

L'ingénierie des solutions de
l'immobilier d'entreprise

Concevoir & développer



Structurer & financer



Investir & louer



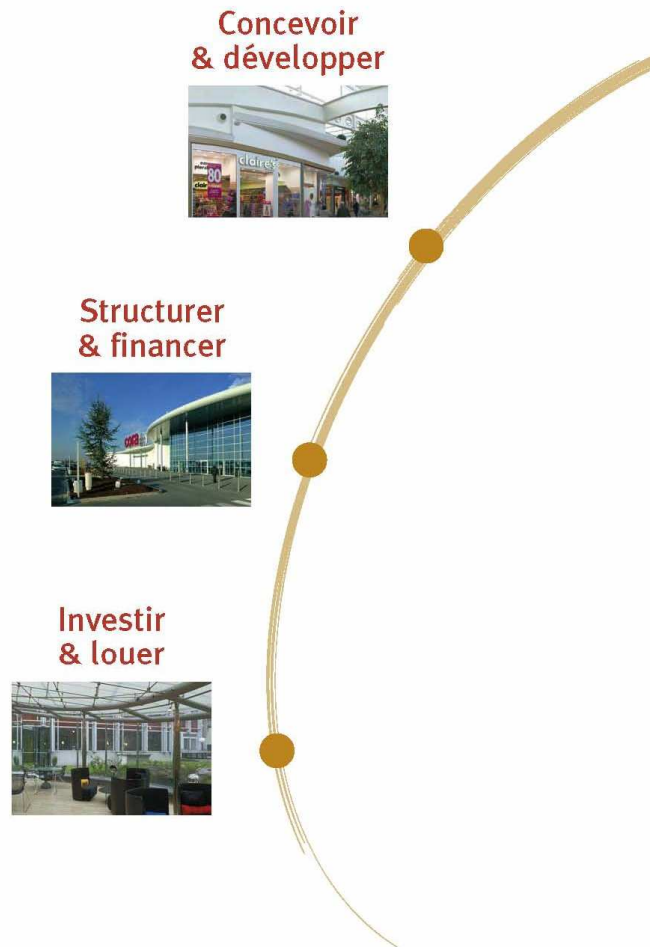

RAPPORT ANNUEL 2006

Assemblée Générale

lundi 21 mai 2007

Espace Etoile Saint Honoré

SOMMAIRE



- **Faits marquants**
- **Evènements récents**
- **Chiffres clés**
- **Activité 2006**
 - **Crédit-Bail Immobilier/Location Longue Durée**
 - **Location simple**
- **Résultats 2006**
- **Structure financière**
- **Perspectives pour 2007**

Concevoir
& développer



Structurer
& financer



Investir
& louer



- **Faits marquants**
- Evènements récents
- Chiffres clés
- **Activité 2006**
 - Crédit-Bail Immobilier/Location Longue Durée
 - Location simple
- **Résultats 2006**
- **Structure financière**
- **Perspectives pour 2007**

Faits marquants 2006

- **Création de SIICInvest et introduction en bourse le 30 juin 2006.**
- **Emission obligataire de 150 M€ à 10 ans le 20 septembre 2006.**
- **Annnonce de l'OPA du CFF le 22 novembre 2006.**
- **Investissements immobiliers en hausse.**
- **Production en hausse, essentiellement due à un financement réalisé en prêt hypothécaire.**

Concevoir
& développer



Structurer
& financer



Investir
& louer



- Faits marquants
- **Evènements récents**
- Chiffres clés
- **Activité 2006**
 - Crédit-Bail Immobilier/Location Longue Durée
 - Location simple
- Résultats 2006
- Structure financière
- Perspectives pour 2007

Evènements récents

- **Issue de l'OPA :**
 - ✓ Le CFF détient 5.502.814 actions, soit 67,56% le 10 avril 2007.
 - ✓ Changement de gouvernance.
 - ✓ Amélioration des notations Standard & Poor's (A/A-1) et Moody's (A3/P2) avec implication positive.

- **Cession de SIIInvest :**
 - ✓ Attestation d'équité reçue sur le prix de cession retenu (2,78 € par action).
 - ✓ Cession d'un bloc de 51% à Icade le 23 avril 2007.
 - ✓ LOCINDUS détient encore 21,61% du capital de SIIInvest, qui seront apportés à la garantie de cours initiée par ICADE visant les actions SIIInvest.

Répartition de l'actionnariat (au 16/05/2007)

Actionnaires	Capital (%)	Droits de vote (%)
Crédit Foncier de France	67,56	67,57
Financière de l'Echiquier	5,05	5,05
Tocqueville Finance	4,41	4,41
Actions auto-détenues par Locindus	0,02	0,00
Public	22,96	22,97
Total	100,00	100,00

Concevoir
& développer



Structurer
& financer



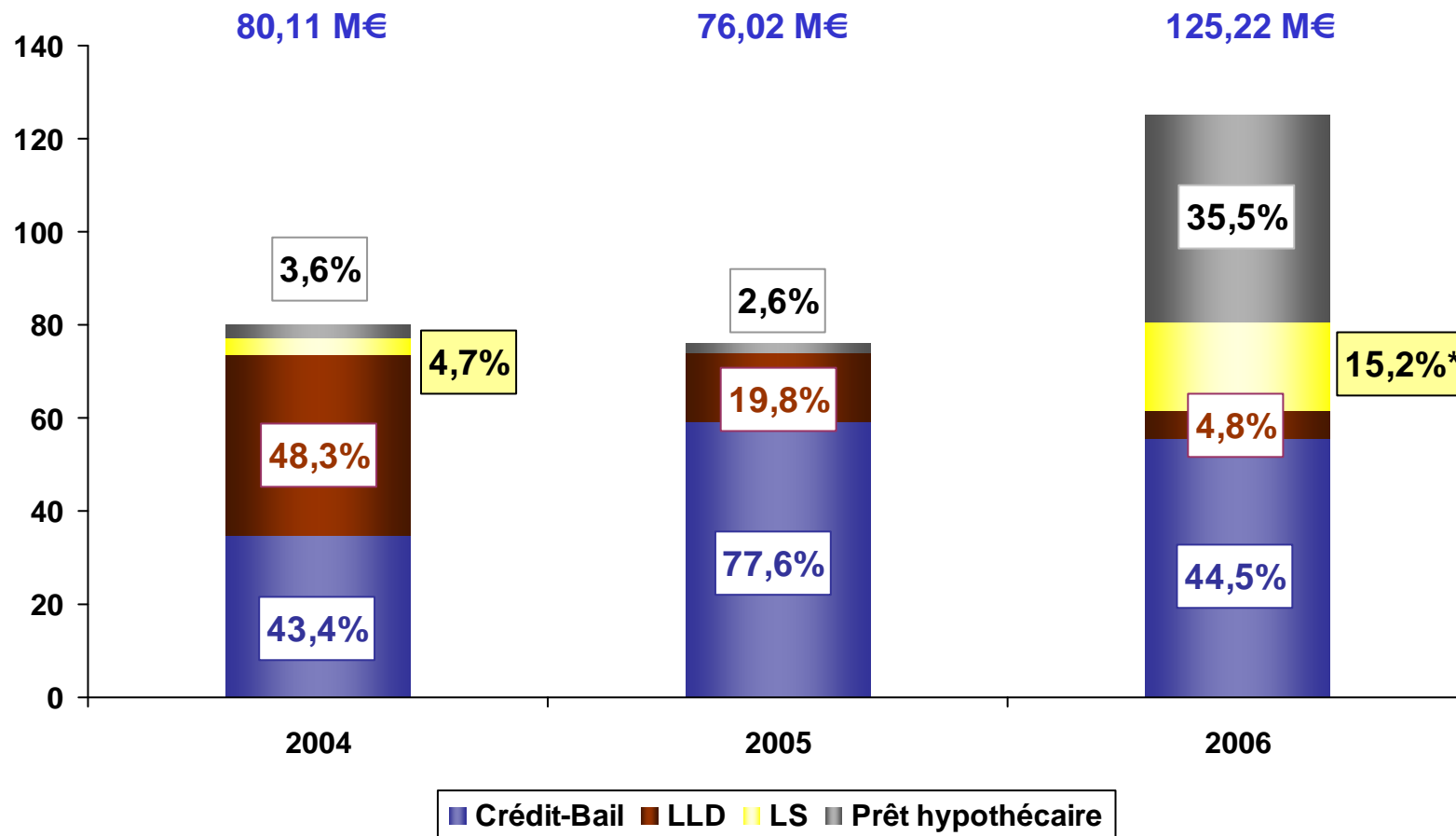
Investir
& louer



- Faits marquants
- Evènements récents
- **Chiffres clés**
- Activité 2006
 - Crédit-Bail Immobilier/Location Longue Durée
 - Location simple
- Résultats 2006
- Structure financière
- Perspectives pour 2007

Chiffres clés

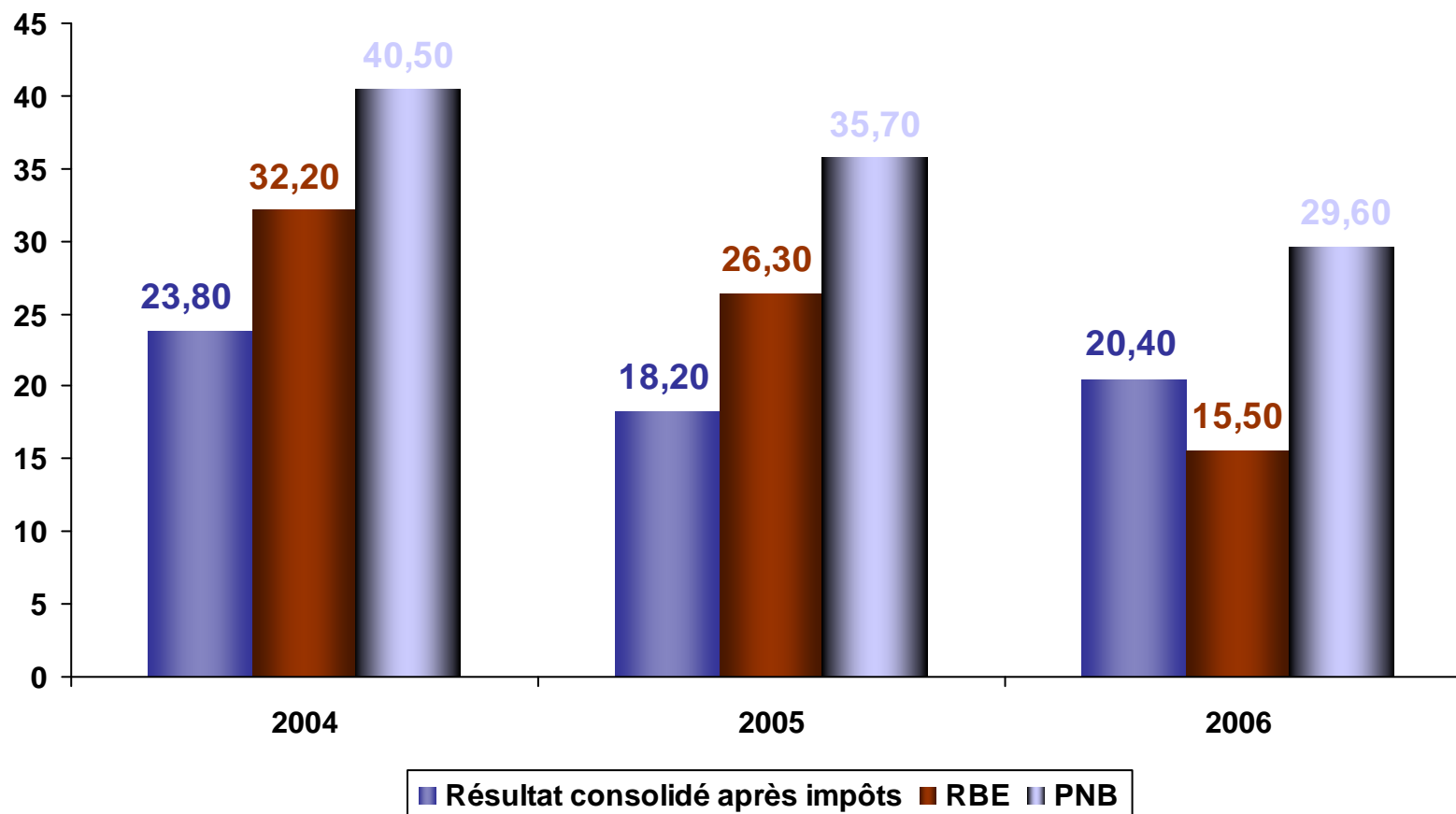
Production de Contrats de CBI, LLD & Prêts hypothécaires signés et acquisitions patrimoniales
(en M€ et en %)



* Acquisitions SIICInvest

Chiffres clés

Résultat net consolidé, RBE et PNB (en M€)



Concevoir
& développer



Structurer
& financer



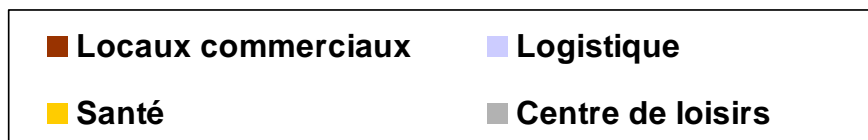
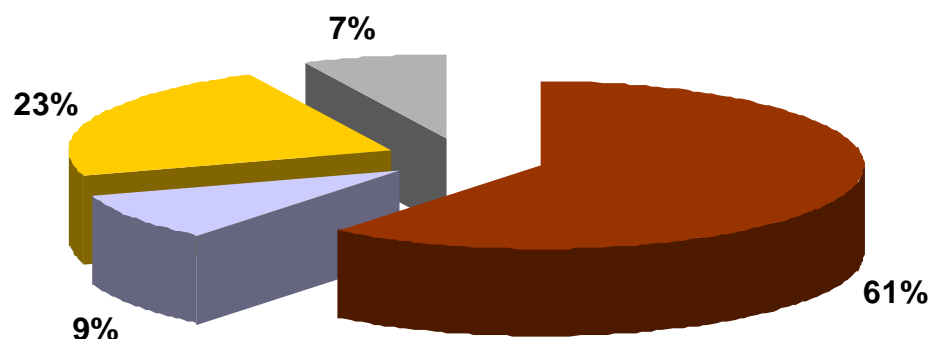
Investir
& louer



- Faits marquants
- Evènements récents
- Chiffres clés
- **Activité 2006**
 - **Crédit-Bail Immobilier/Location Longue Durée**
 - Location simple
- Résultats 2006
- Structure financière
- Perspectives pour 2007

Activité 2006 : CBI, LLD, Prêts hypothécaires

Répartition des contrats signés (106,14 M€)
par type de locaux et par zone géographique



Locaux commerciaux	62,00 M€
Santé	25,74 M€
Logistique	10,40 M€
Centre de loisirs	8,00 M€

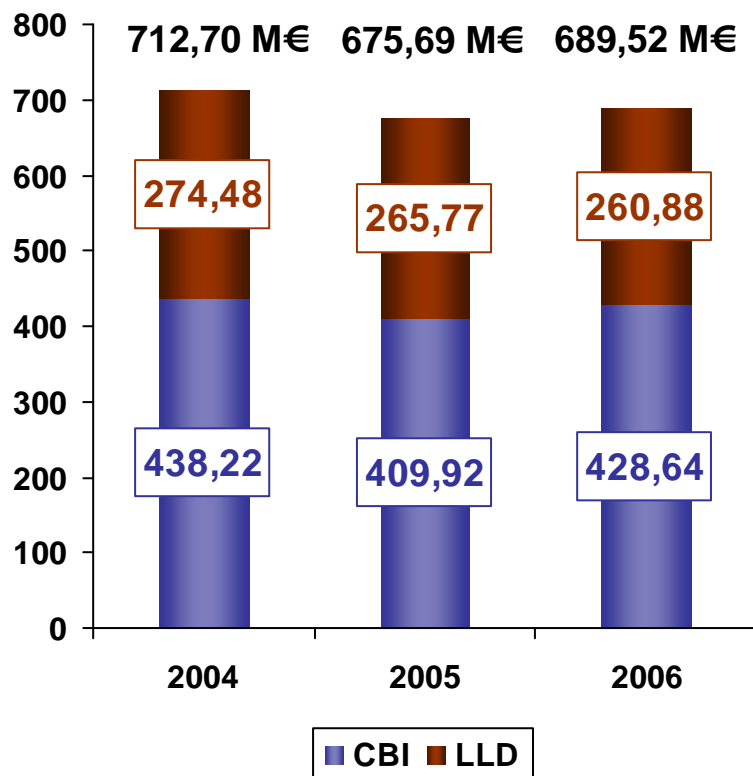
Répartition géographique

Province : 90%

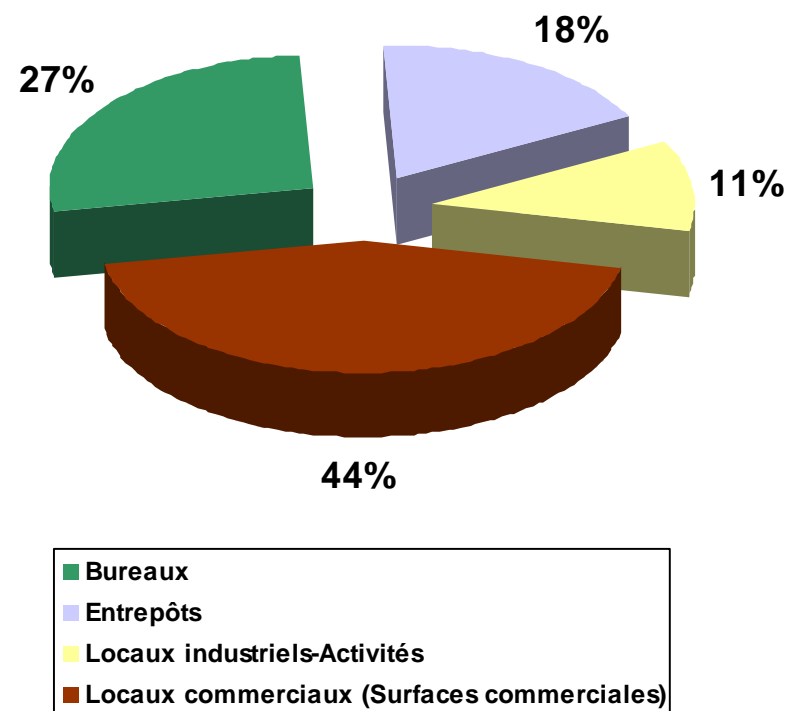
Ile de France : 10%

Activité 2006 : CBI & LLD

Encours en fin de période (en M€)



Répartition par type d'actifs



Par région

	2006	2005
Ile de France	36%	44%
Province	64%	56%

Concevoir
& développer



Structurer
& financer



Investir
& louer



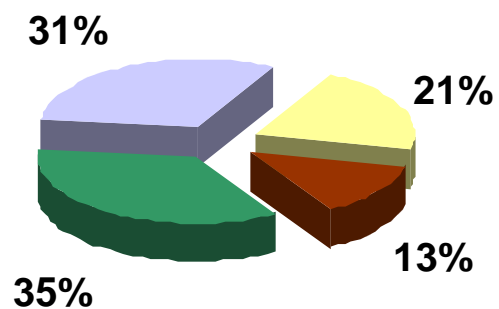
- Faits marquants
- Evènements récents
- Chiffres clés
- **Activité 2006**
 - Crédit-Bail Immobilier/Location Longue Durée
 - **Location simple**
- Résultats 2006
- Structure financière
- Perspectives pour 2007

Activité 2006 : Location simple

Répartition de la VNC par type de locaux et répartition géographique

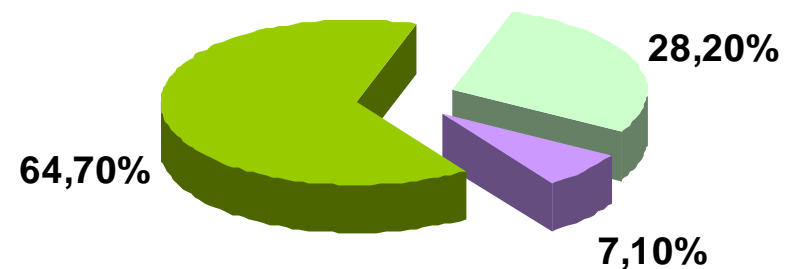
Actif net comptable : 53,8 M€* au 31/12/2006

Répartition par type de locaux



■ Bureaux ■ Entrepôts ■ Activités ■ Commerces

Répartition géographique

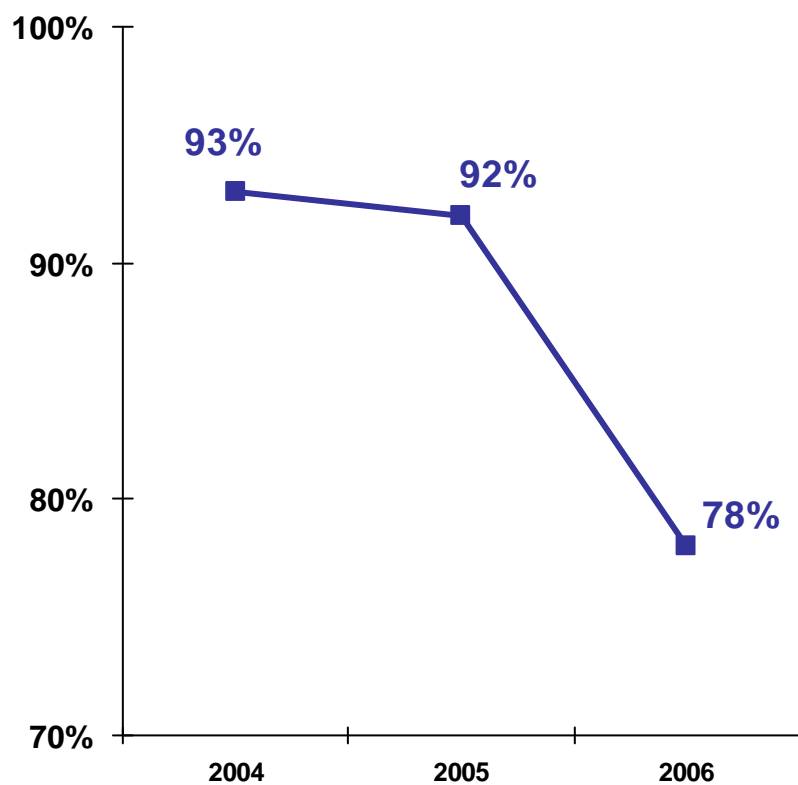


■ Paris ■ Région parisienne ■ Province

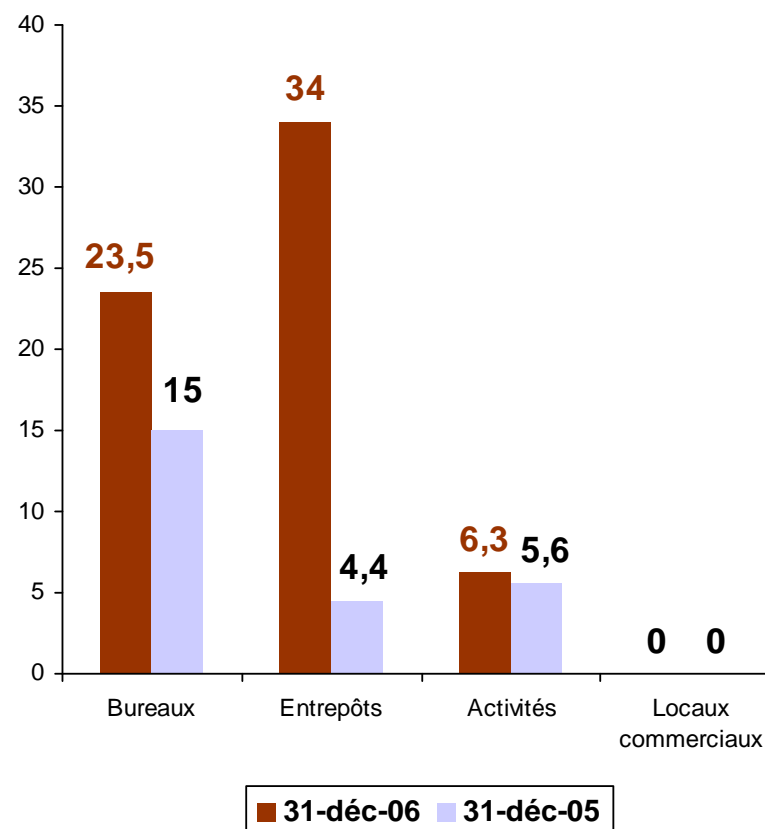
* Incluant les immeubles destinés à être cédés (5,4 M€).

Activité 2006 : Location simple

Taux d'occupation financier



Taux de vacance par nature de locaux
(en %)



Activité 2006 : Location simple

Valeur vénale des actifs patrimoniaux : 123,9 M€ (hors droits)

(confortée par des expertises externes)

• Plus-value latente :

70,1 M€ dont

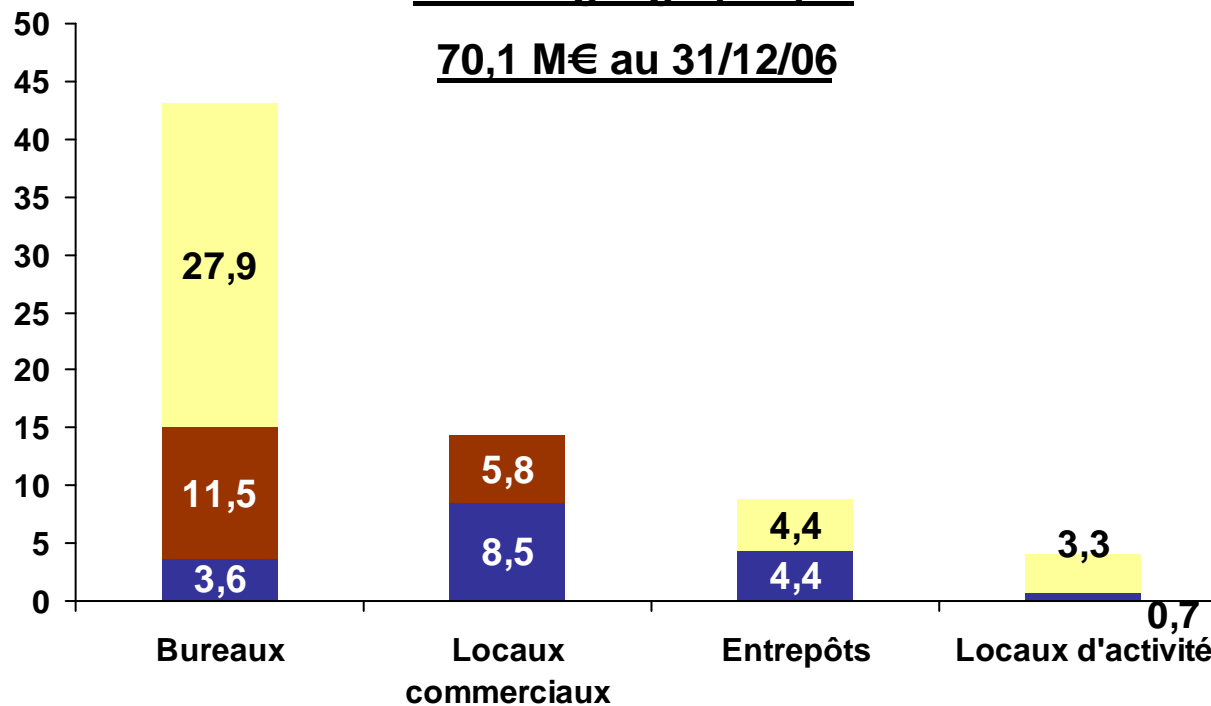
47,7 M€ SIICInvest *

22,4 M€ LOCINDUS

Répartition de la plus-value latente par nature de locaux

et zone géographique

70,1 M€ au 31/12/06



* Dont intérêts minoritaires.

■ Province ■ Paris ■ Région Parisienne

Concevoir
& développer



Structurer
& financer



Investir
& louer



- Faits marquants
- Evènements récents
- Chiffres clés
- Activité 2006
 - Crédit-Bail Immobilier/Location Longue Durée
 - Location simple
- **Résultats 2006**
- Structure financière
- Perspectives pour 2007

Résultats au 31 décembre 2006

CREDIT BAIL ET LOCATION LONGUE DUREE (en K€)	31/12/06	31/12/05	Var. 06/05
Loyers + autres produits	122 022	120 492	+ 1,27%
Amortissements financiers	-77 706	-75 575	+ 2,82%
Frais financiers	-23 809	-23 202	+ 2,62%
Produit courant	20 507	21 715	- 5,56%
Charges et produits exceptionnels	2 245	1 844	
Indemnités reçues	577	733	
Dotations aux provisions sur créances douteuses	-2	-23	
Plus-values sur cessions	1 586	1 507	
Reprise de provision dépréciation d'actif	0	0	
Dotation/reprise de provision pour dépréciation d'actif	84	-373	
Produit net bancaire	22 752	23 559	-3,43%
Coût du risque créances douteuses	-30	-24	

Résultats au 31 décembre 2006

LOCATION SIMPLE (en K€)	31/12/06	31/12/05	Var. 06/05
Loyers et indemnités d'occupation	9 758	11 684	-16,48%
Amortissements	-2 269	-2 442	- 7,08%
Autres charges	-2 263	-1 854	+22,06%
Produit courant	5 226	7 388	-29,26%
Charges et produits exceptionnels	1 519	4 557	
Plus- values sur cessions	-430	3 788	
Reprise/Dotation pour dépréciation d'actifs	1 949	769	
Produit net bancaire	6 745	11 945	-43,53%
OXIANE (en K€)	31/12/06	31/12/05	Var. 06/05
Produit net bancaire	108	189	

Résultats au 31 décembre 2006

(en K€)	31/12/06	31/12/05	Var. 06/05
Produit courant CB/LLD/LS/Oxiane	25 841	29 292	-11,78%
Produits exceptionnels CBI/LLD/LS	3 764	6 401	-41,20%
PRODUIT NET BANCAIRE	29 605	35 693	-17,06%
Frais généraux et amortissement	-14 139	-9 364	+ 51,00%
Résultat brut d'exploitation	15 466	26 329	-41,26%
Coût du risque	-30	-24	
Résultat d'exploitation	15 436	26 305	-41,32%
Profit de dilution	11 240		
Pertes sur actifs immobilisés	0	-177	
Résultat avant impôts	26 676	26 128	+2,10%
Impôts	-6 286	-7 936	-20,79%
RESULTAT NET	20 390	18 192	+12,08%
Dont part du groupe	19 916	18 192	+9,48%
COEFFICIENT D'EXPLOITATION	47,76%	26,23%	

Concevoir
& développer



Structurer
& financer



Investir
& louer



- Faits marquants
- Evènements récents
- Chiffres clés
- Activité 2006
 - Crédit-Bail Immobilier/Location Longue Durée
 - Location simple
- Résultats 2006
- **Structure financière**
- Perspectives pour 2007

Structure financière

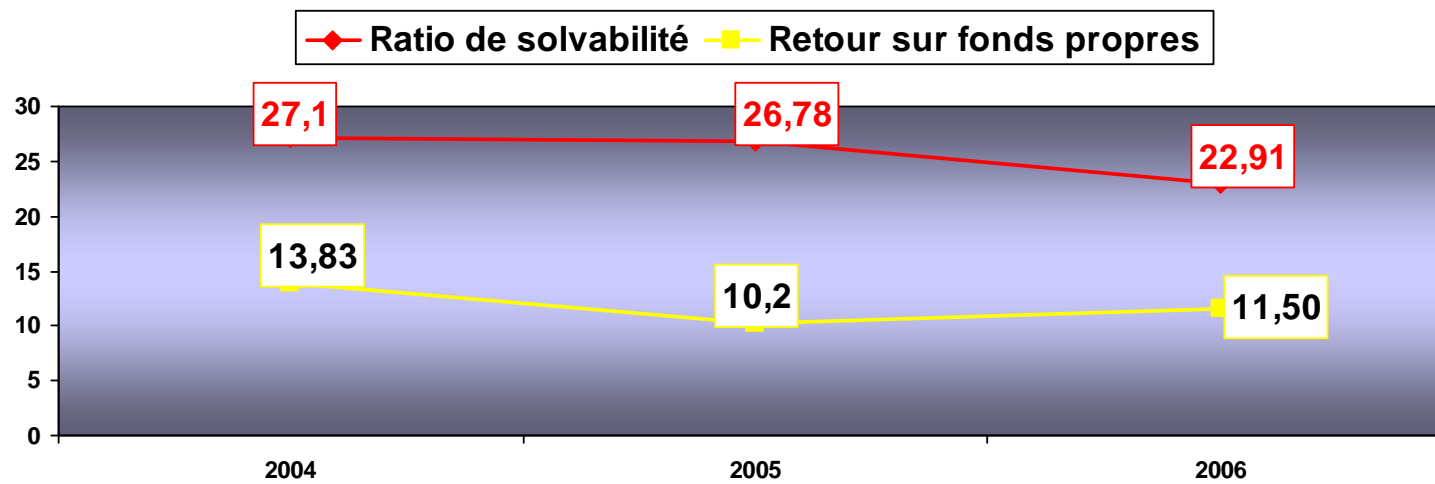
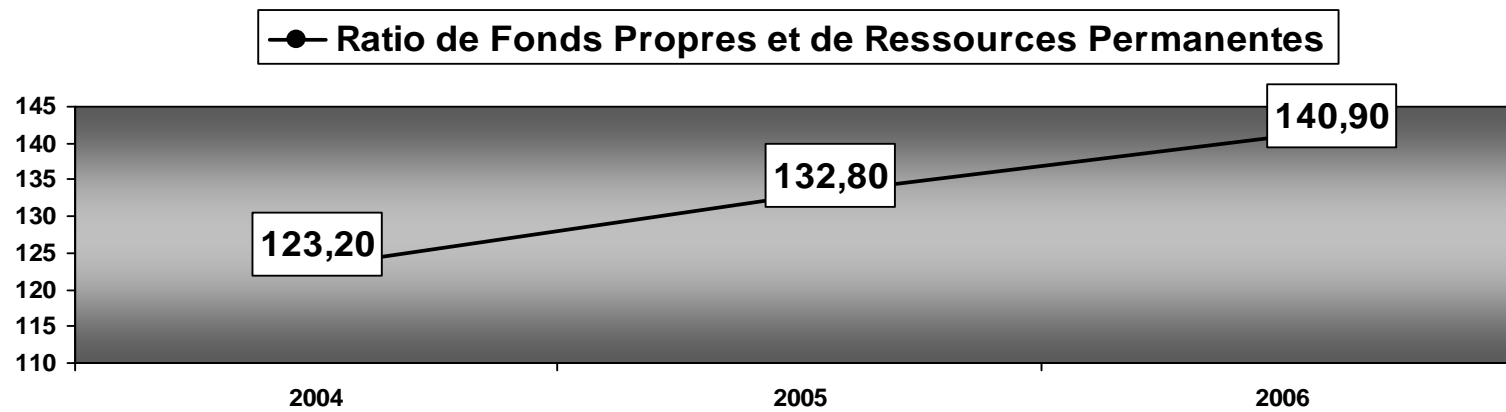
Bilan SYNTHETIQUE (en M€)

ACTIF			PASSIF		
	31/12/06	31/12/05		31/12/06	31/12/05
Trésorerie et équivalent trésorerie	138	142	Dettes envers les établissements de crédit	38	78
Variation de valeur des intruments financiers et instruments couverts	11	37	Variation de valeur des instruments financiers et instruments couverts	10	36
Prêts sur établissement crédit et clientèle	130	36	Dettes représentées par un titre	801	654
Opérations de Location Financement	713	716	Comptes de régularisation et autres dettes	58	54
- en exploitation et comptes rattachés	708	691	Capitaux propres	194	199
- en construction	5	25			
Immeubles de placement	49*	49			
Autres (compte de régularisation et immobilisations)	60	41			
Total général	1 101	1 021	Total général	1 101	1 021

* Y compris créances rattachées et hors immeubles destinés à être cédés (5,4 M€).

Structure financière

Évolution des ratios (en %) :



Structure financière

Bénéfice net par action et Dividende

	2004	2005	2006
Bénéfice net par action (BNA)*	2,97 €	2,24 €	2,51 €
Dividende	2,70 €	2,00 €	0,18 €**

* Résultat net / Nombre d'actions hors autocontrôle.

** Dividende par action dont le vote est proposé à l'Assemblée Générale.

Concevoir
& développer



Structurer
& financer



Investir
& louer



- Faits marquants
- Evènements récents
- Chiffres clés
- Activité 2006
 - Crédit-Bail Immobilier/Location Longue Durée
 - Location simple
- Résultats 2006
- Structure financière
- **Perspectives pour 2007**

Perspectives 2007 : Adossement au Crédit Foncier de France

Concevoir
& développer



Structurer
& financer



Investir
& louer



- Développement de la politique commerciale de LOCINDUS par les synergies avec le CFF et le Groupe des Caisses d'Épargne :
 - Optimisation et sécurisation du coût de refinancement.
 - Consolidation des encours.
 - Poursuite de la diversification et fidélisation de la clientèle existante.
 - Maintien de la part de marché.
- Poursuite de la stratégie d'offre globale de financements.
- Sortie de SIICInvest du patrimoine de Locindus et gestion en extinction du patrimoine résiduel.