



# Rapport d'activité

## du 1er trimestre 2009

## SOMMAIRE

Faits marquants du 1 <sup>er</sup> trimestre 2009	2
Analyse de la production Locindus au 31 mars 2009	3
Analyse des activités	4
Finance et trésorerie	5
Analyse du compte de résultat	7

### **FAITS MARQUANTS DU 1<sup>er</sup> TRIMESTRE 2009**

- Dans un contexte difficile, Locindus n'a pas produit de nouveau contrat au 1<sup>er</sup> trimestre 2009.
- Au 31 mars 2009, les encours s'élèvent à 712,6 millions d'euros (prêts hypothécaires : 170,4 millions d'euros ; crédits-bails immobiliers : 336,4 millions d'euros ; location longue durée : 205,8 millions d'euros) contre 737,9 millions d'euros (prêts hypothécaires : 111,9 millions d'euros ; crédits-bails immobiliers : 393,3 millions d'euros ; location longue durée : 232,7 millions d'euros) au 31 mars 2008.
- Finance : poursuite de la réduction de l'endettement par affectation des fonds propres à l'activité.
- Liquidité : Le Crédit Foncier a renouvelé la ligne de refinancement de 10 millions d'euros accordée à Locindus.

# **ANALYSE DE LA PRODUCTION**

## **Production signée au 1<sup>er</sup> trimestre 2009**

- Au 1<sup>er</sup> trimestre 2009, Locindus n'a signé aucun contrat en crédit hypothécaire, crédit-bail immobilier et location longue durée.
- Le 1<sup>er</sup> trimestre de l'année a été consacré à la structuration de l'adossement financier de la production 2008 dans un contexte d'augmentation des spreads de refinancement.

## ANALYSE DES ACTIVITES

### Encours crédit-bail immobilier / Location simple / prêt hypothécaire

(en millions d'euros)	31/03/09	31/03/08
Crédit-bail immobilier	336,4	393,3
Location longue durée	205,8	232,7
Prêt hypothécaire	170,4	111,9
<b>Total</b>	<b>712,6</b>	<b>737,9</b>

### CREDIT-BAIL IMMOBILIER

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

(en millions d'euros)	31/03/09	31/03/08
Production	0	0
Encours consolidé	336,4	393,3

### LOCATION LONGUE DUREE

#### Produit des opérations de location longue durée

(en millions d'euros)	31/03/09	31/03/08
Production	0	0
Encours consolidé	205,8	232,7

### PRETS HYPOTHECAIRES

(en millions d'euros)	31/03/09	31/03/08
Production	0	38,1
Encours consolidé (hors LLD)	170,4	111,9
Intérêts	1,8	1,5

## **FINANCE ET TRESORERIE**

Au cours du premier trimestre 2009, Locindus a poursuivi l'optimisation financière de sa structure de bilan.

### **LIGNE DE FINANCEMENT AUPRES DU CREDIT FONCIER**

#### **- Ligne de refinancement confirmée**

Au cours du premier trimestre 2009, le Crédit Foncier a renouvelé la ligne de refinancement de 10 millions d'euros a été accordée à Locindus.

#### **- 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 a consenti à Locindus un accord de refinancement dont le plafond est de 15 millions d'euros.

En cas de problème de liquidité, Locindus a la possibilité d'effectuer des tirages afin d'ajuster au mieux sa trésorerie.

La durée de l'accord est de 1 an à compter du 1er janvier 2009.

Au 31 mars 2009, Locindus n'a 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 courant 2007, le Comité Financier du Crédit Foncier a décidé d'accorder une autorisation de découvert à Locindus à hauteur de 5 millions d'euros.

Au 31 mars 2009, aucune utilisation du découvert n'a été constatée.

### **REDUCTION DE L'ENDETTEMENT**

Afin de poursuivre la politique menée courant 2008 concernant la réduction de l'endettement de la Société, les BMTN arrivant à échéance ne sont pas renouvelés.

Au premier trimestre 2009, cela a concerné un montant total de remboursement de 10 millions d'euros.

L'encours total de BMTN est donc passé de 124 millions d'euros au 31 décembre 2008 à 114 millions d'euros au 31 mars 2009.

L'évolution des BMTN est illustrée par les tableaux ci-après :

**BMTN AU 31 DECEMBRE 2008**

BMTN	Montant (millions d'euros)	Durée	Date d'échéance
CCR GESTION (HPC ANJOU)	10,0	2 ans	30/01/2009
CIC	114,7	10 ans	27/05/2013
	<b>124,7</b>		

**BMTN AU 31 MARS 2009**

BMTN	Montant (millions d'euros)	Durée	Date d'échéance
CIC	114,7	10 ans	27/05/2013
	<b>114,7</b>		

Le solde de l'endettement externe de Locindus est composé de 3 emprunts obligataires détaillés ci-dessous représentant 350 millions d'euros.

**EMPRUNTS OBLIGATAIRES AU 31 MARS 2008**

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
	<b>350,0</b>		

En outre, la Société a cessé d'intervenir sur les marchés financiers pour couvrir ses besoins de refinancements. La ligne de refinancement confirmée est venue se substituer à ce mode de refinancement.

## ANALYSE DU COMPTE DE RESULTAT

### CREDIT-BAIL - LOCATION LONGUE DUREE - PRET

	31/03/2009	31/03/2008
Loyers CBI	20 960	22 388
Loyers LLD	7 561	8 478
<b>Total Loyers</b>	<b>28 521</b>	<b>30 866</b>
Amortissements financiers CBI	- 16 101	- 16 441
Amortissements financiers LLD	- 4 519	- 4 913
<b>Total Amortissements Financiers</b>	<b>- 20 620</b>	<b>- 21 354</b>
<b>MARGE BRUTE SUR CBI/LLD</b>	<b>7 901</b>	<b>9 512</b>
<b>INTERETS SUR PRETS</b>	<b>1 803</b>	<b>1 468</b>
<b>FRAIS FINANCIERS</b>	<b>- 5 602</b>	<b>- 6 444</b>

- **Marge brute sur CBI/LLD**  
L'évolution des loyers et des amortissements financiers sont liés à l'amortissement naturel des encours, cette évolution n'étant pas compensée par de la production nouvelle, la marge brute est en baisse.
- **Intérêts sur prêts**  
Les revenus de cette activité sont en croissance sous l'effet de l'accroissement des encours.
- **Frais financiers**  
Les refinancements étant majoritairement à taux variable l'évolution des frais financiers correspond aux variations de taux importantes qui ont marqué l'année 2008 et le début de 2009.

## ACTIVITE LOCATION SIMPLE

	31/03/2009	31/03/2008
<b>LOCATION SIMPLE</b>	<b>- 263</b>	<b>670</b>
Loyers	702	915
Amortissements	- 251	- 198
Autres charges	- 748	- 363
Autres produits	-	283
Provisions	33	33

L'évolution du résultat de cette activité provient de :

- l'absence de loyer sur les immeubles vendus en 2008,
- de charges sur travaux non immobilisables.

Au 31 mars 2009, le patrimoine comprend 11 immeubles pour une VNC de 16 millions d'euros.

### Répartition du patrimoine au 31 mars 2009

Affectation	Surface (en m <sup>2</sup> )	Répartition (en %)	VNC (en M€)	Répartition (en %)
Bureaux	10.765	25,4	8,5	51,8
Entrepôts	27.993	66,1	7,2	44,0
Activités	3.623	8,5	0,7	4,2
Commerces	0	-	0	-
<b>TOTAL</b>	<b>42.381 m<sup>2</sup></b>	<b>100 %</b>	<b>16,4 M€</b>	<b>100 %</b>

## PNB

**Au 31 mars 2009, le PNB consolidé s'élève à 3 825 milliers d'euros contre 5 714 milliers d'euros au 31/03/2008.**

Les charges d'exploitation s'élèvent à 1 492 milliers d'euros au 31 mars 2009 contre 1 357 milliers d'euros au 31 mars 2008. Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2009, Locindus n'a plus de personnel propre, une convention de gestion avec le Crédit Foncier a été passée pour l'intégralité des fonctions à l'exception des fonctions commerciales qui font l'objet d'une refacturation distincte.

Le coût du risque n'a pas connu d'évolution particulière.

## RESULTAT NET

Au total le résultat net du 31 mars 2009 s'élève à 1 598 milliers d'euros à comparer à 3 018 milliers d'euros au 31 mars 2008.

## RESULTAT SYNTHETIQUE AU 31 MARS 2009

(En milliers d'euros)

	31/03/2009	31/03/2008
Loyers CBI	20 960	22 388
Loyers LLD	7 561	8 478
<b>Total loyers</b>	<b>28 521</b>	<b>30 866</b>
Amortissements financiers CBI	- 16 101	- 16 441
Amortissements financiers LLD	- 4 519	- 4 913
<b>Total amortissements financiers</b>	<b>- 20 620</b>	<b>- 21 354</b>
<b>Marge brut sur CBI/LLD</b>	<b>7 901</b>	<b>9 512</b>
Intérêts sur prêts	1 803	1 468
Frais financiers	- 5 602	- 6 444
Produits autres activités	- 246	1 178
Commissions et autres	- 31	-
<b>PNB</b>	<b>3 825</b>	<b>5 714</b>
Charges d'exploitation	- 1 492	- 1 357
Résultat brut d'exploitation	2 333	4 357
Coût risque	8	-
Exceptionnel	-	-
Impôts	- 743	- 1 339
<b>RESULTAT NET</b>	<b>1 598</b>	<b>3 018</b>