

# Réunion Analystes

2 Octobre 2008

Résultat  
1<sup>er</sup> semestre  
2008





- **Faits marquants**
- **Activité commerciale**
- **Résultat 1<sup>er</sup> semestre 2008**
- **Evolution du cours de bourse**
- **Perspectives 2008**
- **Annexes**

# Faits Marquants

Résultat  
1<sup>er</sup> semestre  
2008





## Faits marquants

- Production de crédits de Locindus : 40M€
- ✓ Deux prêts hypothécaires et un crédit-bail immobilier,
- ✓ Résultat en ligne avec l'objectif de production 2008 à 100M€, (septembre 2008 : 70M€ production et conventions d'engagement).
  
- Encours de Locindus au 30 juin 2008 : 745M€ versus 679M€ au 30 juin 2007.
  
- Réduction de l'endettement.
  
- Ligne de refinancement de 100M€ accordée par le Crédit Foncier pour assurer la liquidité.
  
- Un environnement économique de plus en plus détérioré avec une crise financière aiguë.



# Répartition de l'actionnariat au 1<sup>er</sup> semestre 2008

PAS DE MODIFICATION DE L'ACTIONNARIAT.

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>

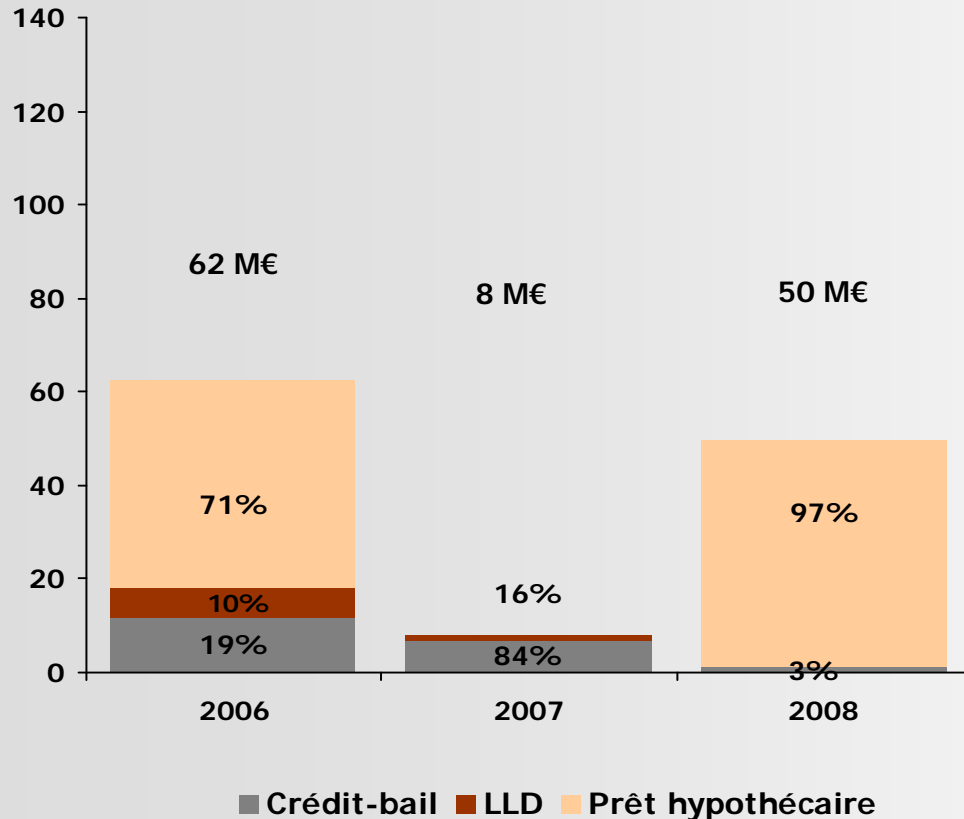
# Activité Commerciale

Résultat  
1<sup>er</sup> semestre  
2008





# Production de contrats de CBI, LLD et Prêts hypothécaires au 30 septembre 2008



- **Recul du CBI**

- Une forte pression concurrentielle sur les marges malgré la crise financière.

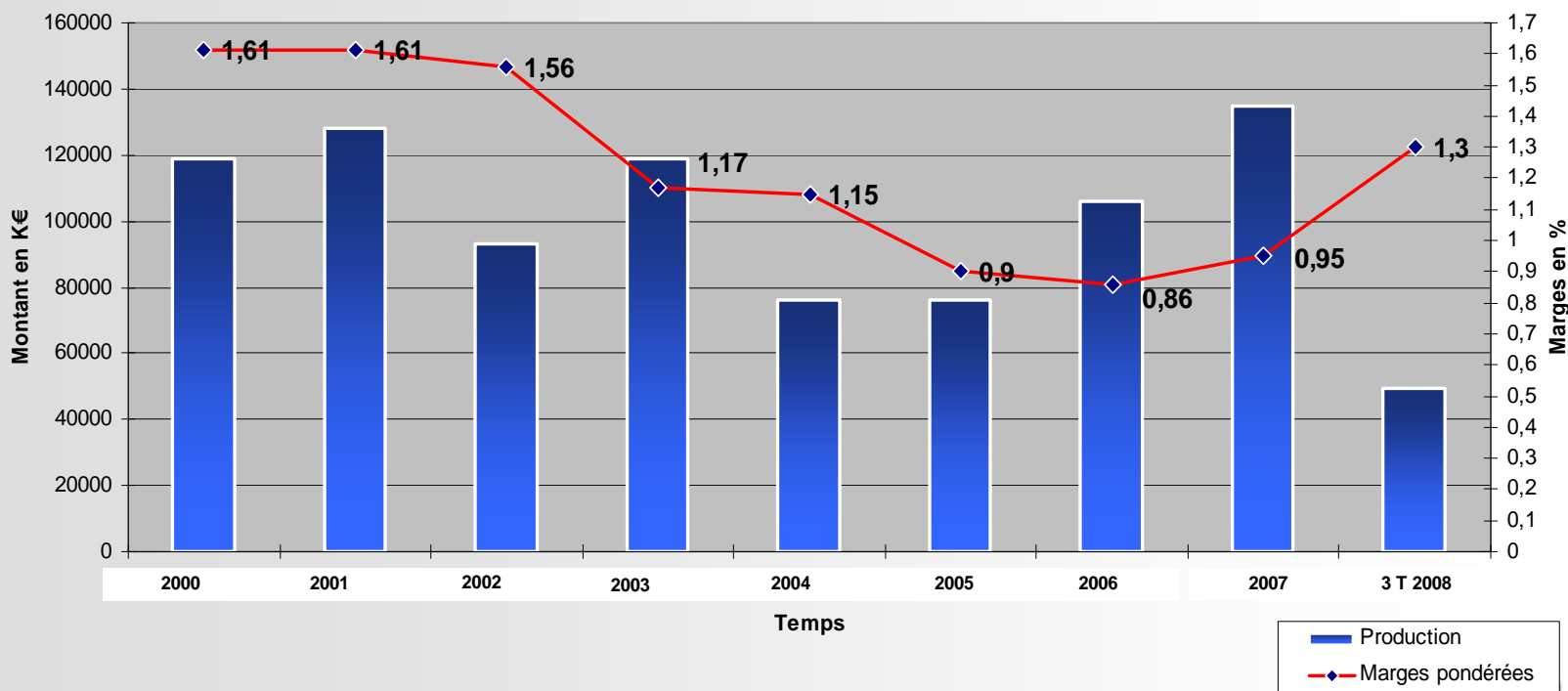
- **Progression des prêts hypothécaires**

- Réorientation vers les prêts hypothécaires à marges plus élevées mais interrogation avec l'atonie du marché de l'investissement (-57% au 1<sup>er</sup> semestre 2008).



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

Redressement des marges brutes atténué par  
l'augmentation des coûts de refinancement.

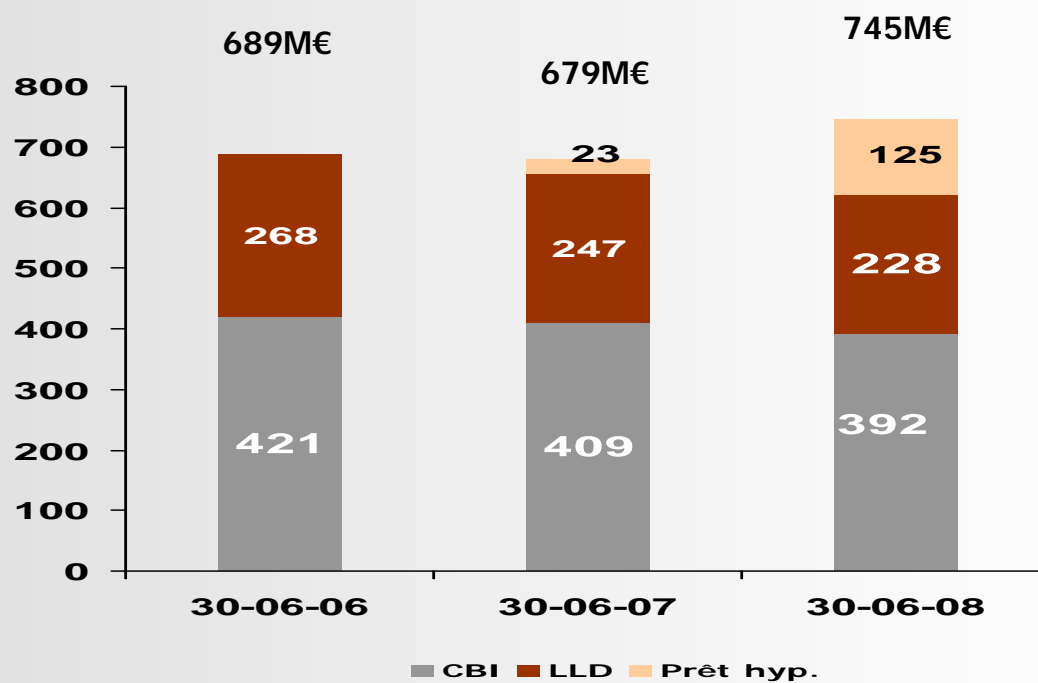


\*hors acquisitions patrimoniales



# Répartition des encours

## ENCOURS EN FIN DE PERIODE





# Répartition du patrimoine Location Simple au 30 juin 2008

Affectation	Surface (en m <sup>2</sup> )	Répartition (en %)	VNC (en M€)	Répartition (en %)
Bureaux	10 929	28,3	8,2	50
Entrepôts	20 375	52,9	6,0	37
Activités	6 250	16,2	1,8	11
Commerces	1 000	2,6	0,3	2
<b>TOTAL</b>	<b>38 554 m<sup>2</sup></b>	<b>100 %</b>	<b>16,3M€</b>	<b>100 %</b>

- ✓ **14 immeubles** : VNC : 16,3M€ et valeur d'expertise : 34,5M€  
Baisse de la valeur due à l'impact des travaux de rénovation sur un immeuble.
- ✓ **Programme de cession** de ces actifs entre 2008 et 2010 maintenu mais son rythme pourrait être affecté par la forte réduction du marché de l'investissement.
- ✓ **Taux d'occupation financier** : 75%  
(Départ d'un locataire dans l'entrepôt de Champlan - Relocation en cours).
- ✓ **Rendement brut loyers/valeur vénale** : 6,7 % en 2008

# Résultat semestriel 2008

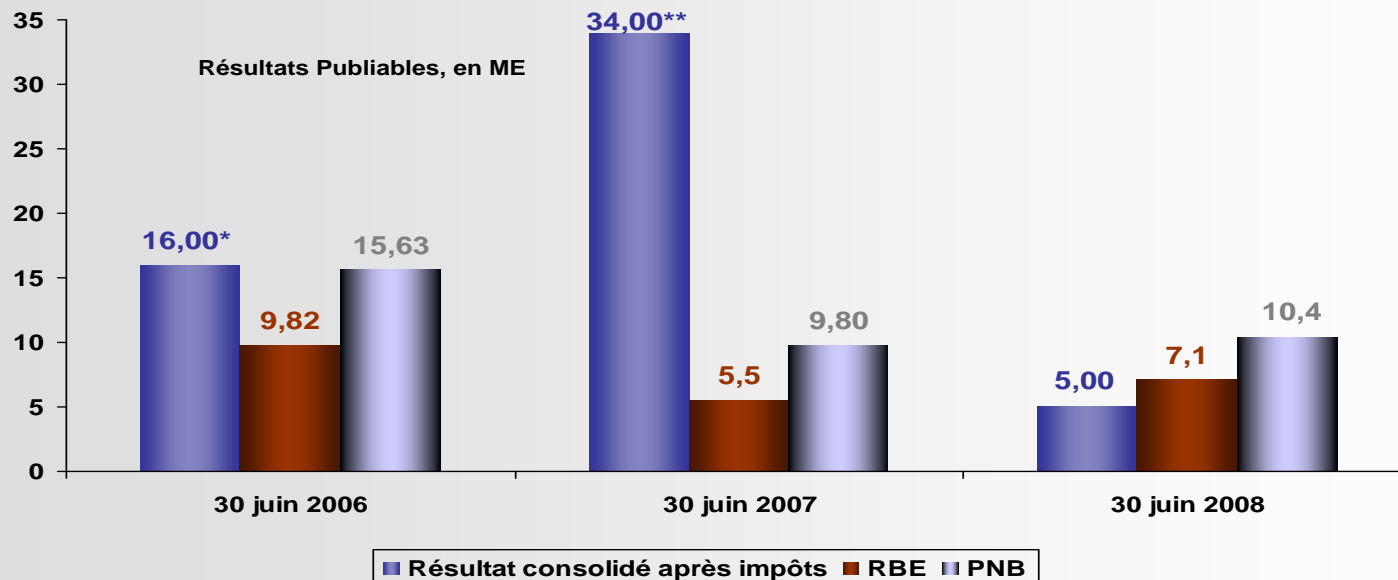
Résultat  
1<sup>er</sup> semestre  
2008

  
**LOCINDUS**





# Chronique de résultats au 30 juin 2008



\* Dont 11,2 M€ de profit de dilution lié à la création et à l'introduction en bourse de SIICInvest.

\*\* Dont 30,8 M€ de plus-value nette liée à la cession de SIICInvest et 1,6 M€ de provision collective pour risque de crédit.

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

- ✓ 2006 : création de SIICInvest
- ✓ 2007 : vente de SIICInvest
- ✓ 2008 : PNB 2008 lié à l'activité récurrente de la Société



# Compte de résultat comparaison juin 2007/2008

En Millions d'Euros	2007.06 R Pub	2008.06 R Pub.	2007.06 R Cou.	2008.06 R Cou.	Ecart Cou.
Produit net bancaire	9,8	10,4	8,5	10,2	1,7
Frais de gestion	-4,3	-3,3	-3,5	-3,3	0,2
<b>Résultat brut d'exploitation</b>	<b>5,5</b>	<b>7,1</b>	<b>5,0</b>	<b>6,9</b>	<b>1,9</b>
<i>Coefficient d'exploitation</i>	<i>43,8%</i>	<i>31,6%</i>	<i>41,3%</i>	<i>32,2%</i>	<i>-0,1 pt</i>
Coût du risque	-1,5	0,1	-1,5	0,1	1,6
Résultat des sociétés mises en équivalence					
Plus value de cession	39,0				
Résultat sur autres actifs					
Variation de valeur des écarts d'acquisition					
<b>Résultat avant impôt</b>	<b>43,0</b>	<b>7,2</b>	<b>3,4</b>	<b>7,0</b>	<b>3,6</b>
Impôts sur les bénéfices	-9,1	-2,2	-1,2	-2,4	-1,2
Intérêts minoritaires					
<b>Résultat net</b>	<b>33,9</b>	<b>5,0</b>	<b>2,3</b>	<b>4,6</b>	<b>2,3</b>

- Le PNB a augmenté de 1,7 M€ entre Juin 2007 et Juin 2008.
- Les frais ayant légèrement diminué (de 0.2 M€), le RBE connaît une hausse de 1,9 M€.
- Résultat net : + 2,3 M€



# PNB crédit-bail et location longue durée

En Millions d'Euros		2007.06 R	2008.06 R	Ecart
Loyers et autres produits		62,3	65,8	3,5
	<i>Loyers CBI</i>	43,9	44,6	0,7
	<i>Loyers LLD</i>	17,2	16,7	-0,5
	<i>Loyers terrains</i>	0,7	0,7	0,0
	<i>Produits sur prêts hypothécaires et Autres</i>	0,5	3,8	3,2
Amortissements financiers		-41,0	-42,7	-1,7
Frais financiers		-14,4	-13,4	1,0
<b>Produits d'activité courante</b>		<b>6,9</b>	<b>9,7</b>	<b>2,8</b>
Indemnités reçues		0,7	0,1	-0,6
Plus-values sur cessions		0,1		-0,1
Dotation/reprise de provision pour dépréciation d'actif		0,0	0,0	0,0
Charge fin. excep. et impact traitement PV financières				
<b>Charges et produits exceptionnels</b>		<b>0,8</b>	<b>0,1</b>	<b>-0,7</b>
<b>PNB crédit-bail et LLD</b>		<b>7,7</b>	<b>9,8</b>	<b>2,1</b>
Coût du risque sur créances douteuses		-1,5	0,1	1,6

- PNB sur l'activité de financement croît de 2,1 M€
- Les produits liés à l'activité courante sont en hausse de 2,8 M€
- ↘ Les charges et produits exceptionnels enregistrent une baisse de 0,7 M€



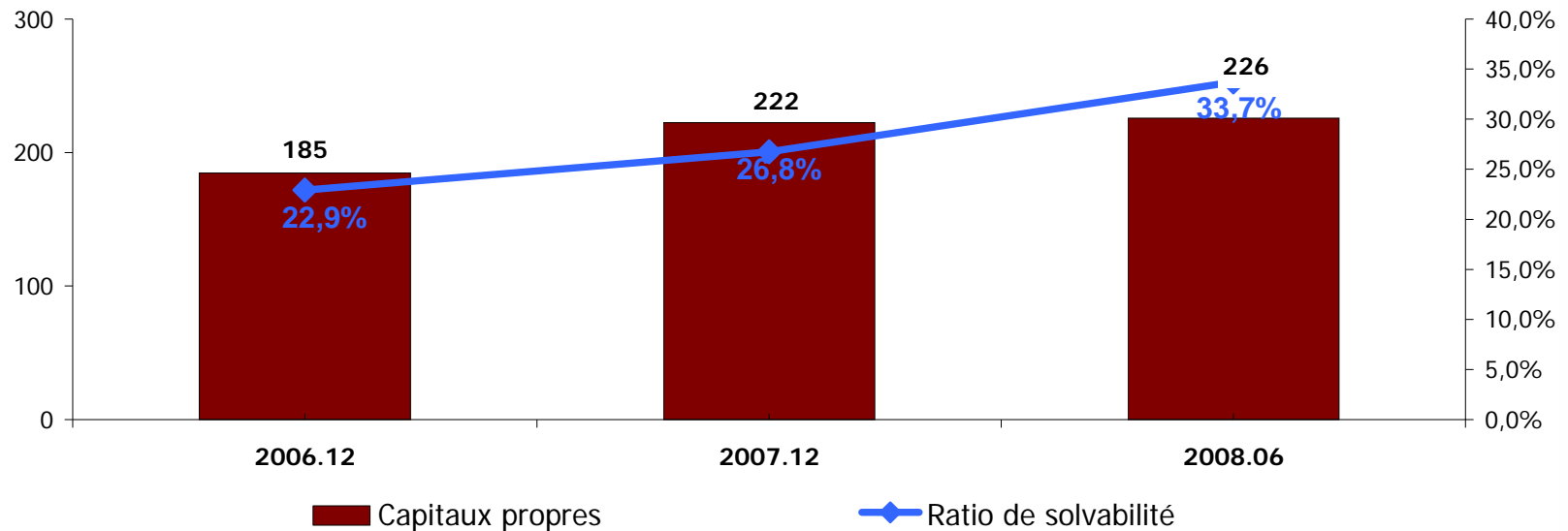
# PNB location simple

En Millions d'Euros		2007.06 R	2008.06 R	Ecart
Loyers et indemnités d'occupation		3,5	1,5	-2,0
	<i>dont SIICINVEST</i>	1,5		-1,5
Amortissements		-1,0	-0,4	0,6
Autres charges		-0,9	-0,6	0,3
<b>Loyers nets</b>		<b>1,6</b>	<b>0,5</b>	<b>-1,1</b>
Plus-values sur cessions		0,1		-0,1
Dotations/reprise pour dépréciation d'actif et autres		0,2	-0,1	-0,3
Divers exceptionnels (travaux non réalisés et dépôts)		0,2	0,2	0,0
<b>Charges et produits exceptionnels</b>		<b>0,5</b>	<b>0,1</b>	<b>-0,4</b>
<b>PNB location simple</b>		<b>2,1</b>	<b>0,6</b>	<b>-1,5</b>

- ↘ Baisse de 1,5 M€ du PNB sur la location simple
- ↘ Baisse des produits exceptionnels de 0,4 M€
- ↘ Loyers nets diminuent de 1,1 M€



# Structure financière



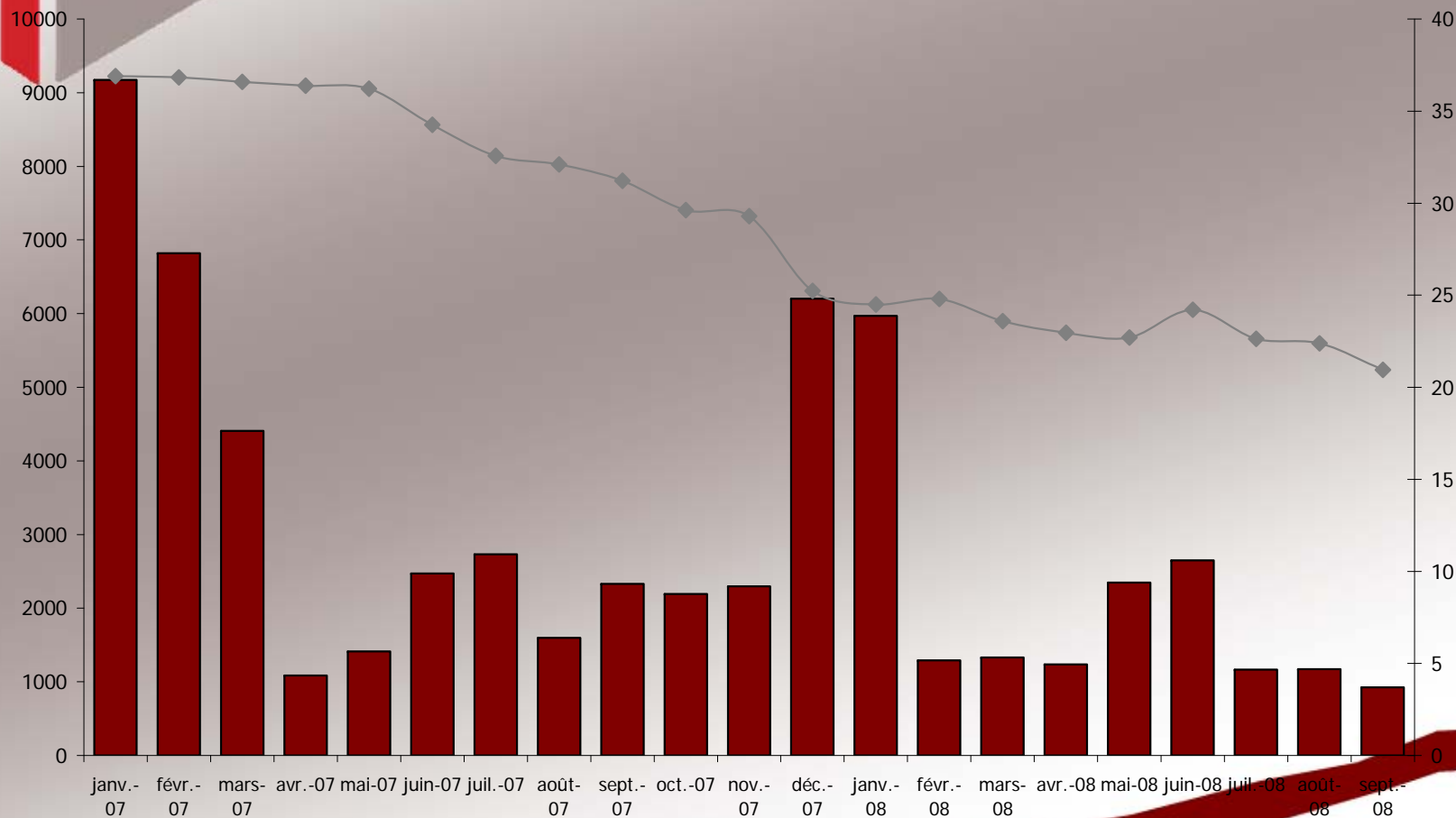
En période de crise financière, le montant des fonds propres et le ratio de solvabilité sont des atouts pour Locindus pour lui permettre de développer ses activités.

# Evolution du cours de bourse

Résultat  
1<sup>er</sup> semestre  
2008



# Historique depuis début 2007



■ Volume moyen

◆ Cours de clôture moyen

# Perspectives 2008

Résultat  
Semestriel  
2008





## Perspectives 2008

- ❑ **Maintien des objectifs de production de 100M€ sous réserve de l'évolution de la crise financière.**
- ❑ **Le programme de cessions pourrait être inférieur aux perspectives du fait du fort ralentissement du marché de l'investissement. Le montant des cessions en location simple pourrait se révéler inférieur à 8M€.**
- ❑ **Remontée des marges dans un contexte d'augmentation du coût de refinancement.**
- ❑ **Mise en œuvre complète de la convention de gestion entre le CFF et Locindus.**
- ❑ **Simplification de la structure de la gouvernance de Locindus et harmonisation avec les autres sociétés du CFF :**
  - **Assemblée Générale Extraordinaire le 26 novembre 2008 en vue de transformer Locindus d'une structure duale (Directoire et Conseil de Surveillance) en Société à Conseil d'Administration.**



# Annexe : Bilan consolidé au 30 juin 2008

## Evolution 30 juin 2007 – 30 juin 2008

<b>ACTIF (en M€)</b>	<b>2007.06</b>	<b>2008.06</b>	<b>PASSIF (en M€)</b>	<b>2007.06</b>	<b>2008.06</b>
Trésorerie et équivalent de trésorerie	113	76	Dettes envers les établissements de crédit	28	101
Variation de valeur des IF	23	19	Variation de valeur des IF	23	33
Prêts sur établissement crédit et clientèle	93	125	Dettes représentées par un titre	641	485
Opérations de location financement	687	661	Comptes de régularisation et autres dettes	51	64
- en exploitation et comptes rattachés	671	647	Capitaux propres	214	226
- en construction	16	14			
Immeubles de placement	27	16			
Autres	14	12			
<b>Total</b>	<b>957</b>	<b>909</b>	<b>Total</b>	<b>957</b>	<b>909</b>

La diminution du total de bilan (909M€ au 30 juin 2008 contre 957M€ au 30 juin 2007, - 48M€) 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.