

Réunion Analystes

21 avril 2009

Salon n° 5





- **Faits marquants**
- **Le marché**
- **Activité commerciale**
- **Résultat annuel 2008**
- **Evolution du cours de bourse**
- **Perspectives 2009**

Faits marquants

Résultat
Annuel
2008





Faits marquants

- Simplification de la structure de la gouvernance de Locindus et harmonisation avec les autres sociétés du Crédit Foncier : Assemblée Générale Extraordinaire du 26 novembre 2008. Transformation de Locindus en SA financière à Conseil d'administration.

- Signature de l'accord collectif avec une intégration du personnel le 1^{er} janvier 2009 au sein du Crédit Foncier.

- Production de crédit
 - Augmentation sensible des conditions de refinancement
 - La production de Locindus au 31/12/2008 s'élève à 69,45 M€ avec huit prêts hypothécaires, deux crédits-bails immobiliers et deux engagements par signature.



Faits marquants

- Location simple
Poursuite du plan de cession des actifs détenus en patrimoine.
- Bonne situation de liquidité compte tenu de la ligne de refinancement de 100 M€ et d'une trésorerie excédentaire (80M€).
- Dégradation de la note Standard & Poors de Locindus (A sur le LT et A- sur le CT) suite à la dégradation de la note du Groupe Caisse d'épargne.



Répartition de l'actionnariat au 31 décembre 2008

Actionnaires	Capital (%)	Droits de vote (%)
Crédit Foncier de France	68	68
Financière de l'Echiquier	7	7
Tocqueville Finance	5	5
Public	20	20
Total	100,00 (8 145 612 actions)	100,00

Le marché



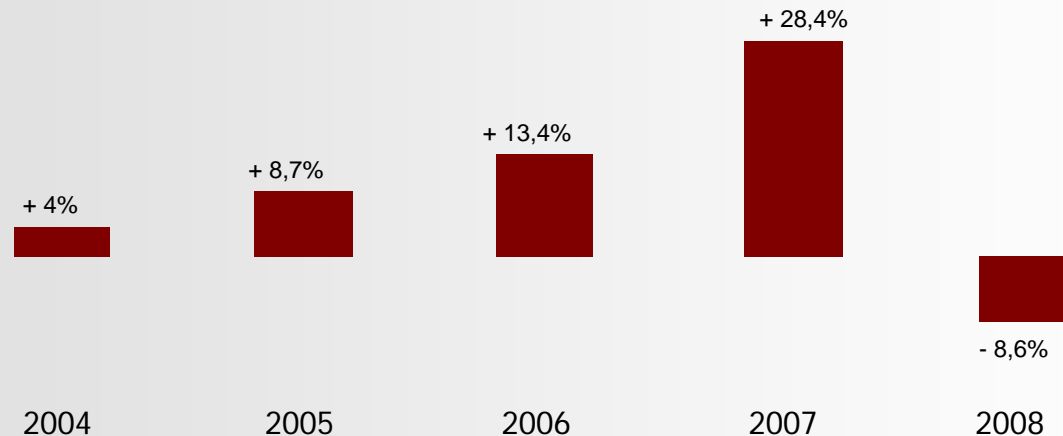


Financement de l'immobilier d'entreprise par les adhérents de l'ASF

COMMUNICATION ASF du 02/03/09

L'année 2008 marque un retournement dans le financement de l'immobilier d'entreprise : les investissements reculent de $- 8,5 \%$ par rapport à l'année précédente, avec 13,6 Mds €. Cette tendance d'ensemble défavorable du marché masque cependant des évolutions divergentes selon les composantes

**Variation annuelle de la production
Ensemble des financements**

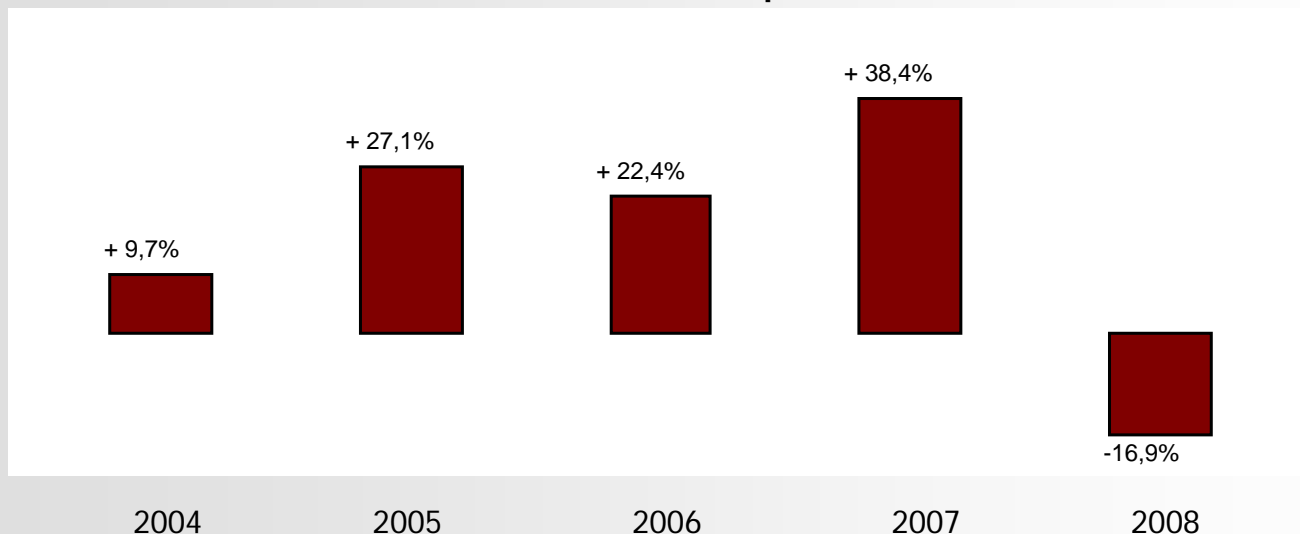


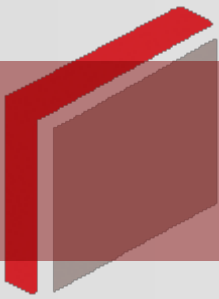


Les financements classiques

Les financements classiques, composés pour la plus grande part de financements structurés à moyen et long terme, chutent de **- 16,9 % à 7,7 Mds €**, contre une croissance annuelle moyenne de + 30 % au cours des trois années précédentes.

Variation annuelle de la production
Financements classiques





Le crédit-bail immobilier

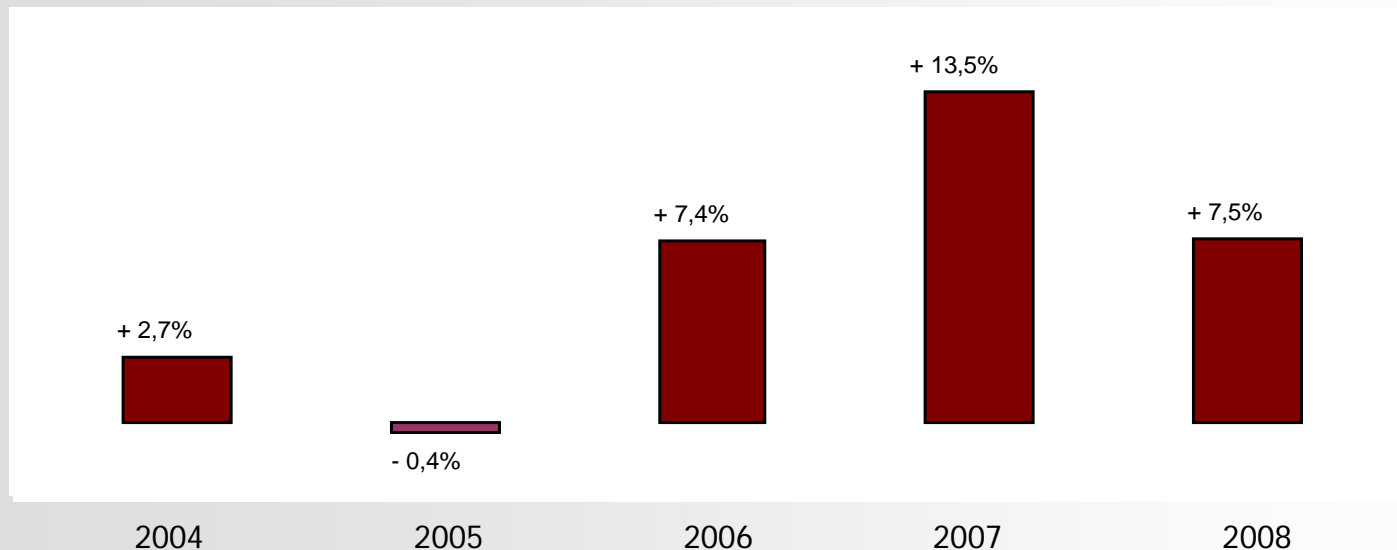
Le crédit-bail s'affirme comme un produit de fidélisation bancaire.

Les acteurs n'ont pas répercuté les hausses de spread sur les marchés

En retrait sur les financements à Long Terme aux investisseurs, les banques ont reporté leurs capacités de crédit sur les Entreprises.

Depuis octobre 2008, les opérations sont refinancées par les excédents des livrets d'épargne.

**Variation annuelle de la production
Crédit-bail immobilier**

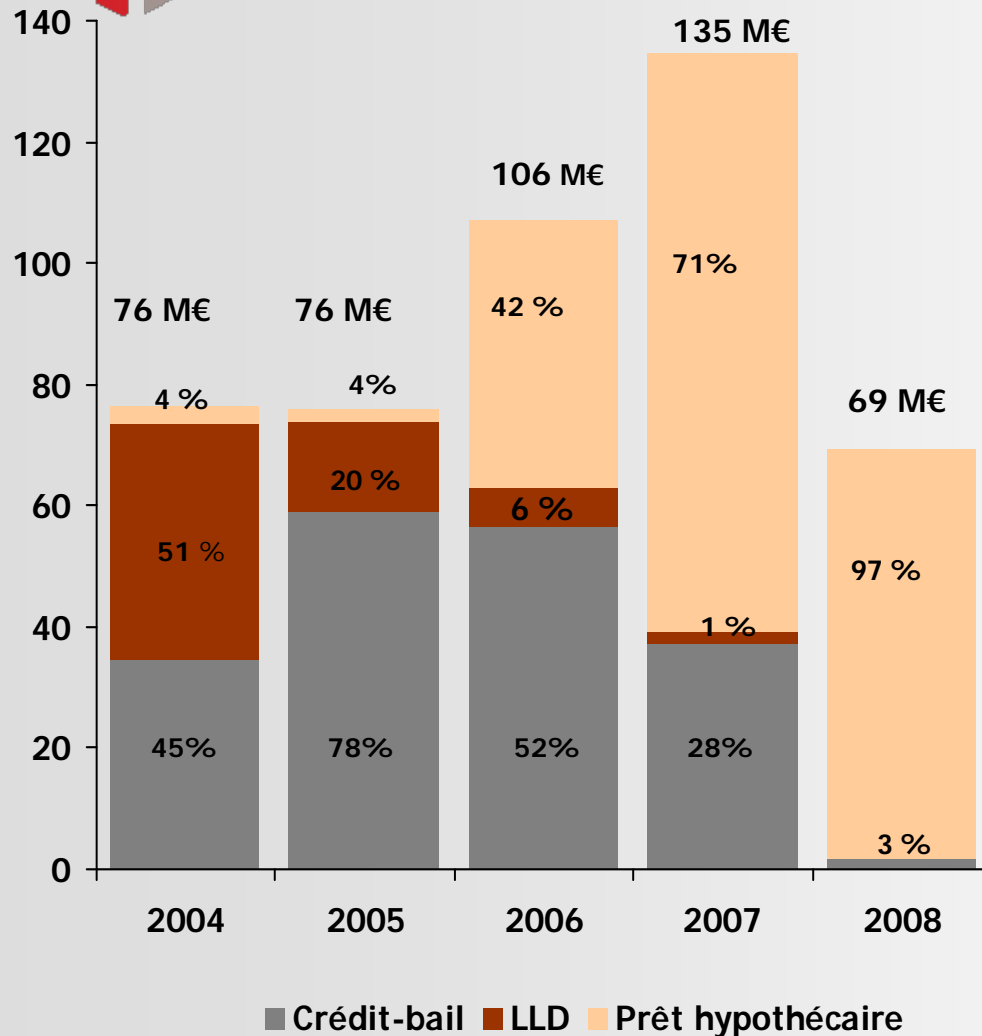


Activité Commerciale

Résultat
Annuel
2008



Production de contrats de CBI, LLD et Prêts hypothécaires

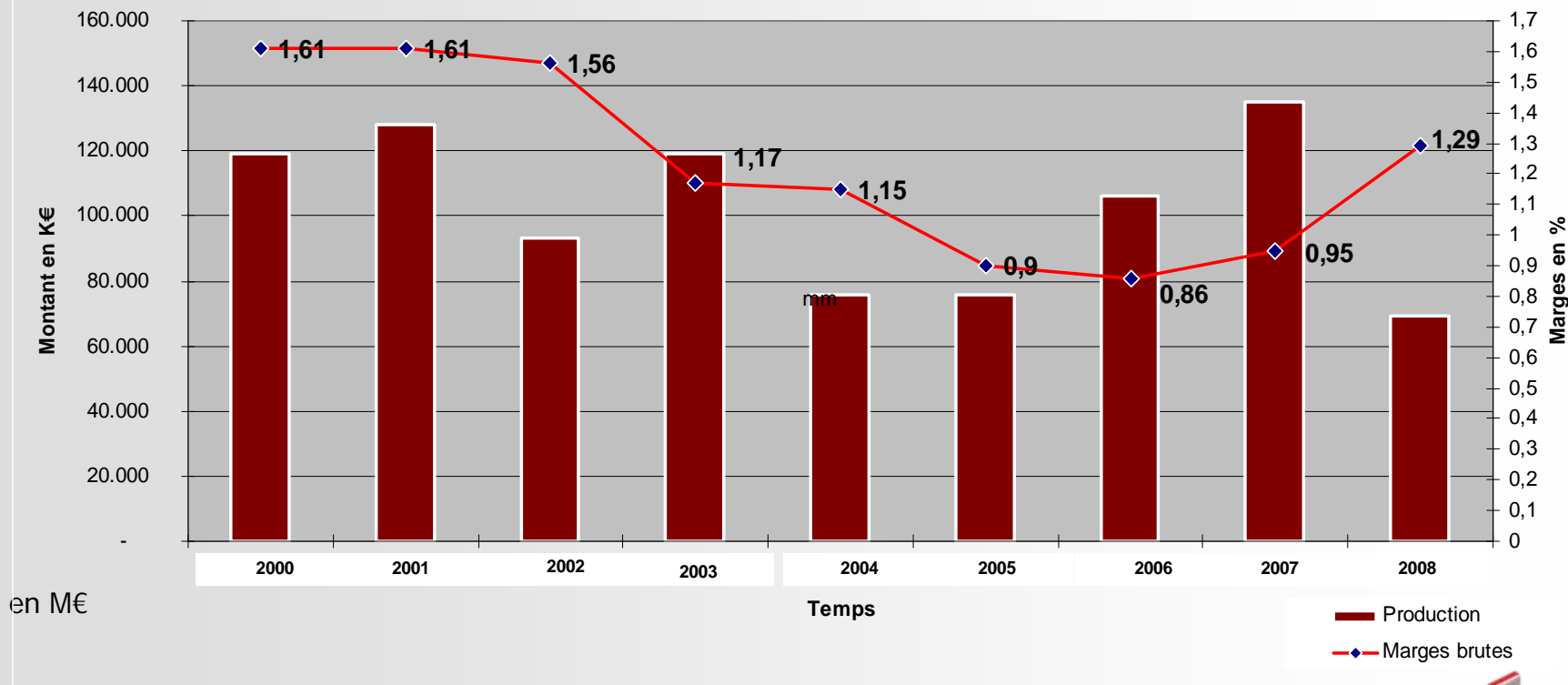


Une production commerciale 2008 quasi exclusivement sous forme de prêts hypothécaires.



Evolution de la production annuelle et des marges brutes

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



en M€



Segmentation de l'activité commerciale

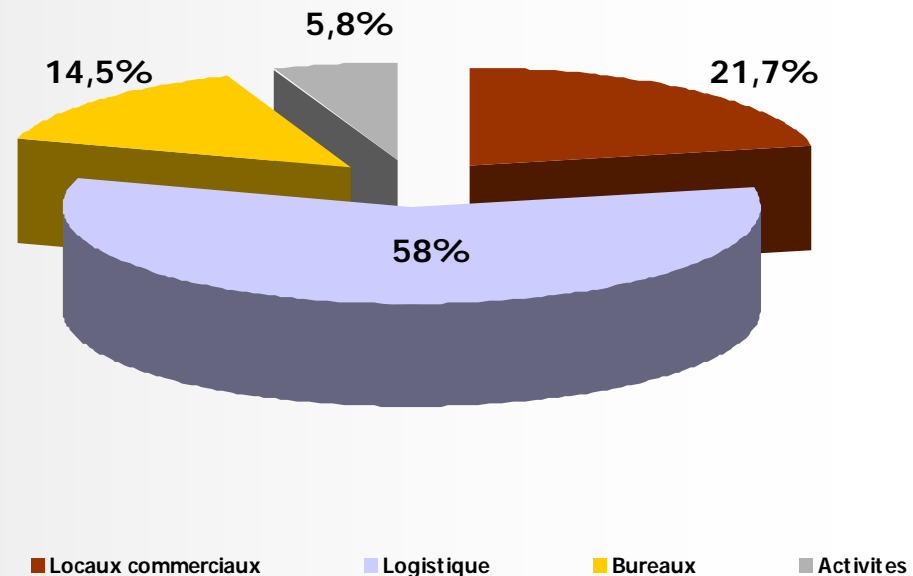
Répartition de la production (69 M€) par type d'actifs
et par zone géographique

■ Répartition par zone géographique

- Province : 86% (vs 38%)
- Ile-de-France : 14% (vs 62%)

■ Répartition par type d'actifs

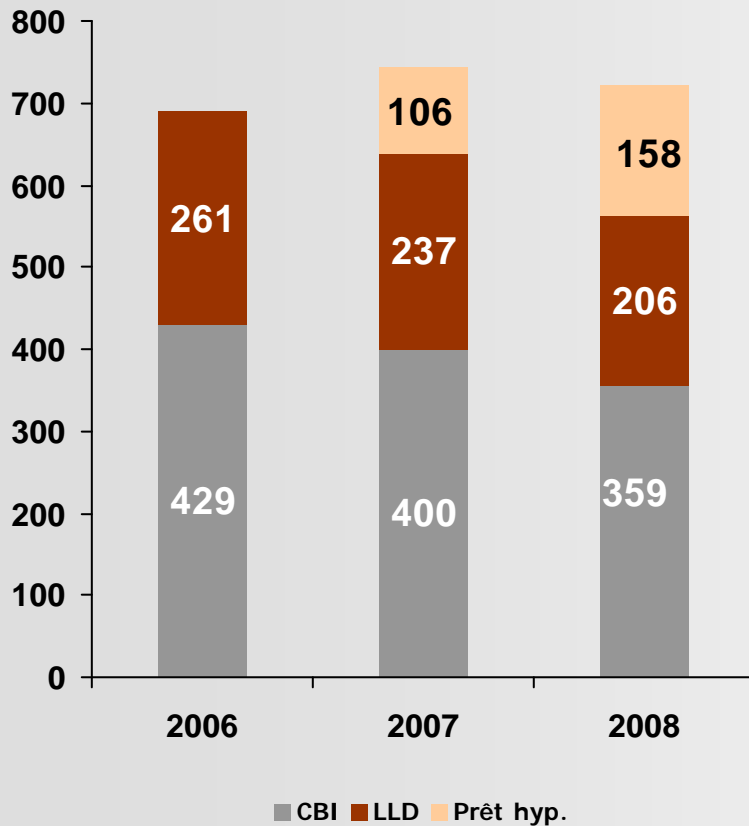
- Locaux commerciaux : 15 M€ (vs 28 M€)
- Logistique : 40 M€ (vs 23 M€)
- Bureaux : 10 M€ (vs 84 M€)
- Activités : 4 M€



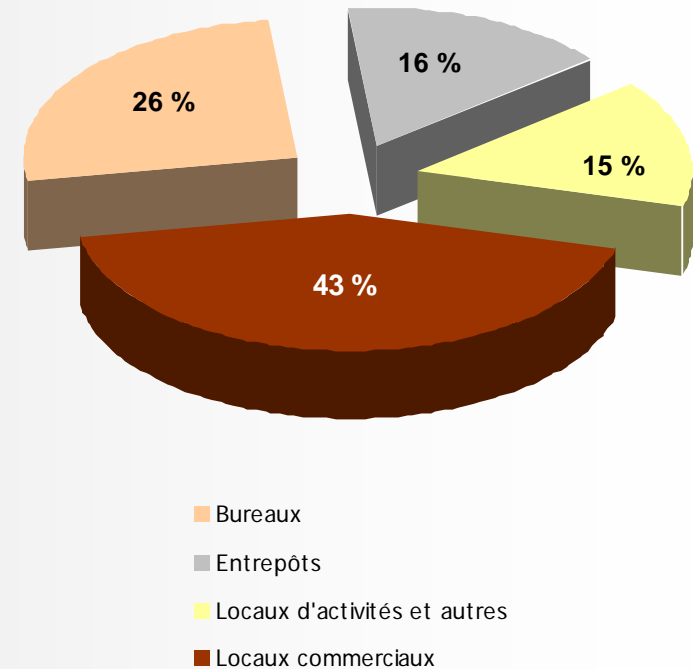


Répartition des encours

Encours en fin de période - M€



Répartition par type d'actifs





Répartition du patrimoine Location Simple au 31 décembre 2008

Affectation	Surface (en m ²)	Répartition (en %)	VNC (en M€)	Répartition (en %)
Bureaux	10.765	25,5	8,6	51,8
Entrepôts	27.993	66,0	7,3	44,0
Activités	3.623	8,5	0,7	4,2
Commerces	0	-	0	-
TOTAL	42.381 m²	100 %	16,6 M€	100 %

- ✓ **11 immeubles** : VNC: 16,6M€ et valeur d'expertise : 32M€ fin 2008
(28M€ au 1^{er} trimestre 2009)
- ✓ **Maintien du programme de cession** en 2009 et 2010
- ✓ **Taux d'occupation** en baisse de 89% à 79%
- ✓ **Rendement brut loyers/valeur vénale** : 8,6% en 2008 contre 10,3% en 2007



Valorisation du patrimoine en location simple

Evolution de la valeur nette comptable du patrimoine

- ✓ 31-12-2006 53,8 M €
- ✓ 31-12-2007 16,5 M €
- ✓ 31-12-2008 16,6 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€

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

Résultat Annuel 2008

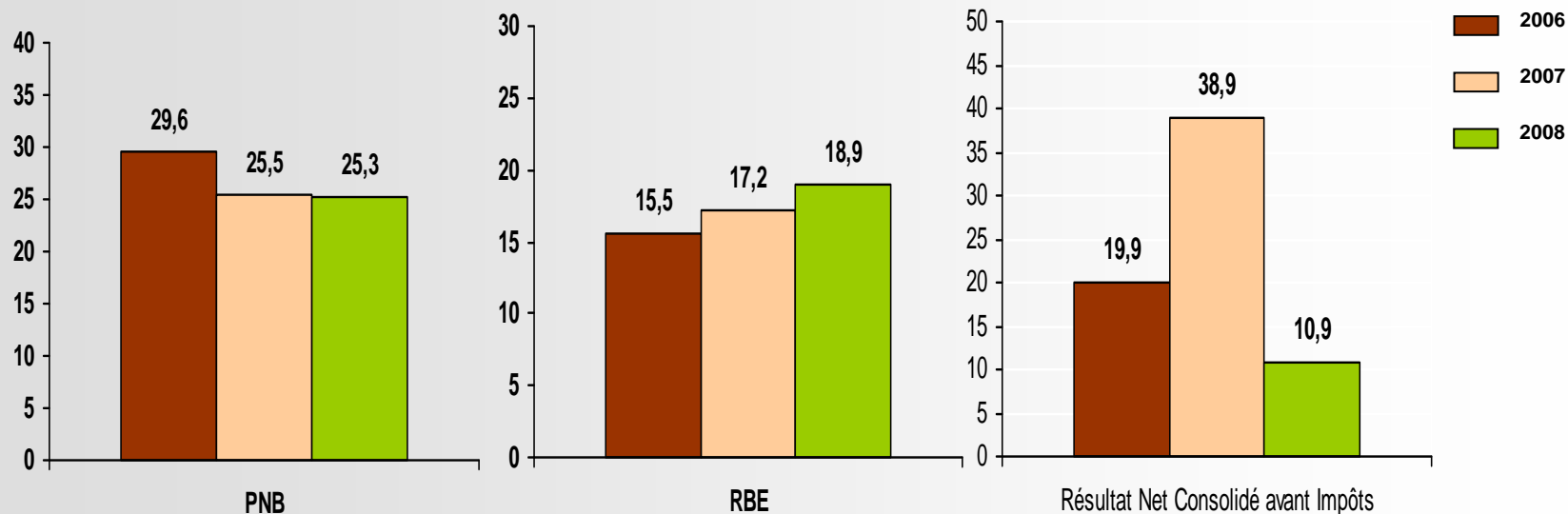
Résultat
Annuel
2008


LOCINDUS





Chronique de résultats 2006 - 2008



L'année 2008 est une année sans élément exceptionnel

Dans un contexte de crise financière, Locindus a pu stabiliser son PNB en :

- ✓ orientant sa production vers le secteur des prêts hypothécaire
- ✓ privilégiant la rentabilité au volume.

La société a poursuivi sa politique de maîtrise et de réduction des charges d'exploitation affichant une baisse de 1,9 M€.

Au total, son RBE est en croissance de 9,9%.



Compte de résultat comparaison 2007/2008

En Millions d'Euros Comptes Consolidés	2007 R Pub.	2008 R Pub.	2007 R Cou. PF	2008 R Cou.	Ecart Cou.
Produit net bancaire	25,5	25,3	15,6	18,2	2,7
Frais de gestion	-8,3	-6,4	-7,1	-6,4	0,7
Résultat brut d'exploitation	17,2	18,9	8,5	11,9	3,4
<i>Coefficient d'exploitation</i>	<i>32,5%</i>	<i>25,2%</i>	<i>45,6%</i>	<i>34,9%</i>	<i>-0,3 pt</i>
Coût du risque	-1,7	-2,9			
Résultat des sociétés mises en équivalence					
Résultat sur autres actifs	37,0	0,0			
Variation de valeur des écarts d'acquisition					
Résultat avant impôt	52,5	16,0	8,5	11,9	3,4
Impôts sur les bénéfices	-13,6	-5,1	-2,9	-4,1	-1,2
Intérêts minoritaires					
Résultat net	38,9	10,9	5,6	7,8	2,2

2007 R Cou. : Profoma après retraitement des subventions

- ↘ PNB 2008 en légère baisse : - 0,2 M€
- ↗ RBE en hausse : + 1,7 M€
- ↘ Résultat net en baisse : - 28 M€ (impact des produits exceptionnels de 2007)



PNB location simple

En Millions d'Euros Comptes consolidés	2007 R	2008 R	Ecart montant
Loyers et indemnités d'occupation	5,5	3,0	-2,5
<i>dont produits SIIC Invest</i>	1,5		-1,5
Amortissements	-1,5	-0,9	0,6
Autres charges	-1,9	-1,0	0,9
Loyers nets	2,1	1,1	-1,0
Plus-values sur cessions	8,4	2,8	-5,6
Dotations/reprise pour dépréciation d'actif et autres	-0,4	-0,1	0,3
Charges et produits exceptionnels	8,0	2,7	-5,3
PNB location simple	10,1	3,8	-6,3

- ↘ Baisse de 6,3 M€ du PNB sur la location simple
- ↘ Baisse des produits exceptionnels de 5,3 M€
- ↘ Diminution des loyers nets de 1,0 M€



PNB activité de crédit

En Millions d'Euros Comptes consolidés	2007 R	2008 R	Ecart montant
Loyers et autres produits	122,7	120,7	-2,1
Amortissements financiers	-82,3	-84,6	-2,3
Frais financiers	-26,4	-21,5	4,8
Produits d'activité courante CBI - LLD	14,0	14,6	0,6
Produits sur prêts hypothécaires	1,5	7,2	5,8
Frais financiers	-0,6	-4,7	-4,1
Produits d'activité courante PH	0,9	2,5	1,6
Indemnités reçues	1,1	1,5	0,4
Subventions	1,8	1,8	0,0
Plus-values sur cessions (levée d'option anticipée)	0,6	0,8	0,2
Dot./reprise de prov. pour dépréciation d'actif et autres	0,1	0,2	0,1
Charge fin. excep. et impact traitement PV financières	-3,2		3,2
Charges et produits exceptionnels	0,4	4,3	3,9
PNB activité de crédit	15,3	21,4	6,1
Coût du risque	-1,7	-2,9	-1,2

- Augmentation du PNB sur l'activité de crédit de 6,1 M€
- Hausse des produits liés à l'activité location financement de 0,6 M€
- Hausse des produits liés à l'activité prêts hypothécaires de 1,6 M€

Bilan consolidé au 31 décembre 2008

ACTIF en millions d'euros	2007 R	2008 R
Actifs financiers à la juste valeur	3	14
Instruments dérivés de couverture	6	13
Prêts et créances sur les établissements de crédits	31	81
Prêts et créances sur la clientèle	106	158
Opérations de location financement et assimilées	666	575
Ecart de réévaluation des PTF couverts en taux	8	4
Actifs d'impôts	1	2
Comptes de régularisation et actifs divers	19	13
Immeubles de placement	17	18
Immobilisations corp. et incorp.	27	15
Total	883	893

PASSIF en millions d'euros	2007 R	2008 R
Passifs financiers à la juste valeur	2	14
Instruments dérivés de couverture	8	4
Dettes envers les établissements de crédits	41	107
Dettes envers la clientèle	5	5
Dettes représentées par un titre	547	499
Ecart de réévaluation des PTF couverts en taux	6	
Passifs d'impôts	10	5
Comptes de régularisation et passifs divers	42	27
Provisions pour risques et charges	1	1
Capitaux Propres	222	232
Total	883	893

Principales variations du bilan :

A l'actif :

Nouveaux placements financiers auprès du Crédit Foncier (50 M€ de prêt à terme),
 Augmentation des encours de prêts hypothécaires (+ 51 M€),
 Poursuite du plan de cession des immeubles de placement.

Au passif :

Poursuite de la politique de réduction de l'endettement externe compte tenu de l'adossement de la trésorerie au Crédit Foncier,
 Augmentation des capitaux propres due à l'affectation du report à nouveau 2007.



Distribution du dividende

Exercice	Dividende (€)	Dividende par action (€)
2008	3.746.981,52	0,46
2007	1.710.578,52	0,21
2006	1.466.210,16	0,18

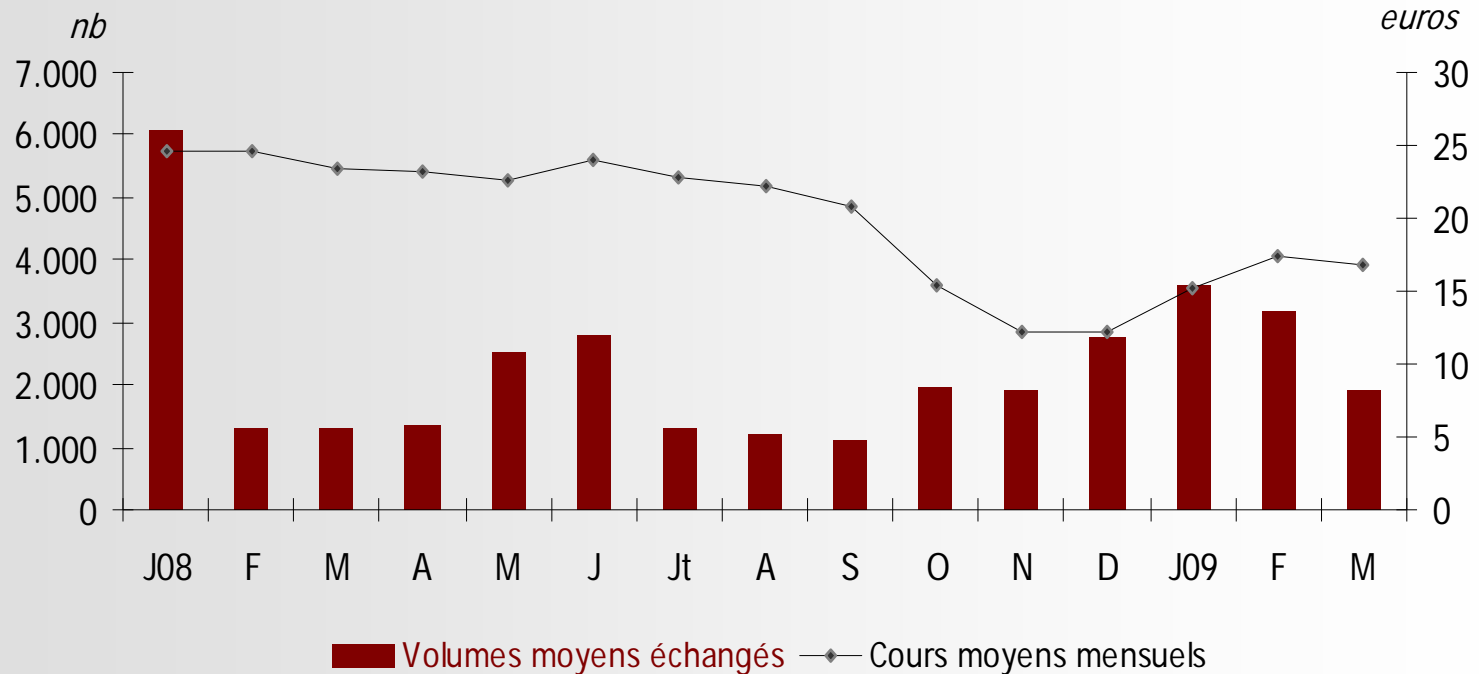
Evolution du cours de bourse

Résultat
Annuel
2008





Historique depuis début 2008

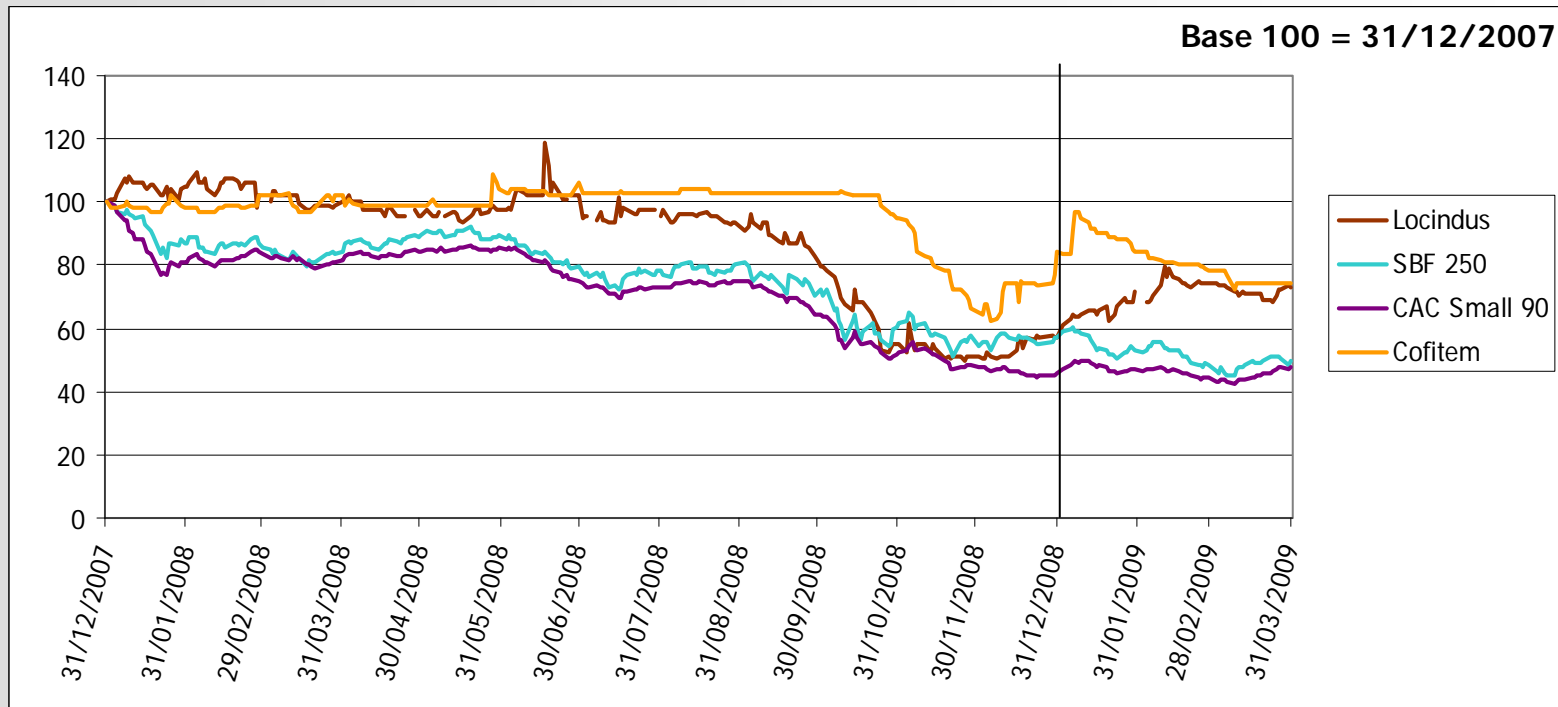


- ✓ Dans le contexte de crise des marchés financiers, le cours de l'action a baissé de 43 %, affichant une « chute moindre » que ceux des principaux acteurs financiers.
- ✓ Au 31 décembre 2008, son cours de clôture atteignait 13,44€. Le début de l'année 2009 laisse apparaître une remontée du cours.



Cours de bourse

Evolution parallèle entre le cours de Locindus et trois indices de référence



Evènements récents - Perspectives 2009





Evènements récents

- **Locindus fait l'objet d'un contrôle de l'Administration fiscale démarré à la fin de 4ème trimestre 2008, sur les exercices 2005/2006/2007**
- **L'Administration a procédé parallèlement à un audit informatique de l'ensemble du portefeuille sur la même période**
- **Les analyses sont en cours**



Perspectives 2009

- **Des conditions de refinancement qui pénalisent les établissements spécialisés**
- **Une vive concurrence des banques à réseaux sur leur clientèle entreprises et investisseurs ; outre la non répercution de la hausse des spread de refinancement, recourent à des ressources réglementées**
- **Une stratégie de fidélisation des clients bancarisés à travers les financements long terme et en particulier le crédit-bail immobilier**
- **En conséquence : un positionnement concurrentiel très difficile**
- **L'attentisme des Grandes Entreprises, cœur de la cible de Locindus**



Perspectives 2009

- **Grand nombre d'opérations à l'étude proche de celui de 2008**
- **La société maintiendra en 2009 sa stratégie sur le marché :**
 - ✓ **en privilégiant la rentabilité des opérations au volume**
 - ✓ **en maîtrisant les risques sur les engagements nouveaux**
- **L'attentisme des Grandes Entreprises, cœur de la cible de Locindus**
- **Dans ces conditions, la production 2009 pourrait atteindre un niveau équivalent à celui de 2008**

Réunion Analystes

21 avril 2009

Salon n° 5

