

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

Concevoir
& développer



Structurer
& financer

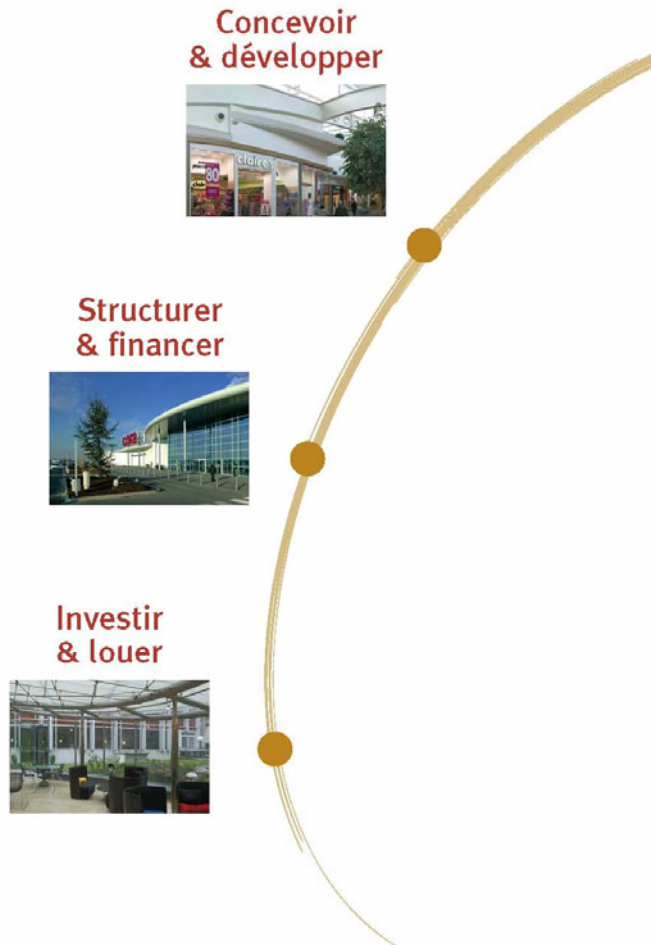


Investir
& louer



Résultats annuels 2005

SOMMAIRE



- **Chiffres clés**
- **Activité 2005**
 - **Crédit-Bail Immobilier/Location Longue Durée**
 - **Location simple**
- **Résultats 2005**
- **Structure financière**
- **LOCINDUS en bourse**
- **Perspectives pour 2006**

Concevoir
& développer



Structurer
& financer



Investir
& louer



- **Chiffres clés**

- Activité 2005

- Crédit-Bail Immobilier/Location Longue Durée
- Location simple

- Résultats 2005

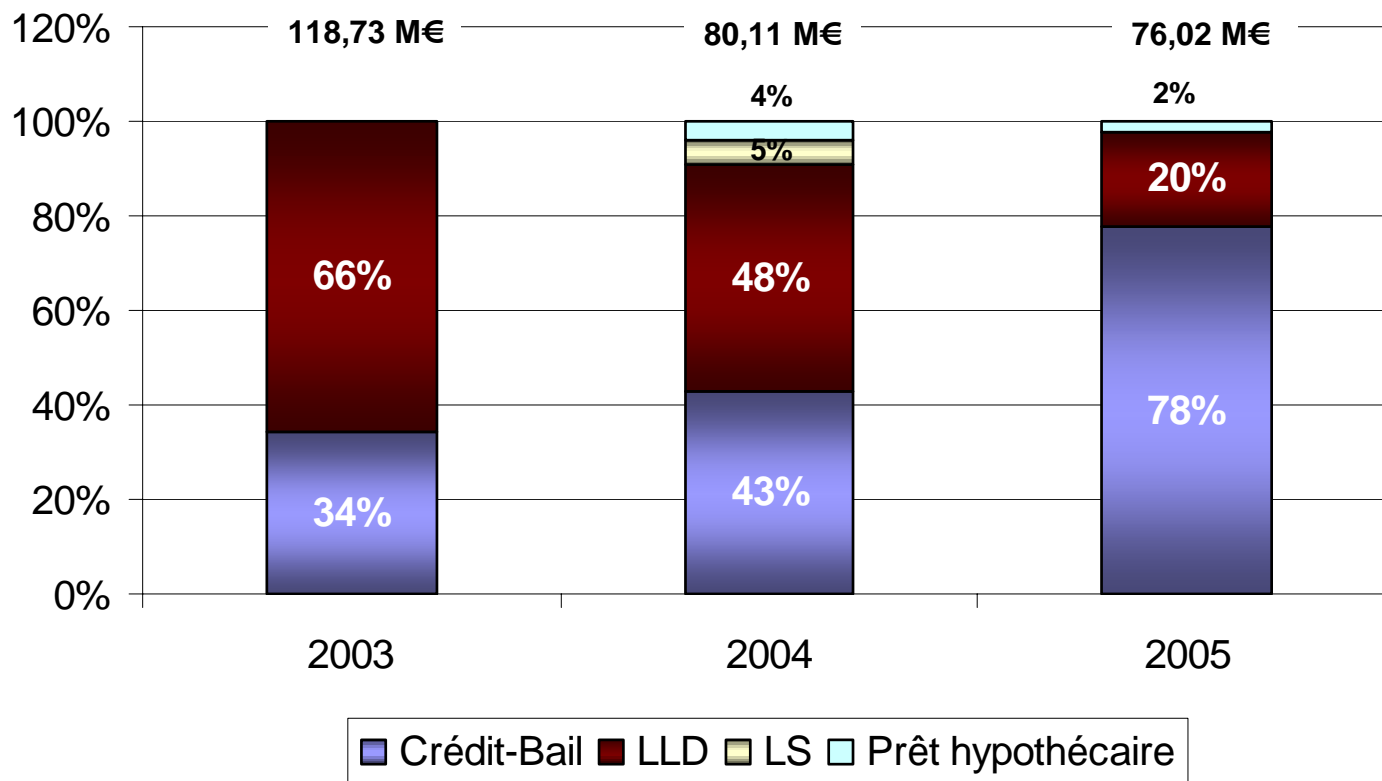
- Structure financière

- LOCINDUS en bourse

- Perspectives pour 2006

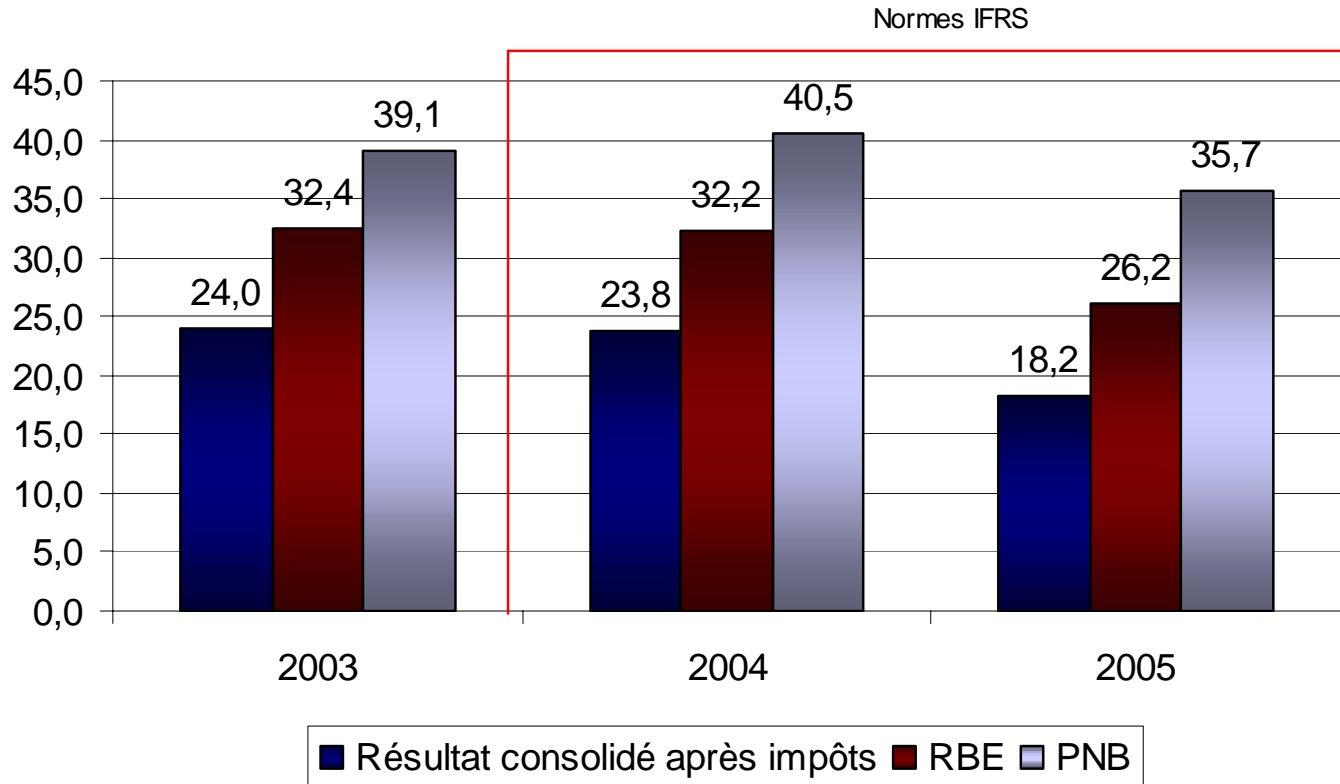
Chiffres clés

Production 2005 en M€ et %



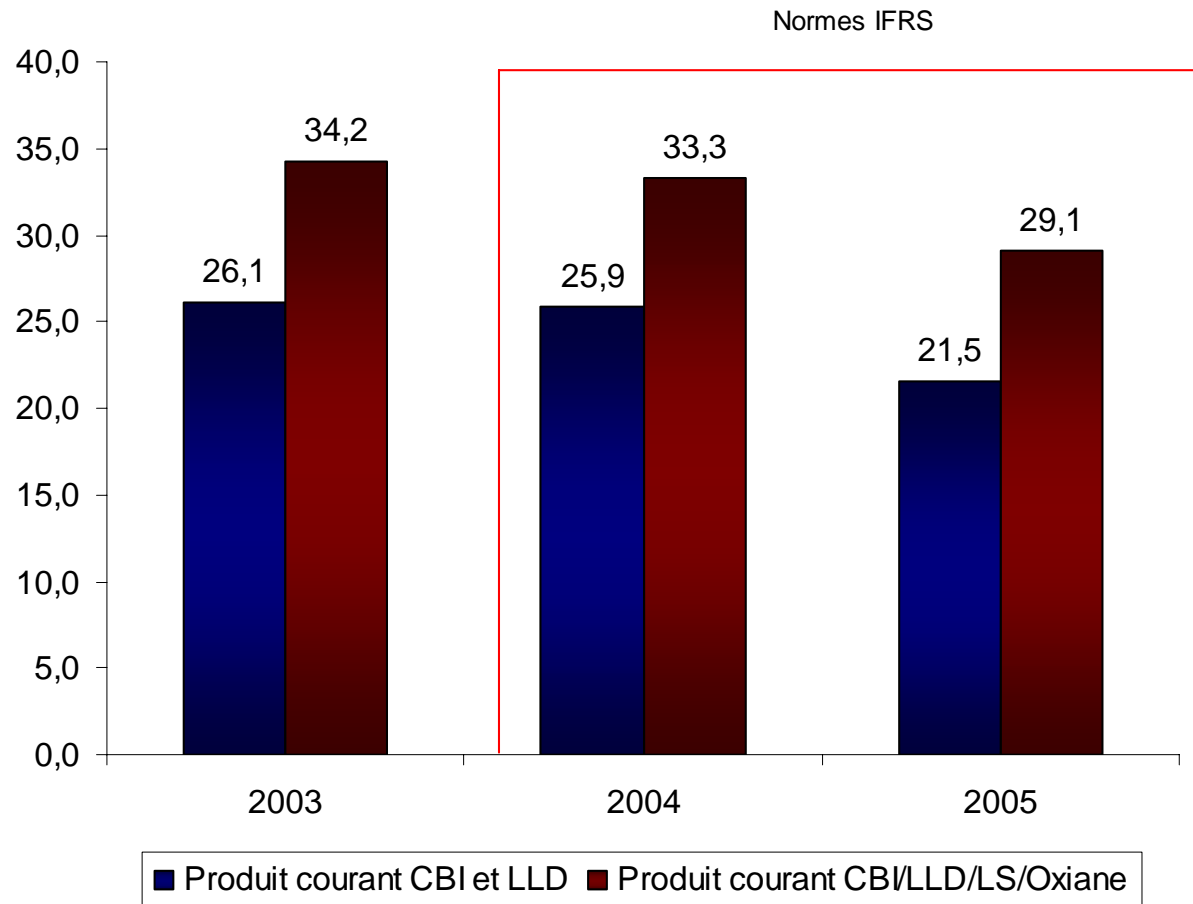
Chiffres clés

Résultat net consolidé, RBE et PNB en M€



Chiffres clés

Produit courant en M€ CBI/LLD/LS/Oxiane



Concevoir
& développer



Structurer
& financer



Investir
& louer



- Chiffres clés
- **Activité 2005**
 - **Crédit-Bail Immobilier/Location Longue Durée**
 - Location simple
- Résultats 2005
- Structure financière
- LOCINDUS en bourse
- Perspectives pour 2006

Activité 2005 : CBI,LLD, Prêts hypothécaires

AFFECTATION	Production (en €)	Valeur résiduelle (€)	VR actualisée (€)*	VR/ Production (%)	VR actualisée /Production	Terrain (€)	VR actualisée - Terrain (€)**	VR actualisée - terrain / Production (%)**
CBI	59 022 741	5 150 412	4 061 065	8,73%	6,88%	11 273 608	1 586 740	2,69%
LLD	15 047 643	5 623 744	4 434 284	37,37%	29,47%	3 877 058	1 080 346	7,18%
PRÊT	1 950 000							
Total général	76 020 384	10 774 156	8 495 348	14,17%	11,18%	15 150 666	2 667 086	3,51%

* Actualisation de la valeur à 12 ans au taux de 2%

** Après élimination des opérations avec (VR actualisée - terrain) négative

Rappel de la production au 31/12/2004 :

CBI = 37,67 M€

LLD = 38,71 M€

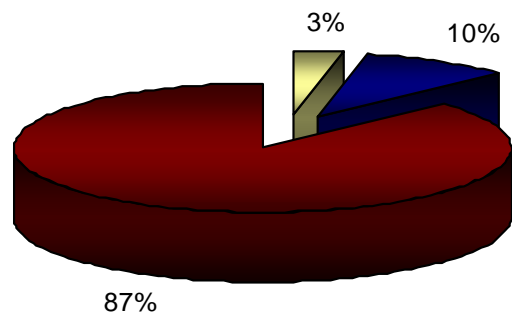
LS = 3,72 M€

Total = 80,110 M€

(VR actu – Terrain) / PROD = 7,0%

Activité 2005 : CBI, LLD, Prêts hypothécaires

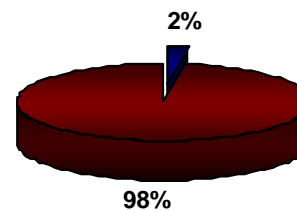
Répartition de la production 2005 (76,02 M€)
par type de locaux et par zone géographique



■ Entrepôt ■ Quai de messagerie ■ Locaux commerciaux

Entrepôt	2 529 000 €
Quai de messagerie	7 500 000 €
Locaux commerciaux	65 991 384 €

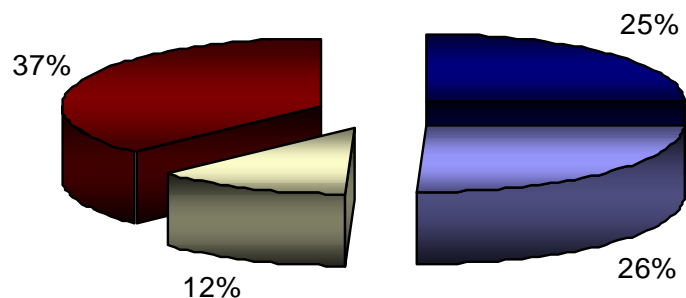
Répartition géographique



■ Région Parisienne ■ Province

Pour mémoire : Activité 2004 CBI, LLD, Prêts hypothécaires

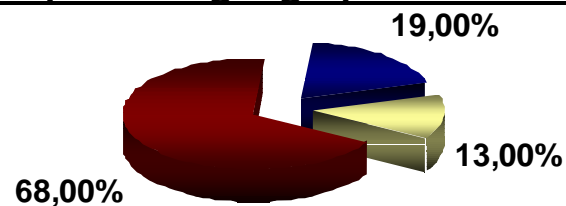
Répartition de la production 2004 (80,11 M€)
par type de locaux et zone géographique



■ Bureaux ■ Entrepôts
■ Locaux industriels & d'activité ■ Locaux commerciaux

Bureaux	19 378 675 €
Entrepôt	20 700 495 €
Quai de messagerie	9 613 233 €
Locaux commerciaux	30 371 120 €

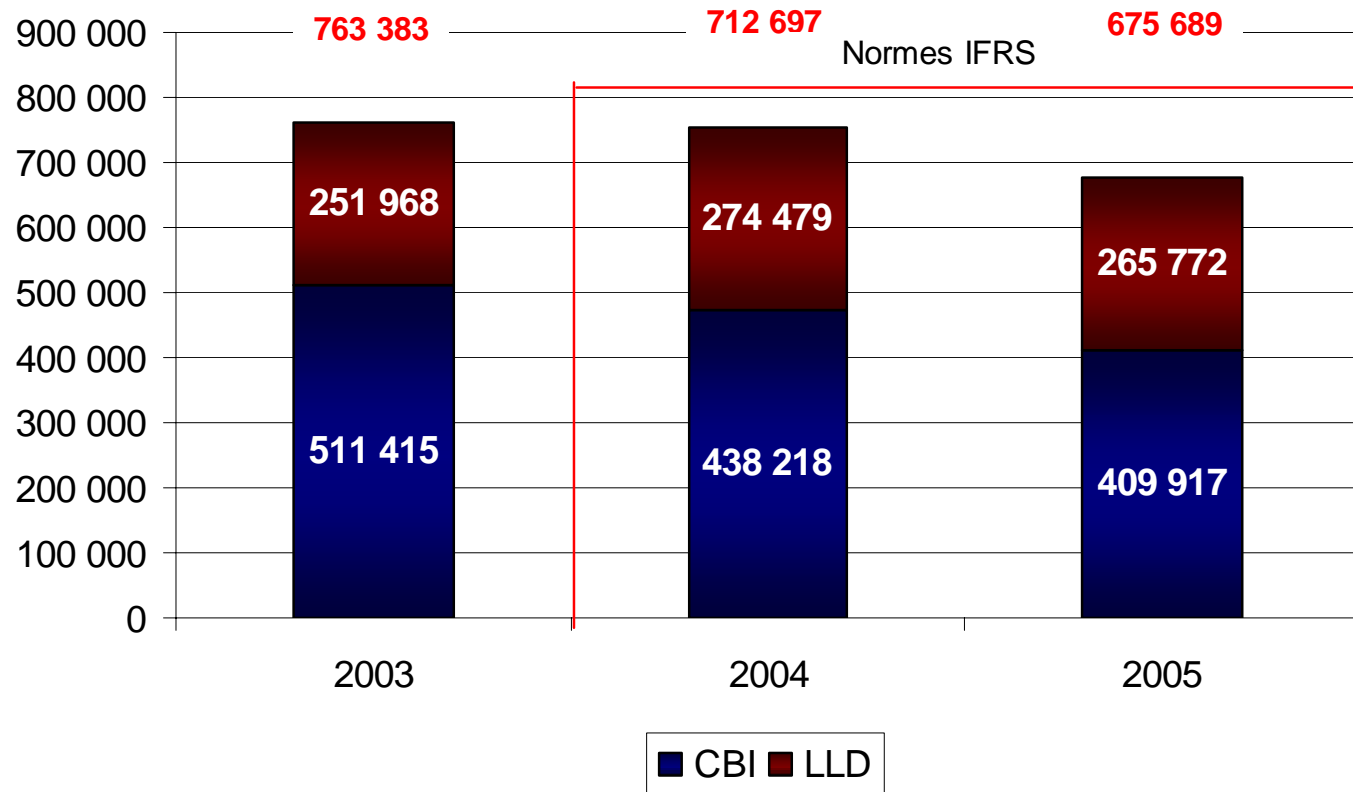
Répartition géographique. au 31/12/04



■ Province ■ Région parisienne ■ Paris

Activité 2005 : CBI et LLD

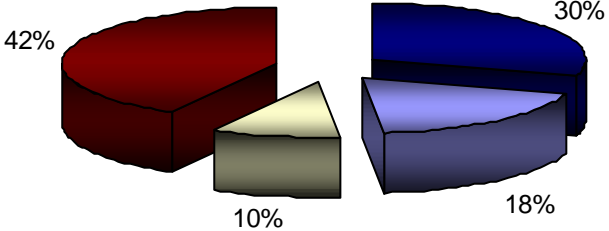
Encours fin de période en K€



Répartition Encours

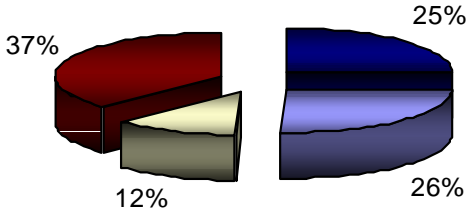
Par type de locaux et zone géographique en %

2005



■ Bureaux ■ Entrepôts ■ Locaux industriels & d'activité ■ Locaux commerciaux

2004



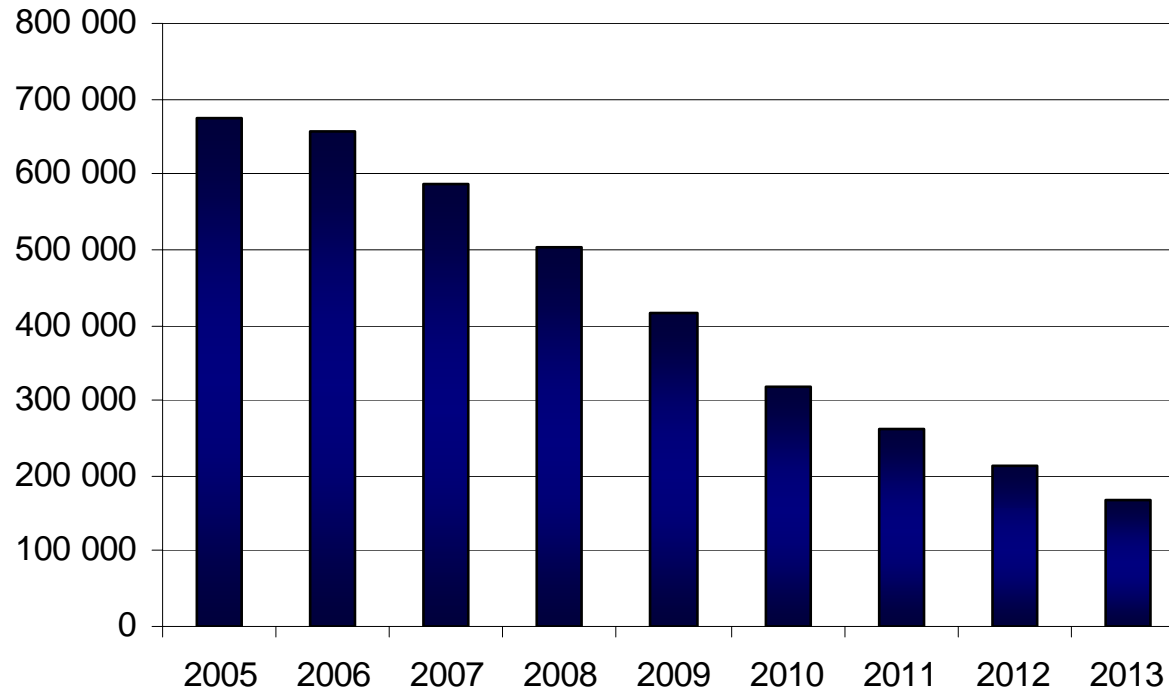
■ Bureaux ■ Entrepôts
■ Locaux industriels & d'activité ■ Locaux commerciaux

Par région

	2005	2004
Paris/Région Parisienne	44%	40%
Province	56%	60%

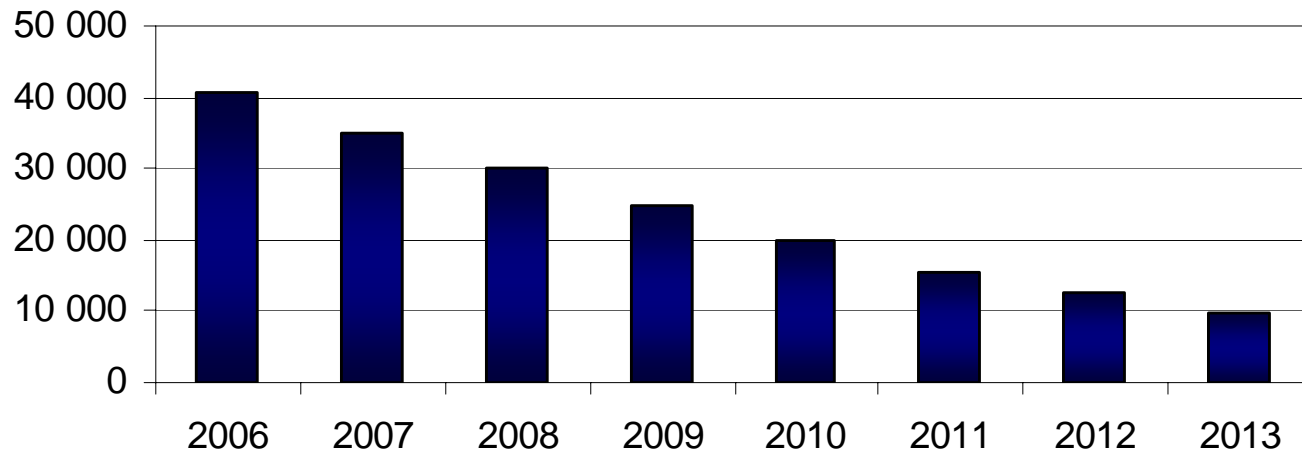
Activité 2005 : CBI et LLD

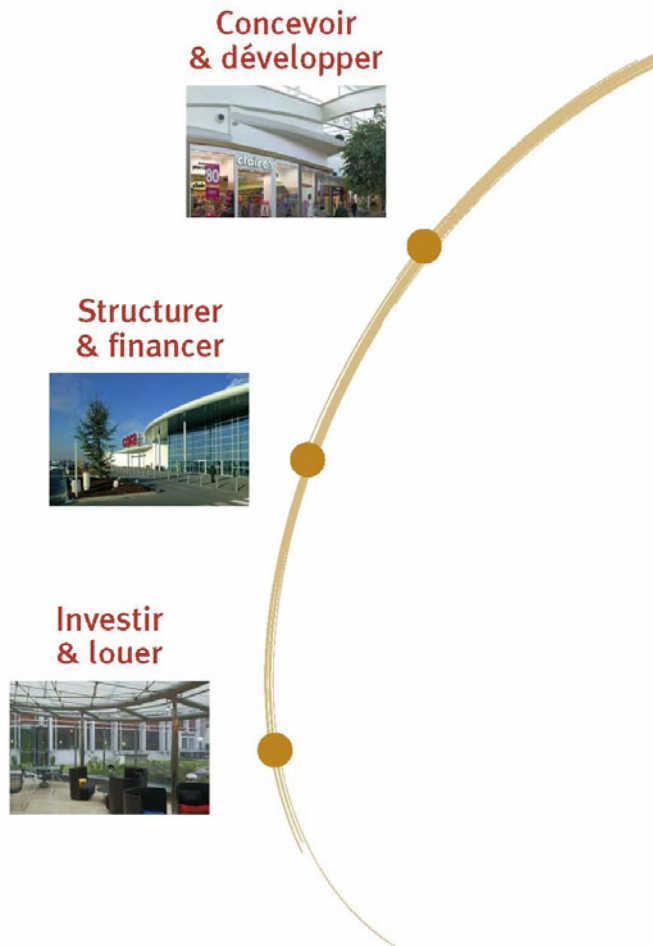
Amortissement des encours au 31/12/2005



Activité 2005 : CBI et LLD

Échéancier des intérêts non acquis au 31/12/2005 en K€





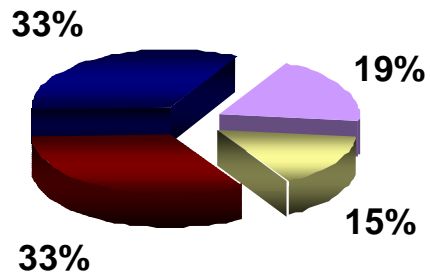
- Chiffres clés
- **Activité 2005**
 - Crédit-Bail Immobilier/Location Longue Durée
 - **Location simple**
- Résultats 2005
- Structure financière
- LOCINDUS en bourse
- Perspectives pour 2006

Activité 2005 : Location simple

Répartition par type de locaux

Actif net comptable : 49 M€ au 31/12/2005

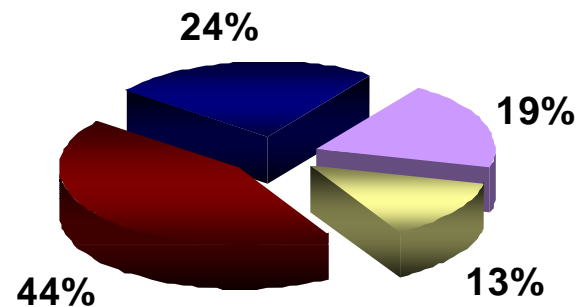
Répartition par type de locaux de la VNC des actifs au 31/12/2005



■ Bureaux ■ Entrepôts ■ Activités ■ Commerces

Actif net comptable: 56 M€ au 31/12/2004

Répartition par type de locaux de la VNC des actifs au 31/12/2004

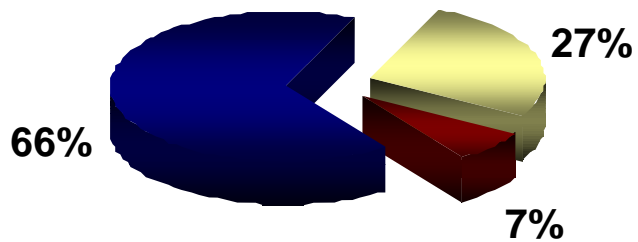


■ Bureaux ■ Entrepôts ■ Activités ■ Commerces

Activité 2005 : Location simple

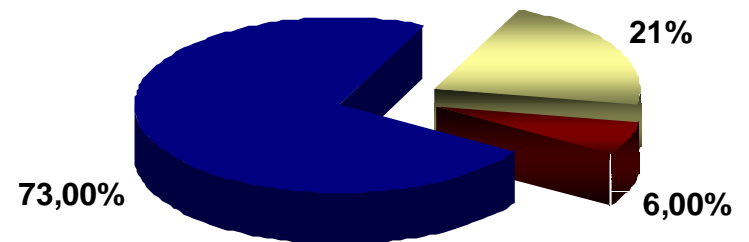
Répartition géographique

Répartition géographique de la VNC des actifs au 31/12/2005



■ Paris ■ Région parisienne ■ Province

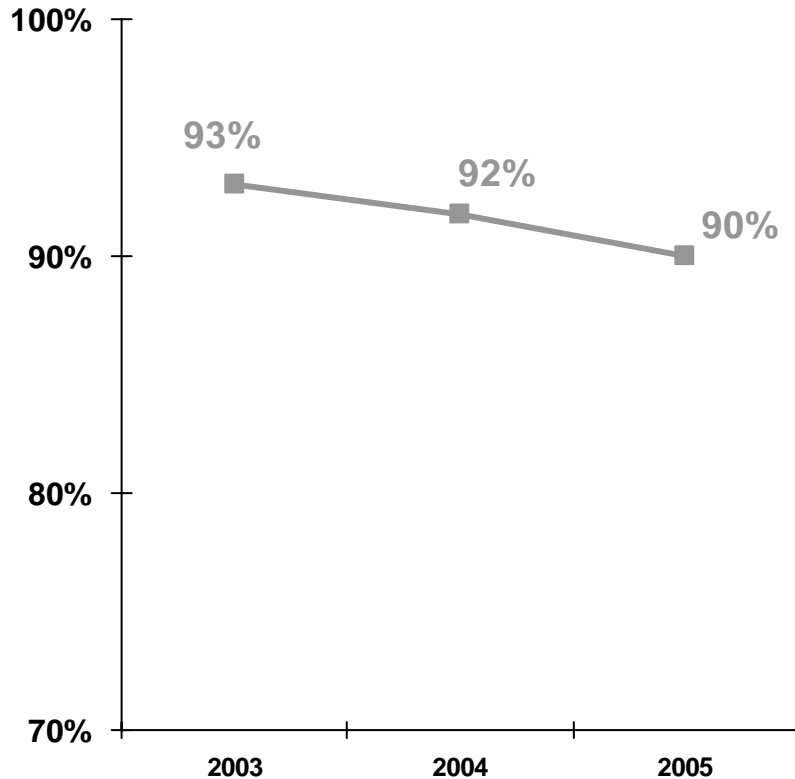
Répartition géographique de la VNC des actifs au 31/12/2004



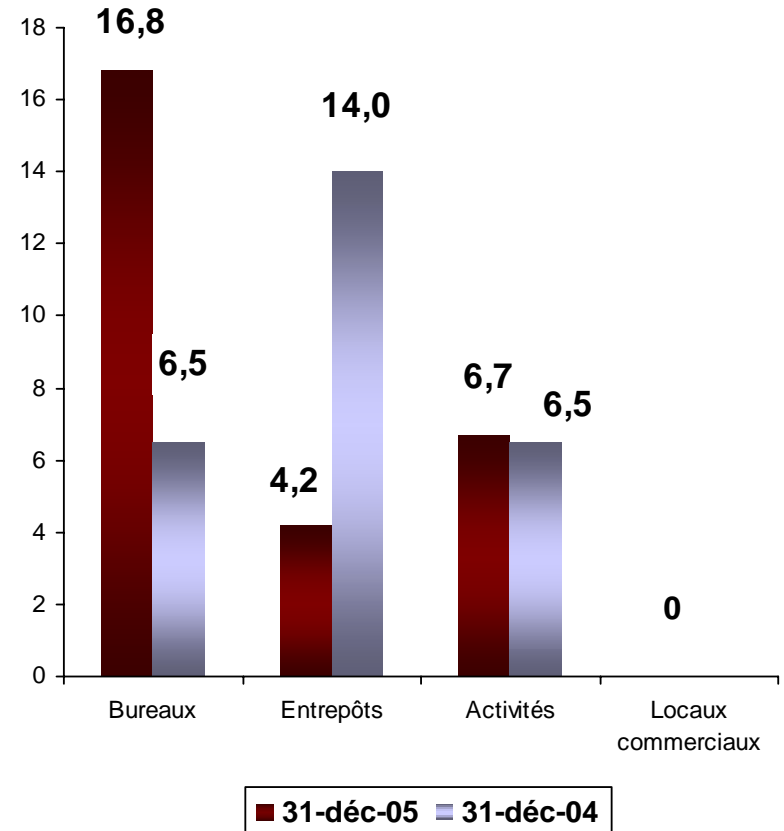
■ Paris ■ Région parisienne ■ Province

Activité 2005 : Location simple

Taux d'occupation financier



Taux de vacance par nature de locaux (en %)



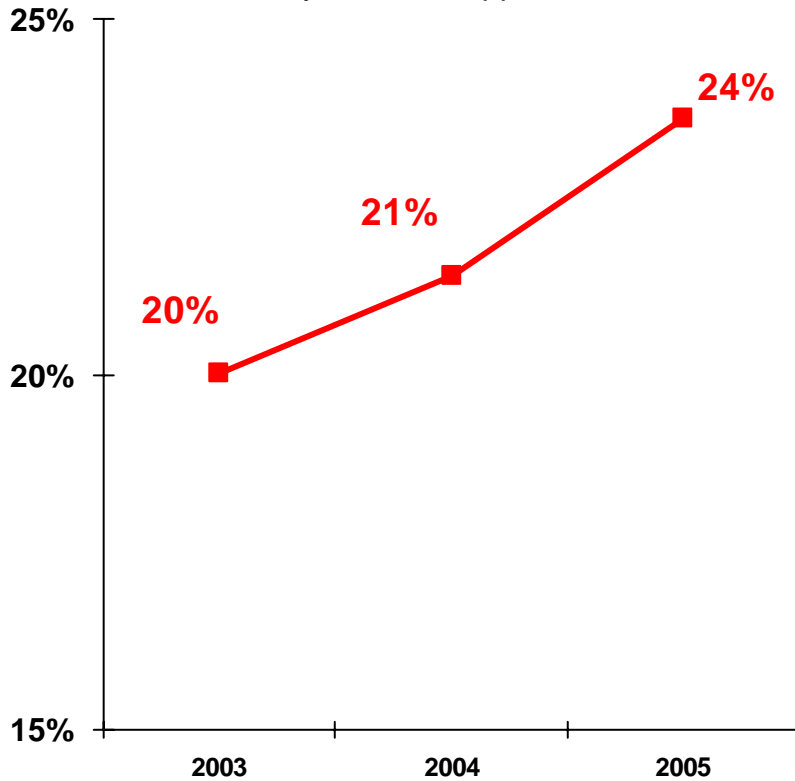
Incidence de la vacance pour travaux Tour AREVA (2 100 m²) depuis le 15.04.2005 et MOISANT (873 m²) depuis le 01.04.2005.

Soit perte de loyer pré-travaux 580 K€ pour l'année

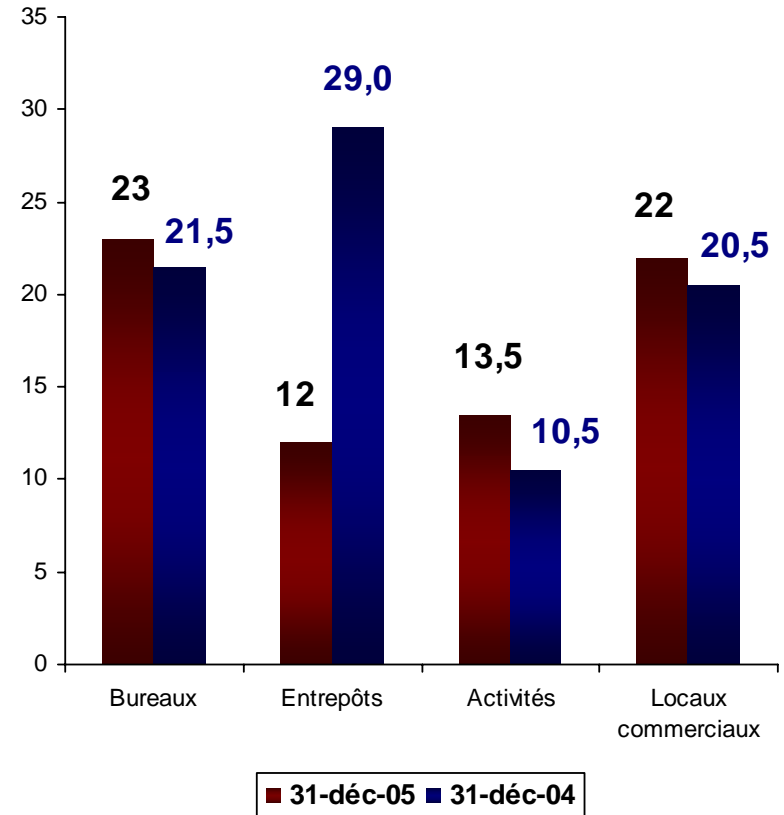
Activité 2005 : Location simple

Rendement du patrimoine

Loyer HTHC rapporté à la VNC



Rendement par nature de locaux (en %)



8,6 % Rendement brut des loyers 2005 rapporté à la valeur vénale

Activité 2005 : Location simple

- **Valeur vénale des actifs patrimoniaux : 132 M€** (hors droits)

(confortée par des expertises externes au 31/12/2005

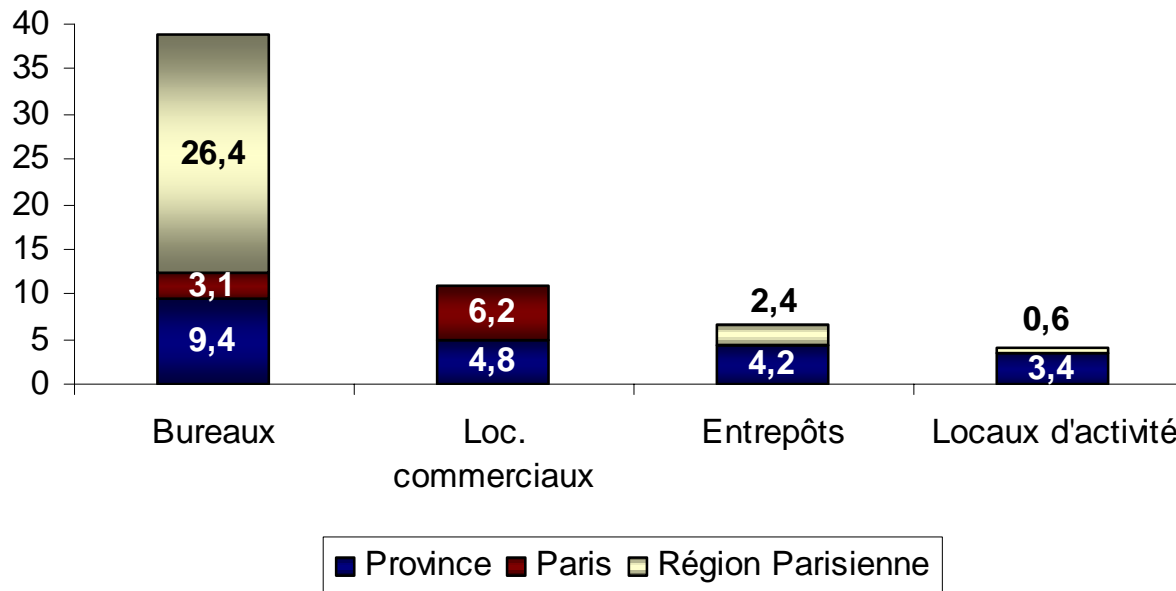
y compris un programme de travaux de mise en conformité estimé à 22 M€).

- **Plus-value latente : 60,7 M€**

Répartition de la plus-value latente par nature de locaux

et zone géographique

60,7 M€ au 31/12/05



Concevoir
& développer



Structurer
& financer



Investir
& louer



- Chiffres clés
- Activité 2005
 - Crédit-Bail Immobilier/Location Longue Durée
 - Location simple
- **Résultats 2005**
- Structure financière
- LOCINDUS en bourse
- Perspectives pour 2006

Résultats au 31 décembre 2005

IFRS

CREDIT BAIL ET LOCATION LONGUE DUREE (en K€)	31/12/05	31/12/04	Var. 05/04
Loyers + autres produits	120 492	122 094	- 1,31%
Amortissements financiers	-75 575	-74 101	+ 1,99 %
Frais financiers	-23 409	-22 124	+ 5,81%
Produit courant	21 508	25 869	- 16,85 %
Charges et produits exceptionnels	1 844	3 038	
Indemnités reçues	733	5 162	
Dotations aux provisions sur créances douteuses	-23	-4 510	
Plus-values sur cessions	1 507	1 010	
Reprise de provision dépréciation d'actif	0	457	
Dotation/reprise de provision pour dépréciation d'actif	-373	919	
Produit net bancaire	23 352	28 907	- 19,22 %
Coût du risque créances douteuses	-24	-121	

Résultats au 31 décembre 2005

IFRS

LOCATION SIMPLE (en K€)	31/12/05	31/12/04	Var. 05/04
Loyers et indemnités d'occupation	11 684	11 356	+ 2,88 %
Amortissements	-2 442	-2 576	- 5,20 %
Autres charges	-1 854	-1 910	- 2,93 %
Produit courant	7 388	6 870	+ 7,54 %
Charges et produits exceptionnels	4 557	4 620	
Plus- values sur cessions	3 788	5 402	
Reprise/Dotation pour dépréciation d'actifs	769	- 782	
Produit net bancaire	11 945	11 490	+ 3,96 %
OXIANE (en K€)	31/12/05	31/12/04	Var. 05/04
Chiffre d'affaires net	189	513	

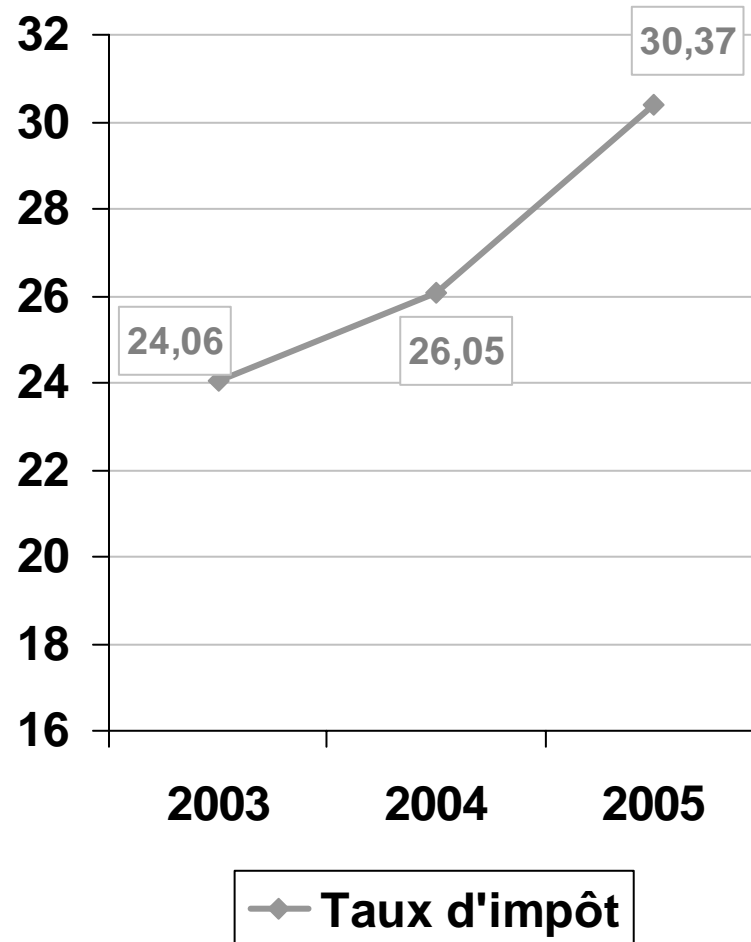
Résultats au 31 décembre 2005

IFRS

(en K€)	31/12/05	31/12/04	Var. 05/04
Produit courant CB/LLD/LS/Oxiane	29 085	33 252	-12,53 %
Frais généraux et amortissement	-9 364	-8 312	+ 12,65 %
Résultat brut d'exploitation (avant except. et provisions)	19 721	24 940	-20,93 %
Exceptionnels	6 431	7 309	-12,01%
Résultat brut d'exploitation	26 152	32 249	- 18,91%
Coût du risque	-24	-121	
Résultat d'exploitation avant impôts	26 128	32 128	- 18,67 %
Impôts	-7 936	-8 368	- 5,16 %
RESULTAT CONSOLIDE APRES IMPOTS	18 192	23 760	- 23,43 %
PRODUIT NET BANCAIRE	35 693	40 552	- 11,98 %
COEFFICIENT D'EXPLOITATION	20,78%	17,01%	

Résultats au 31 décembre 2005

Évolution du taux d'imposition (en %)



Impact des normes IFRS sur les comptes au 31/12/2005

- ◆ IAS 39 « Instruments financiers » : charges de 1 019 K€ liées à la réévaluation au marché des instruments financiers
- ◆ IAS 17 « Contrats de location » : pas d'impact en compte de résultat, Impact bilan : baisse de l'encours financier de 36 M€ entre 2003 et 2004
- ◆ IAS 19 « Avantages du personnel » : charges de 170 K€ (retraite des dirigeants)
- ◆ IFRS 2 : « Stock option » charges de 65 K€ liées à la juste valeur de l'avantage accordé au personnel
- ◆ IAS 40 « Immeubles de placement » : application de l'amortissement par composants. Impact limité

Concevoir
& développer



Structurer
& financer



Investir
& louer



- Chiffres clés
- **Activité 2005**
 - Crédit-Bail Immobilier/Location Longue Durée
 - Location simple
- **Structure financière**
- LOCINDUS en bourse
- Perspectives pour 2006

Structure financière

Bilan SYNTHETIQUE M€

ACTIF	31/12/2005	01/01/2005
Trésorerie et équivalent trésorerie	142	136
Variation de valeur des instruments financiers et instruments couverts	37	60
Prêts sur établissement crédit et clientèle	36	16
Opération de Location Financement	716	734
- en exploitation et comptes rattachés	691	725
- en construction	25	9
Immeubles de placement	49	56
Autres (compte de régularisation et immobilisations)	41	27
TOTAL	1 021	1 029

PASSIF	31/12/2005	01/01/2005
Dettes envers les établissements de crédit	78	88
Variation de valeur des instruments financiers et instruments couverts	36	57
Dettes représentées par un titres	654	625
Comptes de régularisation	54	60
Capitaux propres	199	199
TOTAL	1 021	1 029

Remarque : Réserve latente

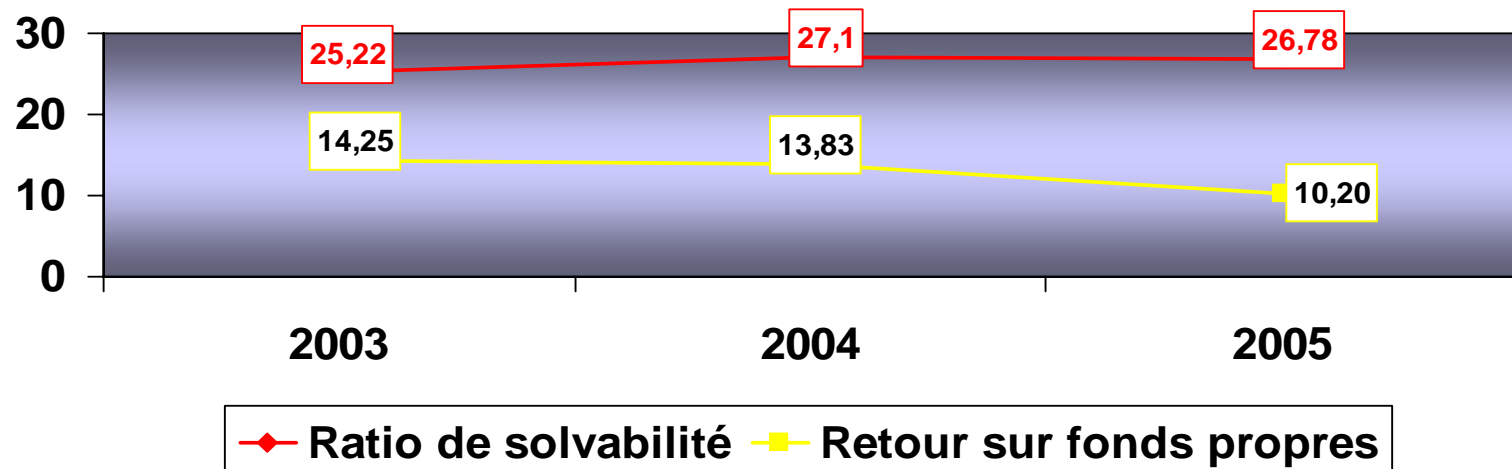
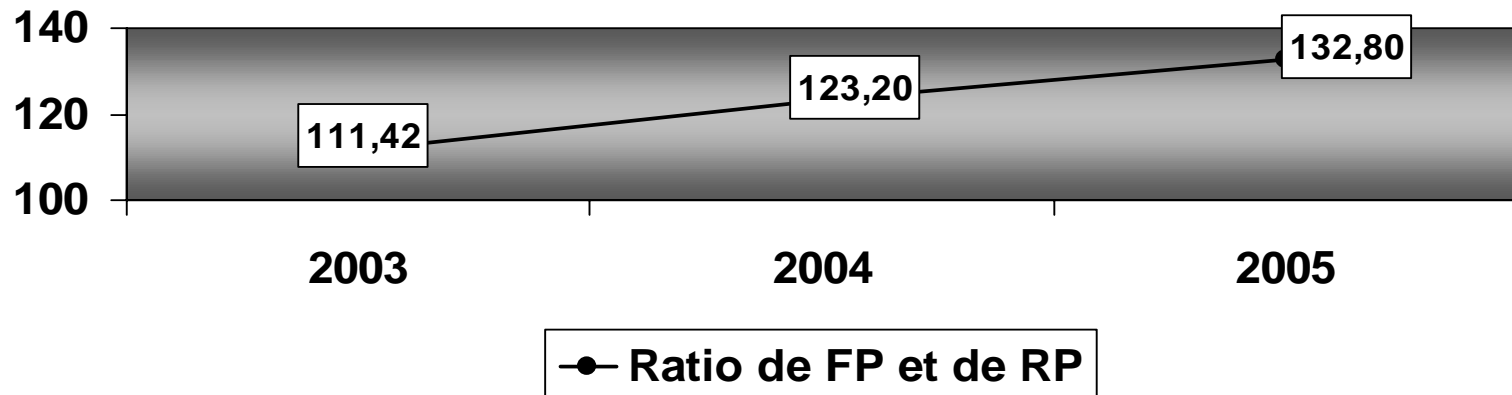
au 01/01/2005 = 26 051 K€

au 31/12/2005 = 22 420 K€

Structure financière

Évolution des ratios (en %) :

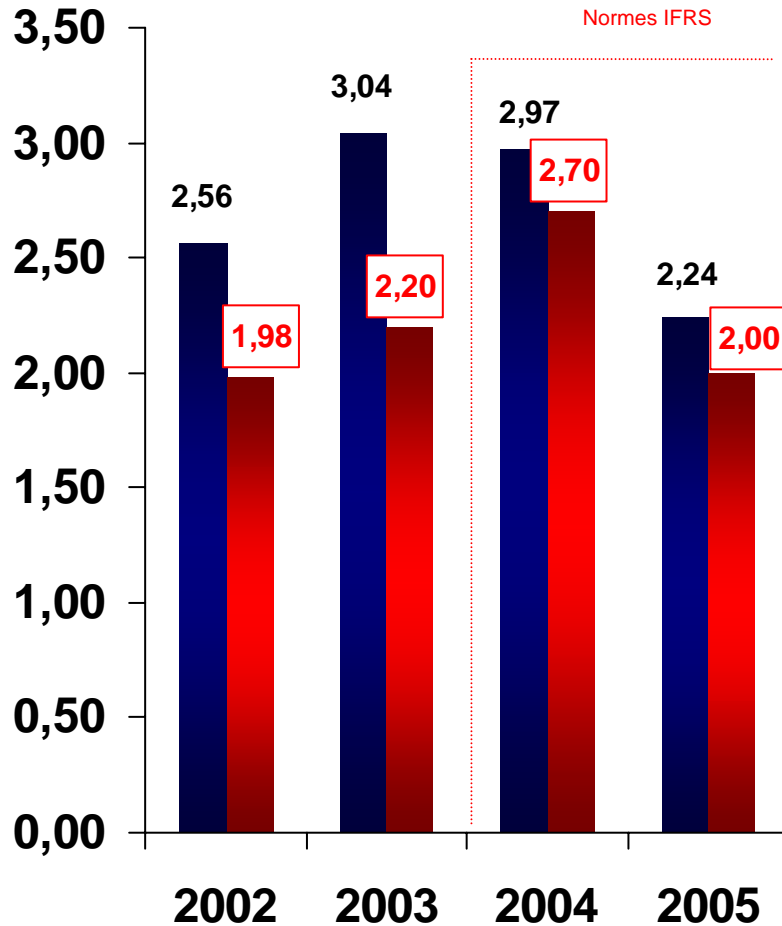
- Fonds propres et ressources permanentes
- Solvabilité
- ROE* (avant affectation du résultat)



* Autocontrôle déduit, le dividende allant directement en réserve sans passer par le compte de résultats.

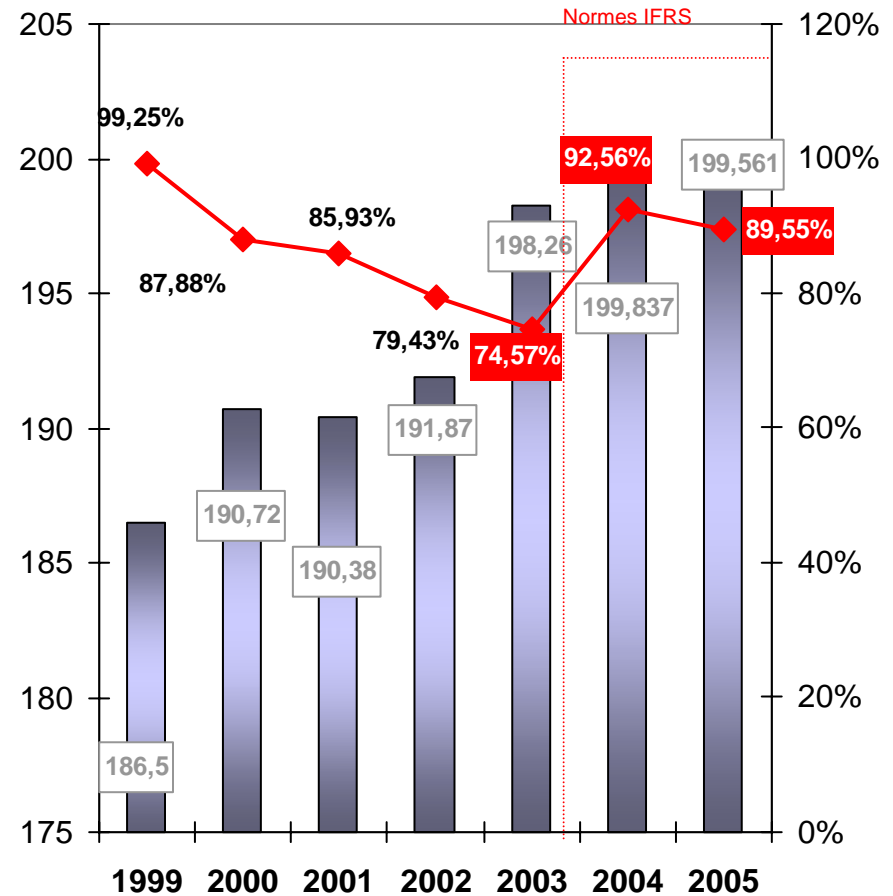
Structure financière

BNA* ET DIVIDENDE (en €)



■ BNA ■ Dividende net

FONDS PROPRES avant distribution (en M€) ET
TAUX DE DISTRIBUTION (en %) DU RESULTAT CONDOLIDE



■ Fonds propres (en M€) ◆ Taux de distribution

* Résultat net / Nombre d'actions hors autocontrôle

Concevoir
& développer



Structurer
& financer



Investir
& louer



- Chiffres clés
- Activité 2005
 - Crédit-Bail Immobilier/Location Longue Durée
 - Location simple
- Structure financière
- **LOCINDUS en bourse**
- Perspectives pour 2006

Répartition de l'actionnariat (au 31/12/2005)

Actionnaires	Capital (%)	Droits de vote (%)
Compagnies d'assurance GAN (détenues par Holding Groupama)	6,15	6,17
Groupe Caisse des Dépôts	5,25	5,27
CNP Assurances	5,03	5,05
Prévoir Vie / Groupe Prévoir	4,81	4,82
SCOR	2,78	2,79
ACOGEFIR	1,01	1,02
Actions détenues par Locindus	0,34	0,00
Public	74,63	74,88
Total	100,00	100,00

Locindus en bourse

Évolution de la liquidité et du cours de clôture du titre



Locindus, valeur de rendement

OAT 10 ans (au 23/03/2006) = 3,665%	RENDEMENT*	Price Earning**	Beta***
LOCINDUS	5,10%	17,75	-0,23

* Sur la base du calcul suivant : dividende proposé à la prochaine Assemblée Générale / Cours de clôture au 22 mars 2006

** Capitalisation boursière au 22 mars 2006 / Résultat net consolidé 2005

*** Source Bloomberg

Concevoir
& développer



Structurer
& financer



Investir
& louer



- Chiffres clés :
- Activité 2005 :
 - Crédit-Bail Immobilier/Location Longue Durée
 - Location simple
- Structure financière
- LOCINDUS en bourse
- **Positionnement et Perspectives pour 2006**

Positionnement et Perspectives pour 2006

L'ingénierie des Solutions de l'Immobilier d'Entreprises

**Concevoir
& développer**



**Structurer
& financer**



**Investir
& louer**



- **Se positionner résolument comme le spécialiste de l'ingénierie des solutions de l'immobilier d'entreprises.**
- **Renforcer et re-déployer l'offre suivant les 3 axes :**
 - ✓ **Crédit Bail Immobilier, Location Longue Durée, Financements structurés, Innovation produit :**
Structuration et montages financiers
 - ✓ **Montage d'opérations immobilières, notamment avec nos clients utilisateurs et en réponse à leurs besoins :**
Conception et développement
 - ✓ **Amplification des interventions en tant qu'investisseur, notamment en accompagnant nos clients dans leur politique d'externalisation**
Investissement et location

L'ingénierie des Solutions de l'Immobilier d'Entreprises

Concevoir
& développer



Structurer
& financer



Investir
& louer



Oxiane

Concevoir & développer

LOCINDUS

Structurer & financer

SIICInvest

Investir & louer