	-25,5	-1,8
<b>Produits d'activité courante</b>	<b>19,3</b>	<b>16,7</b>	<b>-2,6</b>
Indemnités reçues	0,6	1,1	0,5
Plus-values nettes sur cessions (levée d'option anticipée)	2,9	0,6	-2,3
Dotation/reprise de provision pour dépréciation d'actif	0,1	0,1	0,0
Charge fin. excep. et impact traitement PV financières		-3,2	-3,2
<b>Charges et produits exceptionnels</b>	<b>3,6</b>	<b>-1,4</b>	<b>-5,0</b>
<b>PNB crédit-bail et LLD</b>	<b>22,9</b>	<b>15,3</b>	<b>-7,6</b>
Coût du risque		-1,7	

- ↘ PNB sur l'activité de financement de 7,6 M€
- ↘ Des produits liés à l'activité courante de 2,6 M€
- ↗ Charges exceptionnelles de 5 M€



# PNB 2007 location simple

en M€	2006 R	2007 R	Ecart montant
Loyers et indemnités d'occupation	9,8	5,5	-4,3
<i>dont produits SIICINVEST</i>	4,0	1,5	-2,5
Amortissements	-2,3	-1,5	0,8
Autres charges	-2,3	-1,9	0,4
<b>Loyers nets</b>	<b>5,2</b>	<b>2,1</b>	<b>-3,1</b>
Plus-values sur cessions	-0,4	8,4	8,8
Dotation/reprise pour dépréciation d'actif et autres	1,9	-0,4	-2,3
<b>Charges et produits exceptionnels</b>	<b>1,5</b>	<b>8,0</b>	<b>6,5</b>
<b>PNB location simple</b>	<b>6,7</b>	<b>10,1</b>	<b>3,4</b>
<b>PNB Oxiane</b>	<b>0,1</b>	<b>ns</b>	<b>ns</b>

- PNB sur la location simple de 3,4 M€
- Produits exceptionnels de 6,5 M€ dus principalement à une plus-value de cession sur la vente de 6 immeubles
- ↘ Loyers nets de 3,1 M€



# Effets de synergie avec le Crédit Foncier

## Activité commerciale

- Production de 95 M€ réalisée dans le cadre de syndicats organisés avec le Crédit Foncier.

## Refinancement

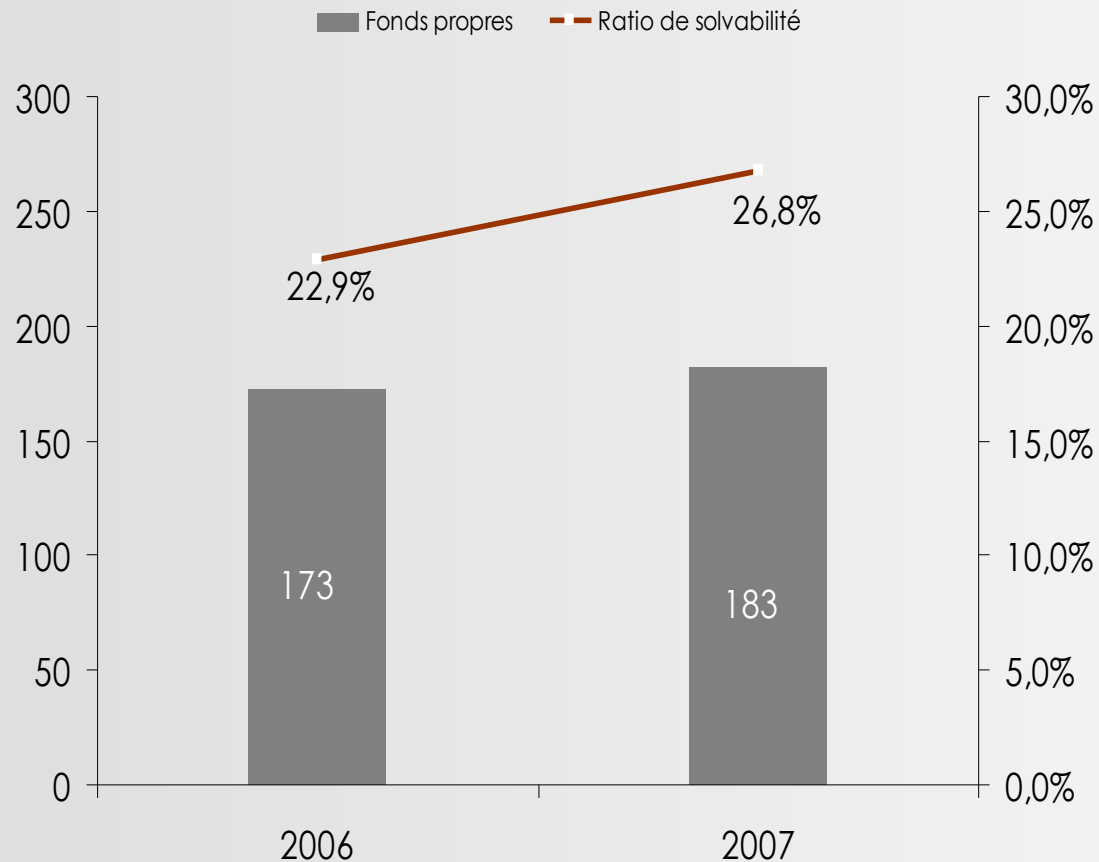
- Signature, entre le Crédit Foncier et Locindus, d'une ligne de refinancement de 80 M€ confirmée en 2007 et renouvelée pour 100 M€ au début 2008 assurant la liquidité de la Société, dans un contexte de crise financière.

## Frais de gestion

- Signature d'une convention de gestion avec le Crédit Foncier afin de réduire les coûts de structure et améliorer la productivité de Locindus.
- Réduction des charges d'exploitation courante en 2007 de 2,3 M€ (7,1 M€ vs 9,4 M€)
- Sur l'exercice 2008, l'application de cette convention devrait se traduire par une diminution supplémentaire de charges de 2 M€



# Structure financière



## Année 2007 : les fondations

- ✓ Relancer le développement commercial
- ✓ Sécuriser le refinancement pour assurer la liquidité
- ✓ Réduire les coûts de structure

En période de crise financière, le montant des fonds propres et les ratios de solvabilité et de liquidité sont des atouts pour Locindus pour lui permettre de développer ses activités

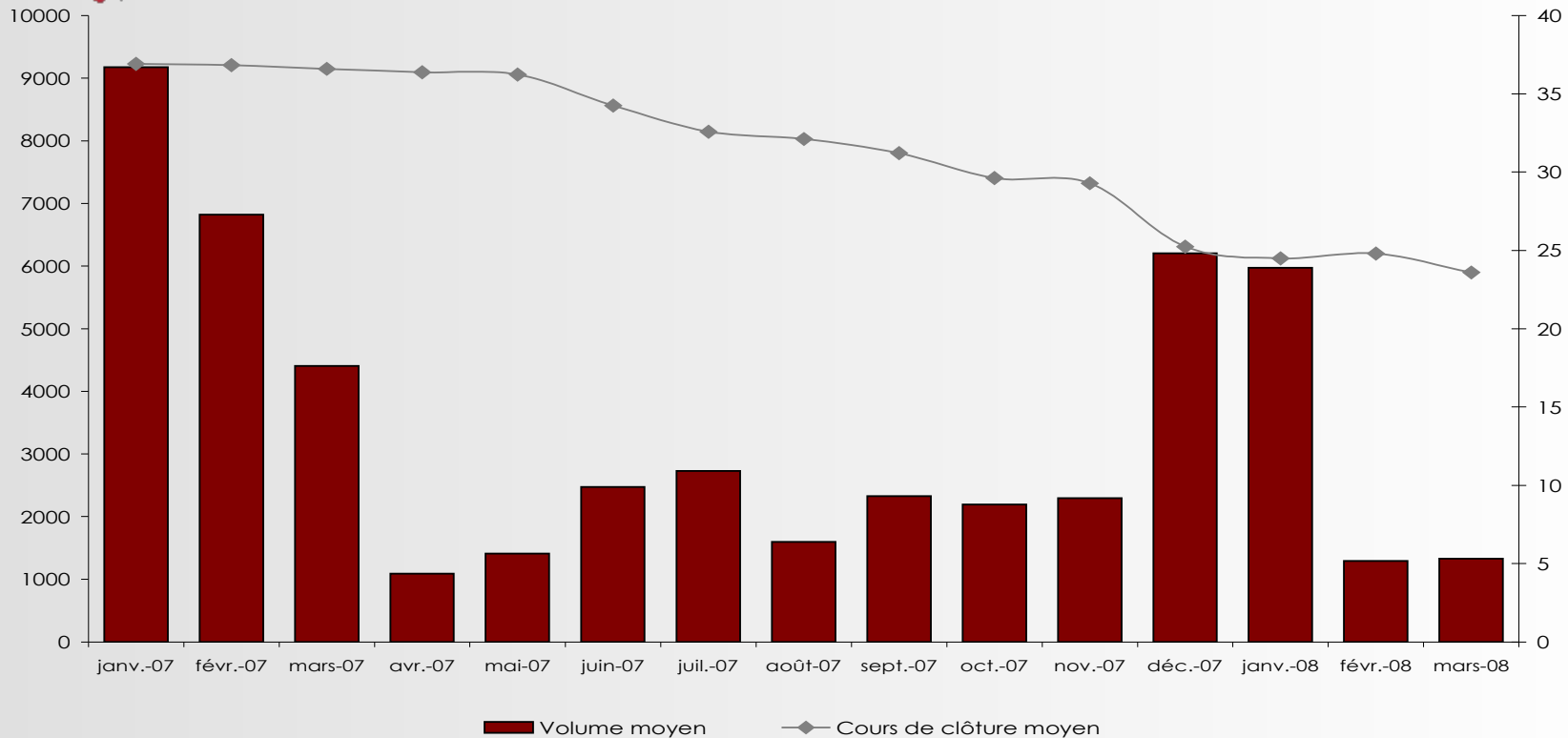
Montant du dividende 2007 :  
1 710 000 € soit 0,21 €/action

# Evolution du cours de bourse

Résultat  
Annuel  
2007



# Historique depuis début 2007



✓ Un recul de l'action en phase avec celui du secteur financier (-37 %) sur la base du cours de l'OPA de 37 €

✓ Une résistance du cours depuis début 2008 : - 2 % au 15/04/2008 par rapport au 01/01/2008.

# Perspectives 2008

Résultat  
Annuel  
2007





- ❑ **Un contexte d'incertitude marqué par l'aggravation de la crise financière, le volume du marché de l'investissement devrait connaître une baisse sensible et pourrait se situer autour de 20 milliards d'euros.**
- ❑ **Dans le prolongement, LOCINDUS poursuivra sa politique de recentrage sur son cœur de métier : le financement de l'immobilier d'entreprise avec un objectif de production de 100 millions d'euros.**
- ❑ **L'orientation vers les prêts hypothécaires devrait s'accroître.**
- ❑ **LOCINDUS poursuivra sa politique de réduction des coûts engagée en 2007, notamment, grâce aux synergies avec le CFF.**



# Annexe : Bilan consolidé au 31/12/07

## Evolution 2006 - 2007

<b>ACTIF (en M€)</b>	<b>2006</b>	<b>2007</b>	<b>PASSIF (en M€)</b>	<b>2006</b>	<b>2007</b>
Trésorerie et équivalent de trésorerie	138	1	Dettes envers les établissements de crédit	38	41
Variation de valeur des IF	11	16	Variation de valeur des IF	11	15
Prêts sur établissement crédit et clientèle	130	137	Dettes représentées par un titre	801	547
Opérations de location financement	714	693	Comptes de régularisation et autres dettes	58	58
- en exploitation et comptes rattachés	708	666	Capitaux propres	194	222
- en construction	6	27			
Immeubles de placement	49	17			
Autres	60	19			
<b>Total</b>	<b>1 102</b>	<b>883</b>	<b>Total</b>	<b>1 102</b>	<b>883</b>

La réduction du total de bilan : 883 M€ au 31/12/07 contre 1 102 M€ au 31/12/06 (- 219 M€) s'explique essentiellement par un mouvement symétrique de réduction à l'actif des placements financiers de Locindus et au passif des remboursements de dettes CT et MT compte tenu de l'adossement de la trésorerie au CFF