

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

Concevoir  
& développer



Structurer  
& financer



Investir  
& louer



  
LOCINDUS

## Résultats 1er semestre 2006

*Présentation financière  
jeudi 28 septembre 2006*

*Espace Etoile Saint Honoré*

Concevoir  
& développer



Structurer  
& financer

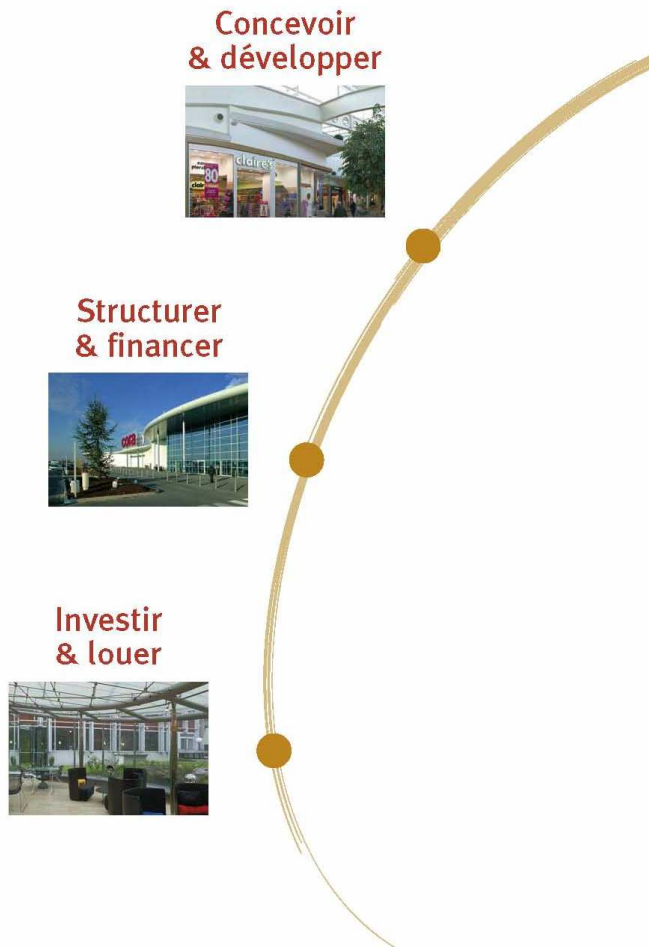


Investir  
& louer



## SOMMAIRE

- **Faits marquants**
- **Chiffres clés**
- **Activité au 30 juin 2006**
  - **Crédit-Bail Immobilier/Location Longue Durée**
  - **Location simple**
- **Résultats au 30 juin 2006**
- **Structure financière**
- **Perspectives pour l'année 2006**



- **Faits marquants**
- Chiffres clés
- **Activité au 30 juin 2006**
  - Crédit-Bail Immobilier/Location Longue Durée
  - Location simple
- **Résultats au 30 juin 2006**
- **Structure financière**
- **Perspectives pour l'année 2006**

## Faits marquants du premier semestre 2006



Le Groupe Locindus a créé une SIIC (**Société d'investissement Immobilier Cotée**) au cours du premier semestre 2006.

Pour ce faire, le Groupe a utilisé une de ses filiales, Scribe Bail Indus, qu'il a renommé SIICInvest. Locindus a ensuite apporté à cette filiale des immeubles de placement, ainsi qu'une autre de ses filiales HC INVEST. Le total des actifs apportés s'élève à 71,6 M€.

Le Groupe Locindus a ensuite fait coter SIICInvest en bourse en distribuant 27,4% des actions SIICInvest à ses actionnaires.

Les principaux impacts sur les comptes consolidés semestriels du Groupe Locindus au 30 juin 2006 se résument comme suit :

\* Au niveau des capitaux propres :

- 19,6 M€ de diminution des réserves consolidées part du Groupe
- + 8,4 M€ d'intérêts minoritaires dans les réserves consolidées

Soit un impact net sur les capitaux propres de – 11,2 M€

\* Au niveau du compte de résultat

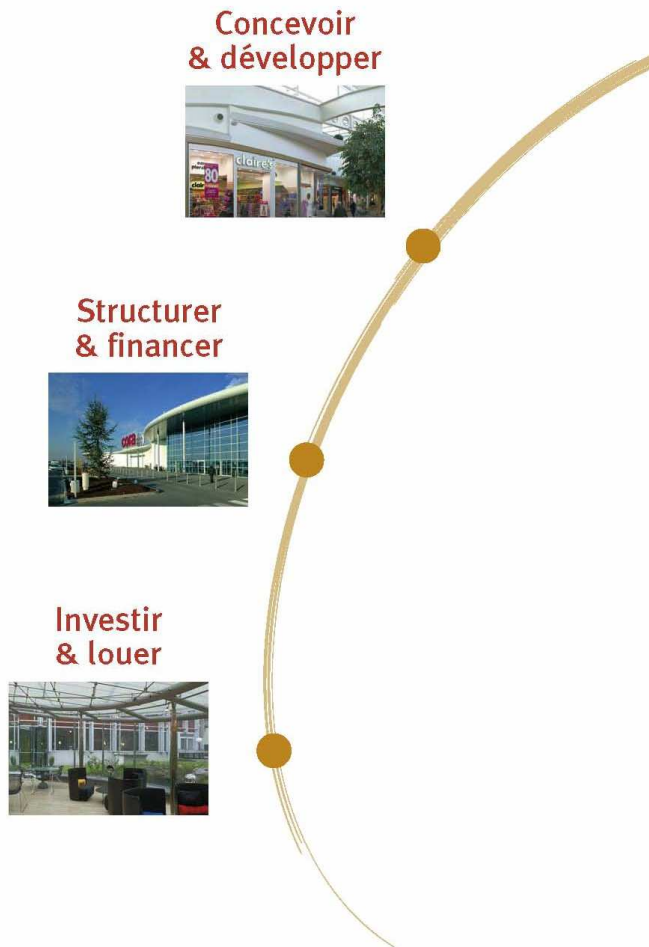
- + 11,2 M€ de profit de dilution généré par la distribution par Locindus de 27,4% des actions SIIC Invest à ses actionnaires
- 1,9 M€ d'impôt sur ce dernier

Soit un profit de dilution net de 9,3 M€.

En outre, les coûts de création de cette société se sont élevés à 1,9 M€.



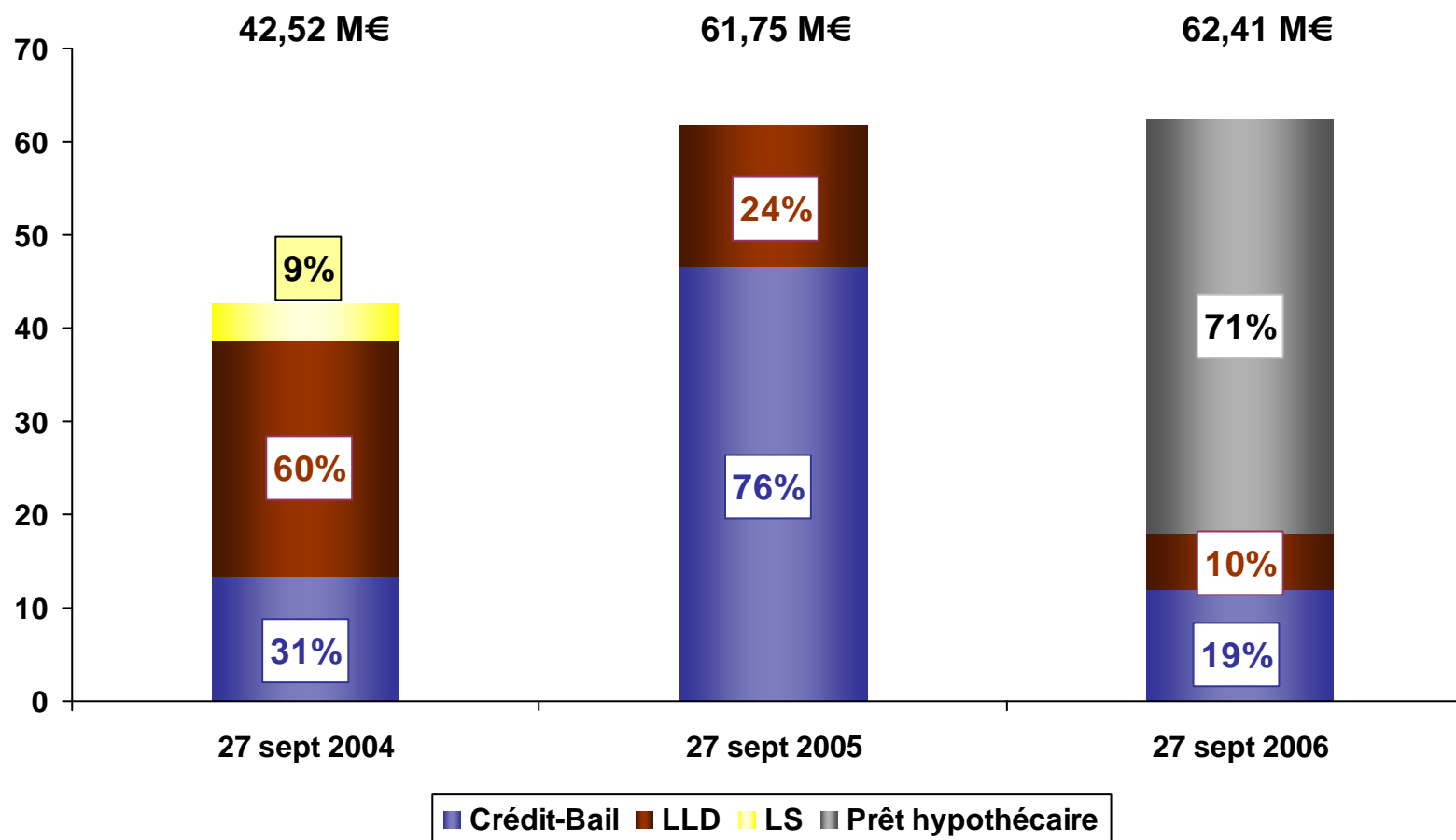
Par ailleurs, **renforcement des équipes commerciales et de développement.**



- Faits marquants
- **Chiffres clés**
- Activité au 30 juin 2006
  - Crédit-Bail Immobilier/Location Longue Durée
  - Location simple
- Résultats au 30 juin 2006
- Structure financière
- Perspectives pour l'année 2006

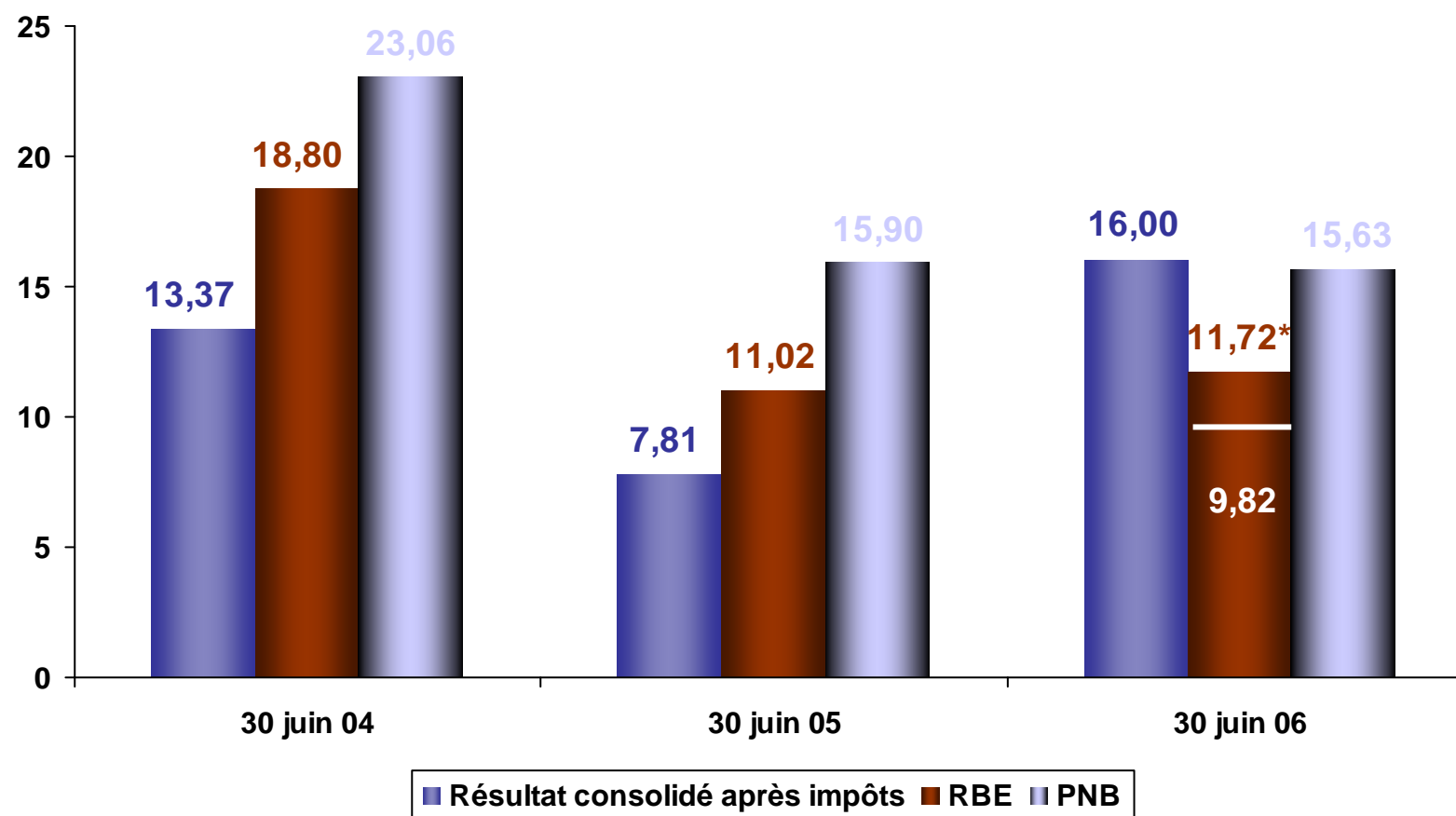
## Chiffres clés

Production de Contrats de CBI, LLD & Prêts hypothécaires signés ou ayant fait l'objet d'engagement ferme des parties  
(en M€ et en %)



## Chiffres clés

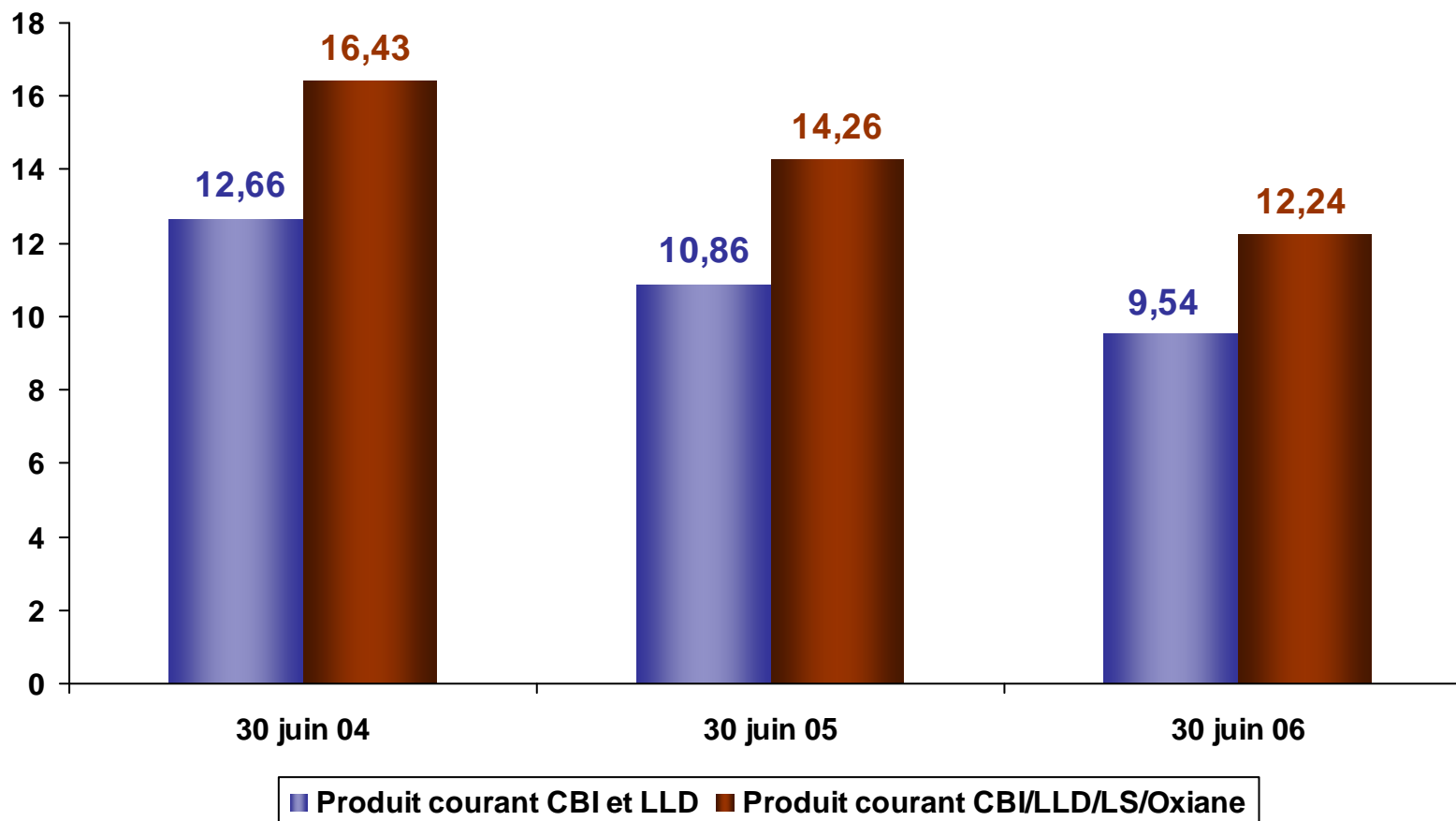
Résultat net consolidé, RBE et PNB (en M€)



\* Hors frais exceptionnel de création de SIICInvest

# Chiffres clés

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





Concevoir  
& développer



Structurer  
& financer



Investir  
& louer



- Faits marquants
- Chiffres clés
- **Activité au 30 juin 2006**
  - **Crédit-Bail Immobilier/Location Longue Durée**
  - Location simple
- Résultats au 30 juin 2006
- Structure financière
- Perspectives pour l'année 2006

# Activité au 27/09/2006 : CBI,LLD, Prêts hypothécaires

Contrats signés ou ayant fait l'objet d'engagement ferme des parties

AFFECTATION	Production (en €)	Valeur résiduelle (€)	VR actualisée (€)*	VR/ Production (%)	VR actualisée /Production	Terrain (€)	VR actualisée - Terrain (€)**	VR actualisée - terrain / Production (%)**
CBI	12 011 000	1 880 000	1 482 367	15,65%	12,34%	951 764	530 603	4,42%
LLD	6 000 000	1 800 000	1 419 288	30,00%	23,65%	1 382 774	36 514	0,61%
PRÊT ***	44 400 000							
<b>Total général</b>	<b>62 411 000</b>	<b>3 680 000</b>	<b>2 901 655</b>	<b>5,90%</b>	<b>4,65%</b>	<b>2 334 538</b>	<b>567 117</b>	<b>0,91%</b>

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

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

\*\*\* Dont une opération de 40 M€ avec une LTV de 68%

Rappel de la production au 27/09/2005 :

CBI = 46,70 M€

LLD = 15,05 M€

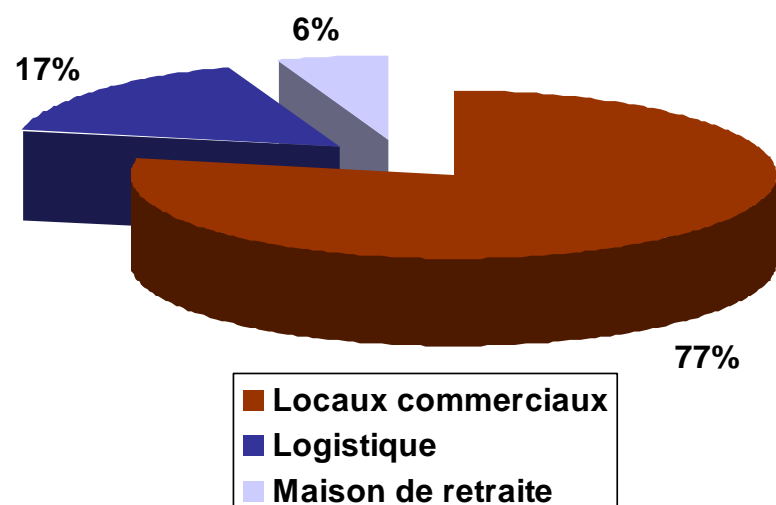
Total = 61,75 M€

(VR actu – Terrain) / PROD = 1,96%

## Activité au 27/09/2006 : CBI, LLD, Prêts hypothécaires

Répartition des contrats signés ou ayant fait l'objet d'engagement ferme des parties  
(62,41 M€)

par type de locaux et par zone géographique



Locaux commerciaux	48,51 M€
Logistique	10,40 M€
Maison de retraite	3,50 M€

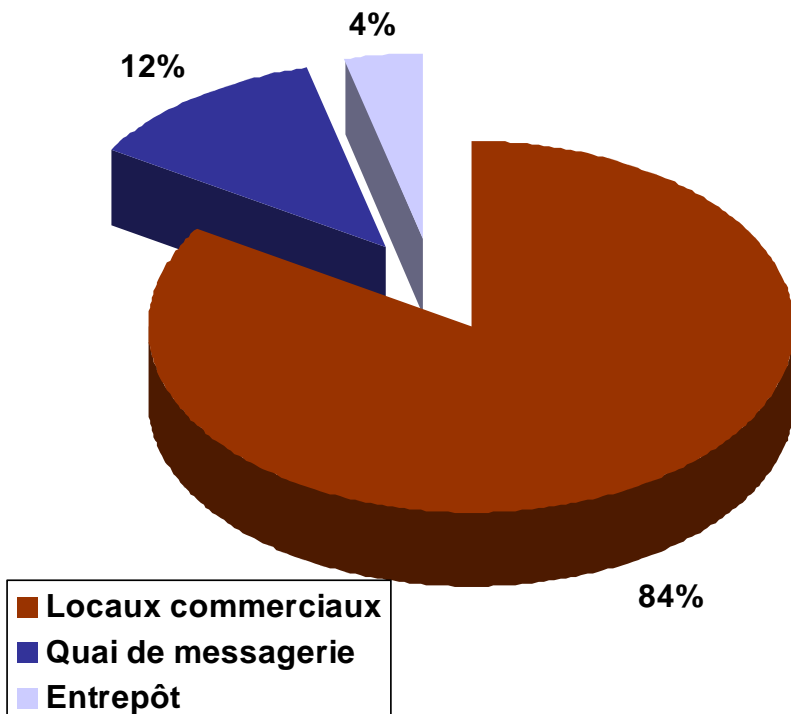
### Répartition géographique

Province : 100%

## Pour mémoire :

### Activité au 27/09/2005 : CBI, LLD, Prêts hypothécaires

Répartition de la production 27/09/2005 (61,75 M€)  
par type de locaux et zone géographique



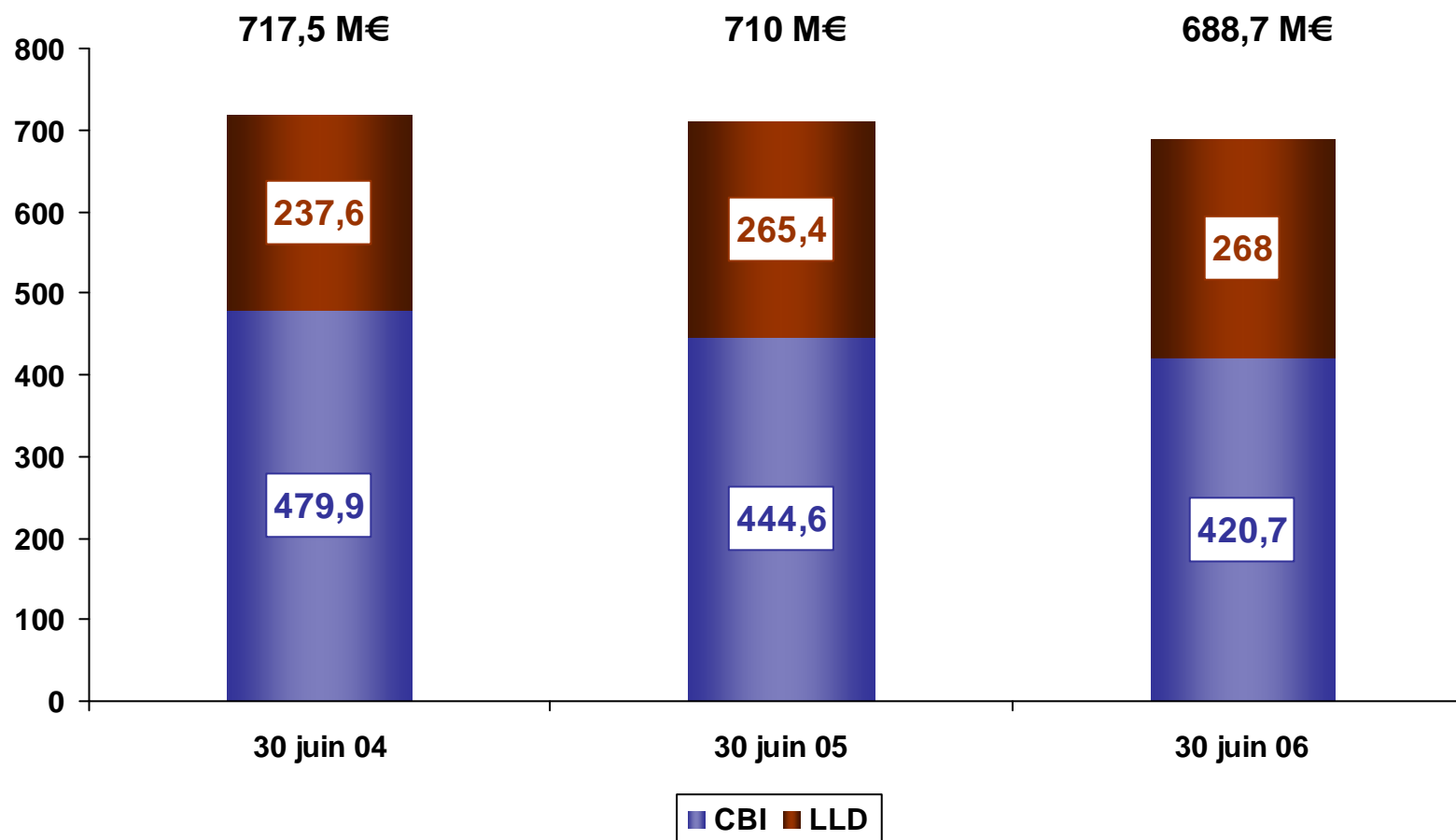
Entrepôt	2,73 M€
Quai de messagerie	7,50 M€
Locaux commerciaux	51,51 M€

#### Répartition géographique

Province : 100%

# Encours au 30 juin 2006 : CBI & LLD

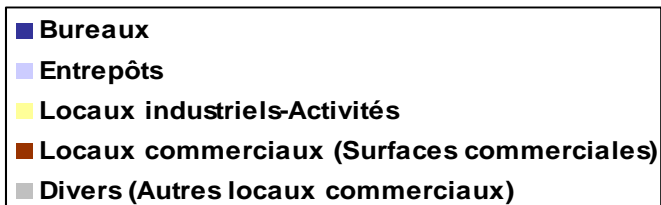
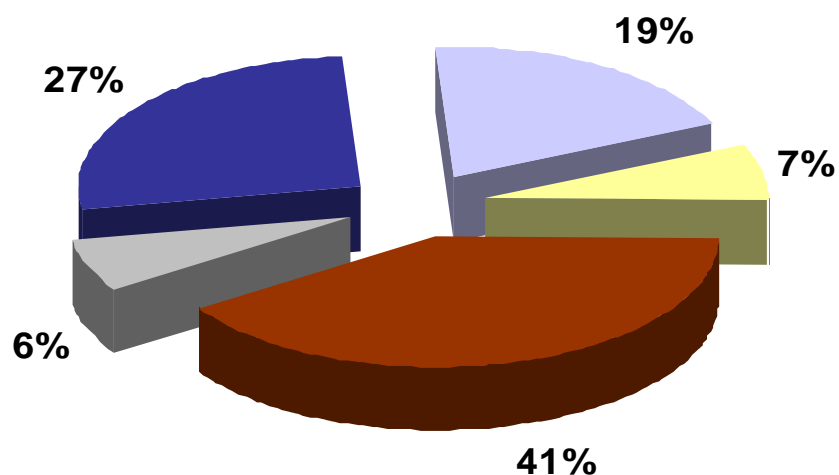
Encours fin de période (en M€)



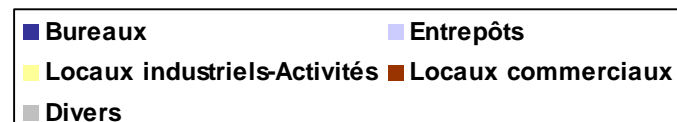
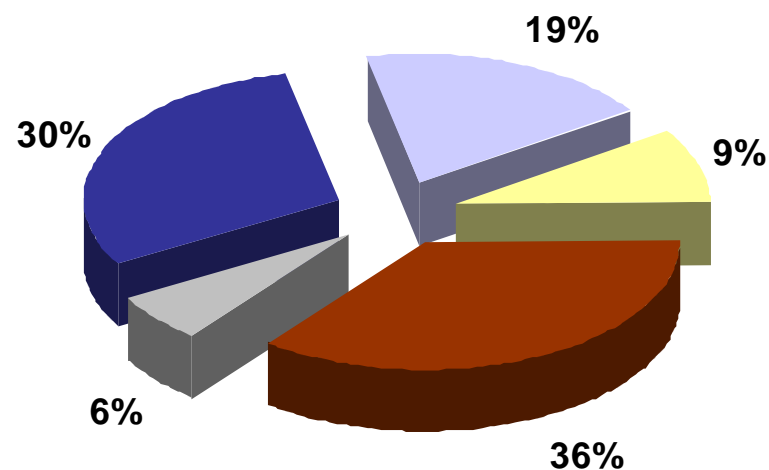
# Encours au 30 juin 2006

Répartition par type de locaux et zone géographique (en %)

au 30/06/2006



au 30/06/2005



Par région

	30-juin-06	30-juin-05
Paris/Région Parisienne	41%	44%
Province	59%	56%

Concevoir  
& développer



Structurer  
& financer



Investir  
& louer



- Faits marquants
- Chiffres clés
- Activité au 30 juin 2006
  - Crédit-Bail Immobilier/Location Longue Durée
  - **Location simple**
- Résultats au 30 juin 2006
- Structure financière
- Perspectives pour l'année 2006

# Location simple : Actif au 30 juin 2006

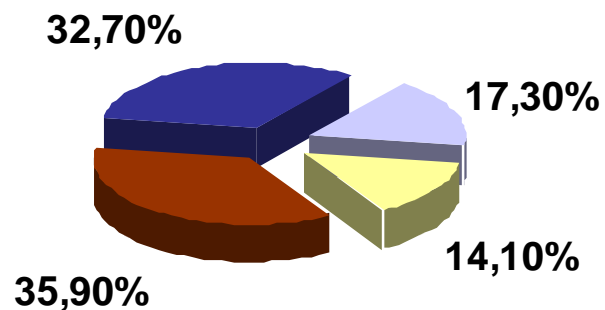
Répartition par type de locaux

Actif net comptable : 50,4 M€ au 30/06/2006

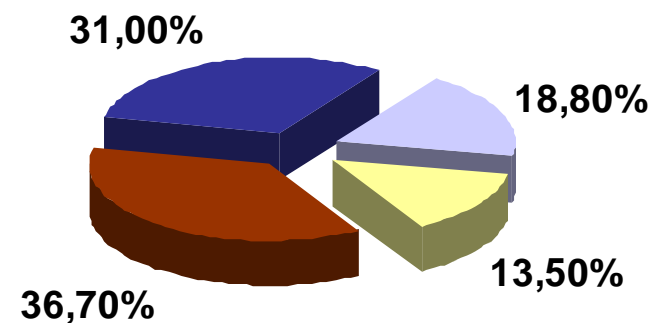
Actif net comptable: 54,2 M€ au 30/06/2005

Répartition par type de locaux de la VNC des actifs au 30/06/2006

Répartition par type de locaux de la VNC des actifs au 30/06/2005



■ Bureaux ■ Entrepôts ■ Activités ■ Commerces



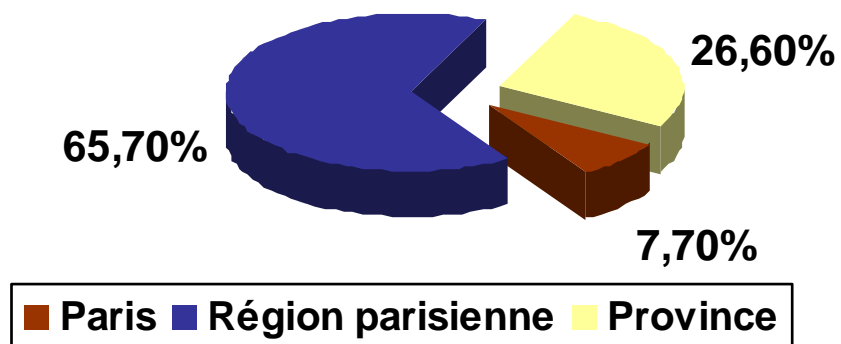
■ Bureaux ■ Entrepôts ■ Activités ■ Commerces



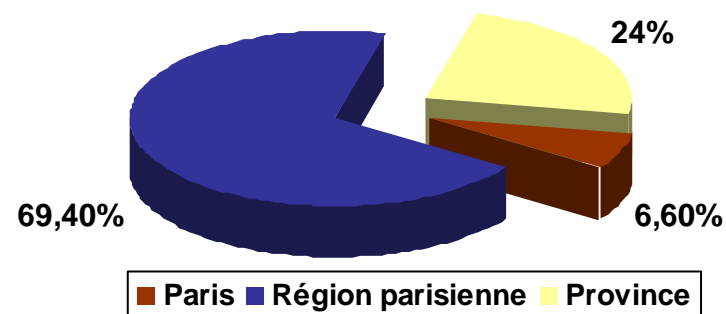
# Location simple : Actif au 30 juin 2006

## Répartition géographique

Répartition géographique de la VNC des actifs au 30/06/2006

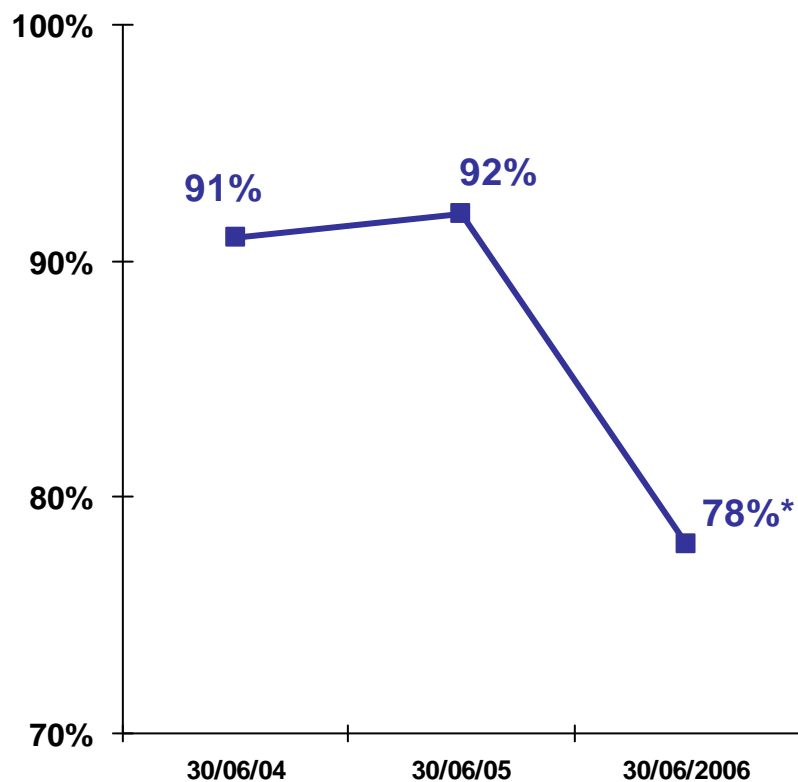


Répartition géographique de la VNC des actifs au 30/06/2005

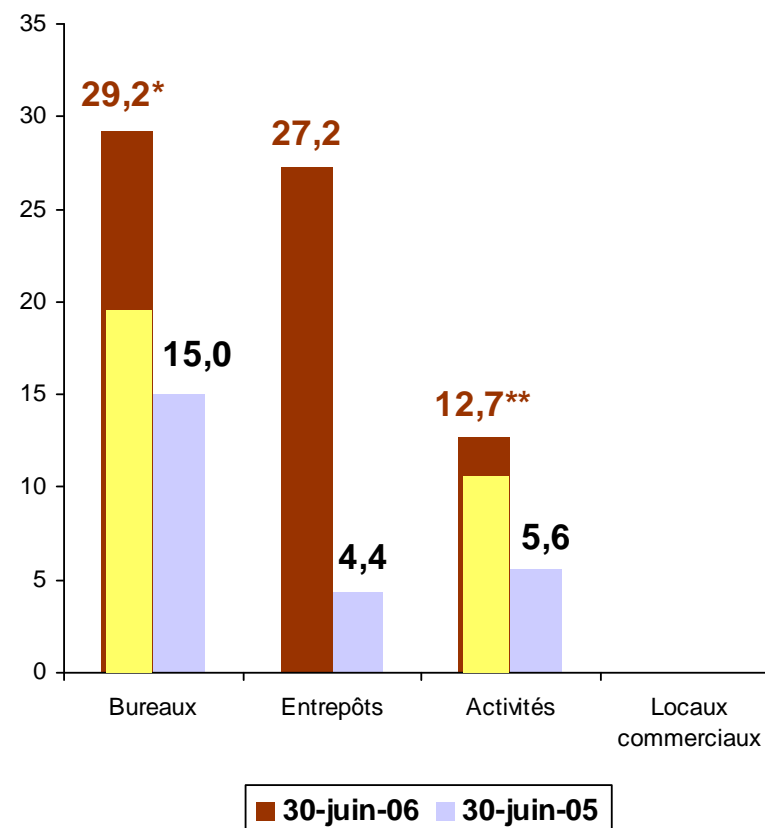


# Location simple au 30 juin 2006

Taux d'occupation financier



Taux de vacance par nature de locaux  
(en %)



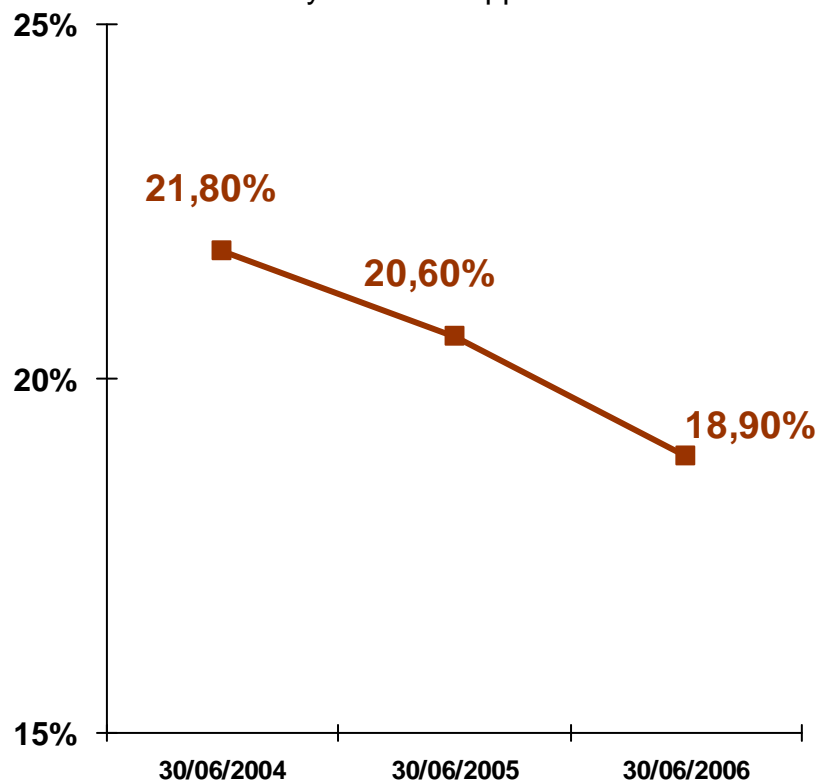
\* 2 vacances : Tour AREVA (2 100 m<sup>2</sup>) et MOISANT (873 m<sup>2</sup>), soit 19% ; locaux en travaux au 1<sup>er</sup> semestre, reloués au 2<sup>nd</sup> semestre avec effet loyers au 01/10/06.

\*\* 1 vacance : Levallois, soit 9,7% ; local reloué au 2<sup>nd</sup> semestre avec effet loyer au 01/07/06.

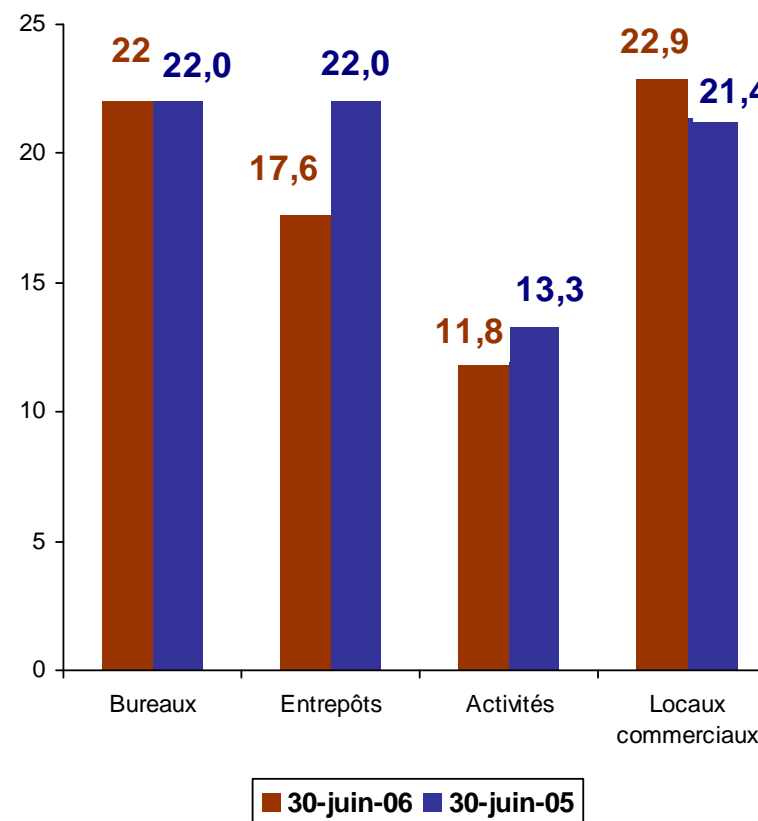
# Location simple au 30 juin 2006

## Rendement du patrimoine

Loyer HTHC rapporté à la VNC



## Rendement par nature de locaux (en %)



7,2 % = Rendement brut des loyers 2006 rapporté à la valeur vénale

# Location simple au 30 juin 2006

Valeur vénale des actifs patrimoniaux : 132,9 M€ (hors droits)

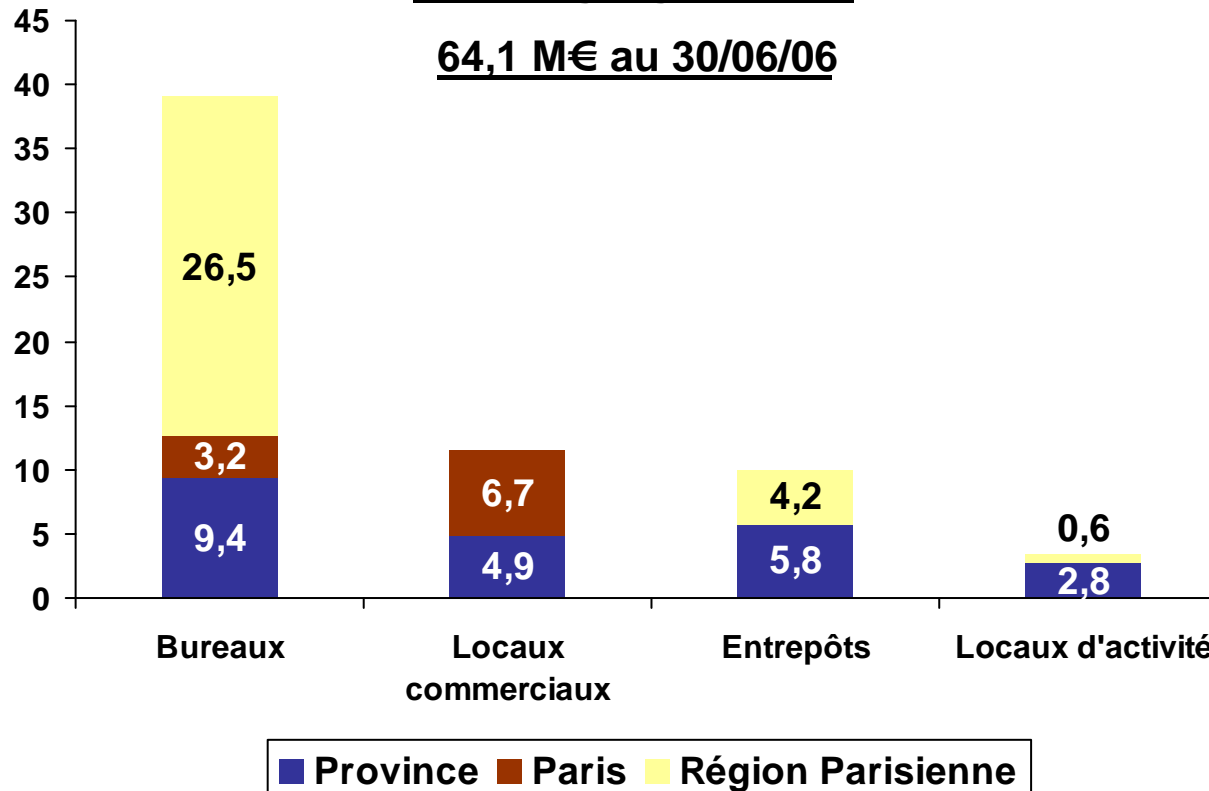
(confortée par des expertises externes au 31/12/2005

y compris un programme résiduel de travaux de mise en conformité estimé à 18,4 M€).

• Plus-value latente : 64,1 M€

## Répartition de la plus-value latente par nature de locaux et zone géographique

64,1 M€ au 30/06/06



Concevoir  
& développer



Structurer  
& financer



Investir  
& louer



- Faits marquants
- Chiffres clés
- Activité au 30 juin 2006
  - Crédit-Bail Immobilier/Location Longue Durée
  - Location simple
- **Résultats au 30 juin 2006**
- Structure financière
- Perspectives pour l'année 2006

## Résultats au 30 juin 2006

CREDIT BAIL ET LOCATION LONGUE DUREE (en K€)	30/06/06	30/06/05	Var. 06/05
Loyers + autres produits	59 782	59 671	+ 0,19%
Amortissements financiers	-38 402	-37 051	+ 3,65 %
Frais financiers	-11 842	-11 760	+ 0,70%
<b>Produit courant</b>	<b>9 538</b>	<b>10 860</b>	<b>- 12,17 %</b>
<b>Charges et produits exceptionnels</b>	<b>2 359</b>	<b>1 410</b>	
Indemnités reçues	442	0	
Dotations aux provisions sur créances douteuses	-21	-7	
Plus-values sur cessions	1 897	1 374	
Rreprise de provision pour dépréciation d'actif	41	43	
<b>Produit net bancaire</b>	<b>11 897</b>	<b>12 270</b>	<b>- 3,04 %</b>
Coût du risque	-9	0	

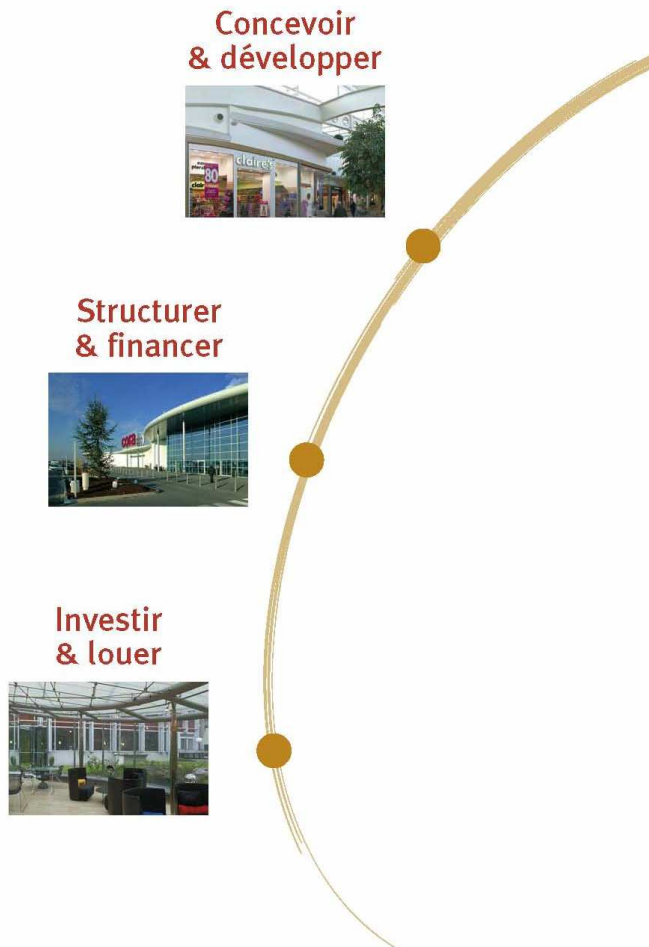
## Résultats au 30 juin 2006

<b>LOCATION SIMPLE</b> (en K€)	<b>30/06/06</b>	<b>30/06/05</b>	<b>Var. 06/05</b>
<b>Loyers et indemnités d'occupation</b>	<b>4 850</b>	<b>5 788</b>	<b>- 16,21 %</b>
Amortissements	-1 068	-1 218	- 12,32 %
Autres charges	-1 127	-1 225	- 8,00 %
<b>Produit courant</b>	<b>2 655</b>	<b>3 345</b>	<b>- 20,63 %</b>
<b>Charges et produits exceptionnels</b>	<b>1 026</b>	<b>347</b>	
Plus- values	117	0	
Reprise/Dotation pour dépréciation d'actifs	916	324	
<b>Produit net bancaire</b>	<b>3 681</b>	<b>3 692</b>	<b>- 0,30 %</b>
<b>OXIANE</b> (en K€)	<b>30/06/06</b>	<b>30/06/05</b>	<b>Var. 06/05</b>
<b>Chiffre d'affaires net</b>	<b>48</b>	<b>52</b>	

## Résultats au 30 juin 2006

(en K€)	30/06/06	30/06/05	Var. 06/05
Produit courant CB/LLD/LS/Oxiane	12 241	14 257	-14,14 %
Frais généraux et amortissement (dont charges exceptionnelles de création de SIICInvest)	-5 811 (1 904)	-4 878	+ 19,13 %
Résultat brut d'exploitation (avant except. et provisions)	6 430	9 379	-31,44 %
Exceptionnels	3 385	1 578	
Résultat brut d'exploitation	9 816	10 840	- 9,45%
Coût du risque	-9	0	
Résultat d'exploitation avant impôts	21 027	10 840	+ 93,98 %
Impôts	-5 035	-3 028	+ 66,28 %
<b>PRODUIT NET BANCAIRE</b>	<b>15 627</b>	<b>15 897</b>	<b>- 1,70 %</b>
<b>COEFFICIENT D'EXPLOITATION</b>	<b>37,19%</b>	<b>30,69%</b>	



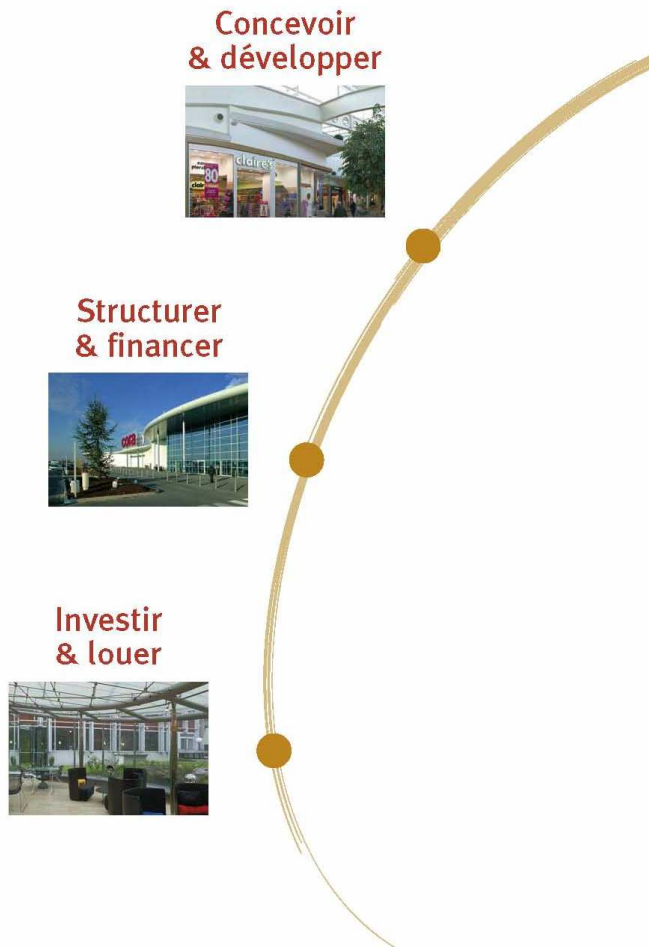


- Faits marquants
- Chiffres clés
- Activité au 30 juin 2006
  - Crédit-Bail Immobilier/Location Longue Durée
  - Location simple
- Résultats au 30 juin 2006
- **Structure financière**
- Perspectives pour l'année 2006

# Structure financière

## Bilan SYNTHETIQUE (en M€)

ACTIF			PASSIF		
	30/06/06	31/12/05		30/06/06	31/12/05
Trésorerie et équivalent trésorerie	173	142	Dettes envers les établissements de crédit	42	78
Variation de valeur des intruments financiers et instruments couverts	12	37	Variation de valeur des instruments financiers et instruments couverts	12	36
Prêts sur établissement crédit et clientèle	27	36	Dettes représentées par un titre	702	654
Opérations de Location Financement	721	716	Comptes de régularisation	69	54
- en exploitation et comptes rattachés	706	691	Capitaux propres	189	199
- en construction	15	25			
Immeubles de placement	51	49			
Autres (compte de régularisation et immobilisations)	30	41			
<b>Total général</b>	<b>1 014</b>	<b>1 021</b>	<b>Total général</b>	<b>1 014</b>	<b>1 021</b>



- Faits marquants
- Chiffres clés
- Activité au 30 juin 2006
  - Crédit-Bail Immobilier/Location Longue Durée
  - Location simple
- Résultats au 30 juin 2006
- Structure financière
- **Perspectives pour l'année 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

