

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

Concevoir
& développer



Structurer
& financer



Investir
& louer




LOCINDUS

RAPPORT ANNUEL 2005

Vos contacts

Direction commerciale

Bertrand Chevalier

Membre du Directoire – Directeur Commercial
Tél. 01 47 42 84 89
E-mail : b.chevalier@locindus.fr

Didier Ampère

Directeur Adjoint
Tél. 01 47 42 86 44
E-mail : d.ampere@locindus.fr

Sophie Guiche

Directeur Adjoint
Tél. 01 47 42 84 93
E-mail : s.guiche@locindus.fr

Direction juridique

Jean-Pierre Chambon

Membre du Directoire – Secrétaire Général
Directeur Juridique
Tél. 01 47 42 84 70
E-mail : jp.chambon@locindus.fr

Christiane Panyiczki

Directeur Juridique Adjoint
Tél. 01 47 42 84 71
E-mail : c.panyiczki@locindus.fr

Direction immobilière

Alain Artoré

Membre du Directoire – Directeur Immobilier
Président Directeur Général d'Oxiane
Tél. 01 47 42 84 73
E-mail : a.artore@locindus.fr

Valérie Fauvel

Directeur du Développement Immobilier
Tél. 01 47 42 86 26
E-mail : v.fauvel@locindus.fr

Jérôme Flot

Responsable de Projet Immobilier
Tél. 01 47 42 84 69
E-mail : j.flot@locindus.fr

Patrimoine

Michel Thomasson

Directeur du Patrimoine
Tél. 01 47 42 84 94
E-mail : m.thomasson@locindus.fr

Trésorerie – services financiers

Jean-Philippe Carrascosa

Trésorier – Responsable du Service Financier
Tél. 01 47 42 87 16
E-mail jp.carrascosa@locindus.fr

Contrôle des risques

Cyril Schlessler

Risk Manager
Tél. 01 47 42 86 03
E-mail : c.schlessler@locindus.fr

Contrôle interne

Alexis Desombre

Contrôleur Interne
Tél. 01 47 42 87 17
E-mail : a.desombre@locindus.fr

Communication financière, relations actionnaires individuels

Cyril Schlessler

Chargé de la Communication Financière
Tél. 01 47 42 86 03
E-mail : c.schlessler@locindus.fr

Catherine Queffélec

Chargée de la Communication et des Relations
Actionnaires
Tél. 01 47 42 86 27
E-mail : c.queffelec@locindus.fr

Sommaire

Chiffres clés	2	Le gouvernement d'entreprise	16
Locindus en Bourse	4	Le développement durable et la politique sociale	18
Le marché de l'immobilier d'entreprise	6	Rapport de gestion	20
Les activités de financement	8	Rapport financier	46
Les activités patrimoniales	10	Comptes consolidés	46
Les activités de conseil	12	Comptes sociaux	82
Compte de résultat résumé	14		

Jusqu'au tout dernier moment notre équipe, mobilisant toutes ses énergies, a pensé atteindre une production de nouveaux contrats de crédit-bail immobilier et de location longue durée de plus de 90 M€ au titre de cette année 2005.

Malheureusement, un client bénéficiaire d'un engagement de financement d'une opération de crédit-bail immobilier, montée dans le cadre d'un syndicat bancaire, et dans lequel notre quote-part était de 15 M€, a été conduit en ce début d'année 2006 à renoncer à l'acquisition de l'actif immobilier sous-jacent.

Dès lors notre production de contrat de crédit-bail immobilier et de location longue durée n'a pu atteindre que 76 M€.

Il mérite toutefois d'être souligné que sur un marché resté très concurrentiel, Locindus a toujours tenu à préserver son extrême sélectivité sur la qualité des biens et des contreparties financés.

Cette production ne permet pas de rattraper le retard de résultat constaté dès le premier semestre 2005 : le métier de Locindus suit un cycle de production long, lié au fait que s'écoulent déjà en moyenne neuf mois entre la signature d'un contrat et sa mise en loyer, suivis d'une durée de contrat de généralement neuf à douze ans.

Malgré cette performance relative, il sera proposé en Assemblée Générale un dividende de 2 € par action, offrant une excellente rentabilité pour ses actionnaires, tout en préservant une structure financière dont les ratios sont très supérieurs aux normes du secteur.

Dans cet environnement de concurrence accrue et d'offre pléthorique de capitaux, induisant baisses de marges et de taux de rendement, Locindus renforce son offre et son positionnement de spécialiste de l'ingénierie des solutions de l'immobilier d'entreprise.

C'est ainsi qu'un vigoureux programme de renforcement et de redéploiement a été mis en place afin d'élargir et amplifier nos expertises, tirer le meilleur parti de la qualité de notre fonds de commerce et faire valoir nos capacités de montage et de conseil :

- Oxiane développe son rôle et complète ses moyens de concevoir et réaliser des opérations dans le secteur de l'immobilier d'entreprises, notamment avec ses clients utilisateurs en réponse à leurs besoins.
- SIICInvest, Société d'Investissements Immobiliers Cotée, filiale de Locindus, dont la création est proposée à l'Assemblée Générale à partir du portefeuille patrimonial actuel de Locindus, sera l'outil pour amplifier nos interventions d'investisseur et faire bénéficier nos clients des opportunités de ce régime et des partenariats.

Renforcé et repositionné, Locindus s'arme ainsi pour conjuguer capacités et savoir-faire en matière de Financement Immobilier, Développement Immobilier, Maîtrise d'ouvrage, Investissement et Location Patrimoniale.

- concevoir & développer
- structurer & financer
- investir & louer

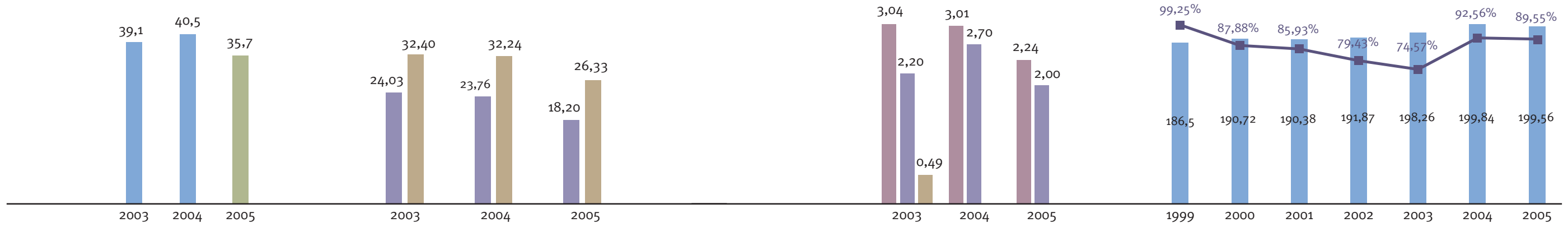
sont les trois axes qui permettent à nos expertises de se développer en pleine synergie.

Dans nos métiers, les résultats se dégagent dans la durée. Le Directoire, avec le plein appui de son Conseil de surveillance, est confiant dans la capacité de Locindus à se situer durablement sur une trajectoire de développement et de croissance rentable.

Bernard Yoncourt
Président du Directoire

Chiffres clés

(En normes françaises pour 2003, en normes IFRS hors 32 et 39 pour 2004 et en normes IFRS pour 2005)



Produit net bancaire (en M€)

Résultat net consolidé et RBE (en M€)

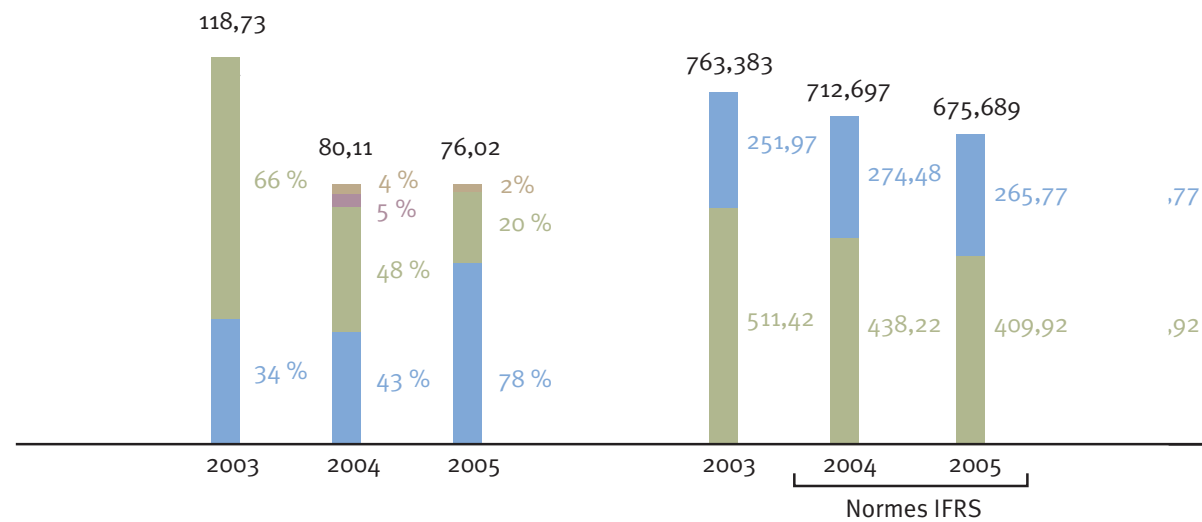
■ Résultat consolidé après impôt
■ Résultat brut d'exploitation

BNA, dividende et avoir fiscal (en €)

■ Bénéfice net par action
■ Dividende net
■ Avoir fiscal (personne physique)

Fonds propres avant distribution (en M€) et taux de distribution (en %) du résultat consolidé

■ Fonds propres avant distribution
■ Taux de distribution

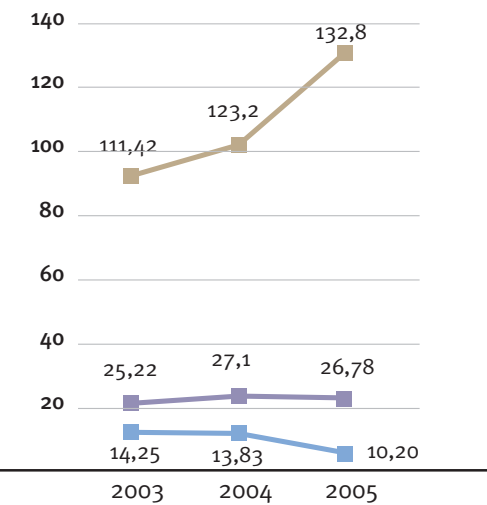


Production (en M€ et en %)

■ Crédit-bail
■ Location longue durée
■ Location simple
■ Prêt hypothécaire

Encours fin de période (en K€)

■ Crédit-bail immobilier : CBI
■ Location longue durée : LLD



Ratios (en %)

■ ROE (avant affectation du résultat)
■ Ratio de solvabilité
■ Coefficient de fonds propres et de ressources permanentes

Notations attribuées par	Standard & Poor's (notation en cours de revue)	Moody's (notations en date du 04/05/06)
Emission d'une durée inférieure à 1 an	A-1	P2
Emission à long terme	A	A3
Outlook	Stable	Stable

Cours de l'action Locindus (clôture en €)

Locindus, cotée sur Eurolist by Euronext Paris, fait partie des indices CAC Small 90 et SBF 250.

L'action Locindus a enregistré une baisse de 16,7% de son cours de bourse. Au 31/12/2005 le titre affichait un cours de clôture de 36,99 €. Au 31 mars 2006, le cours de l'action Locindus s'établissait à 37,15 €.

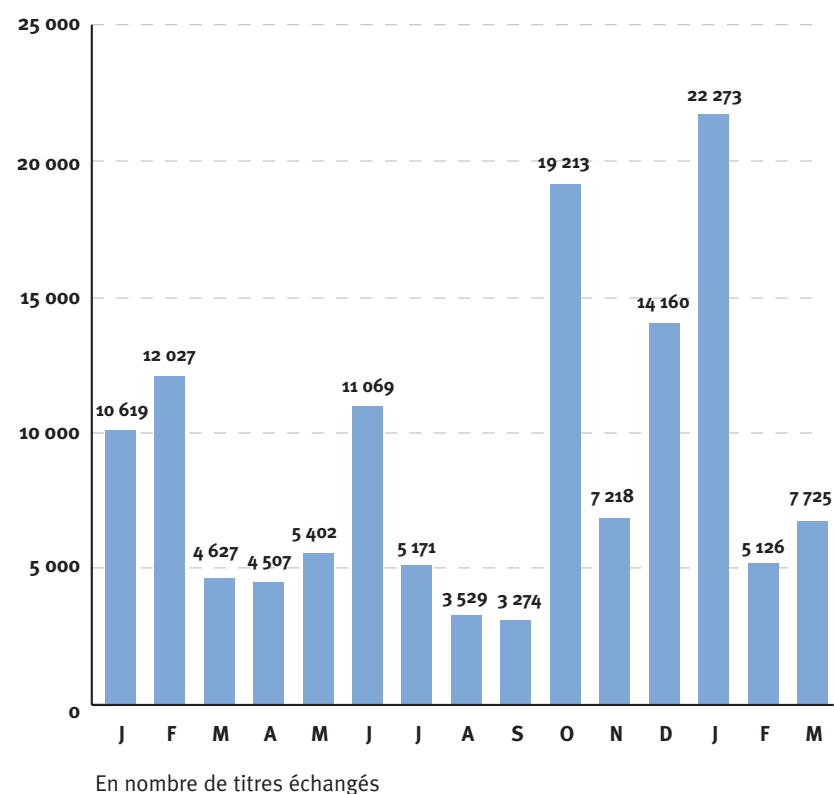
Code ISIN : FR0000121352

TICKER : LD



Liquidité quotidienne de l'action (moyennes mensuelles)

La liquidité du titre s'est améliorée, avec un volume moyen quotidien de 8 401 titres. 2 139 132 titres ont été traités au cours de l'année, représentant plus de 26% du capital.



Rendement du titre Locindus

	2001	2002	2003	2004	2005
Cours de clôture (moyenne annuelle)	31,38 €	30,51 €	32,47 €	40,60 €	46,12 €
Progression annuelle de l'action	+ 9,85 %	+ 1,57 %	+ 12,29 %	+ 20,10 %	-16,67 %
Progression du CAC 40	- 20,25 %	- 33,11 %	+ 11,36 %	+ 6,43 %	+23,40 %
Rendement net	6,98 %	6,49 %	6,78 %	6,65 %	4,34 %

OAT 10 ans (au 02/03/2005) = 3,599 %

Sur la base du cours de clôture au 31 mars 2006 de 37,15 € le rendement de l'action s'établit à 5,4% sur la base d'un dividende de 2€ par action proposé à l'Assemblée Générale du 26 juin 2006

Informations concernant l'émetteur

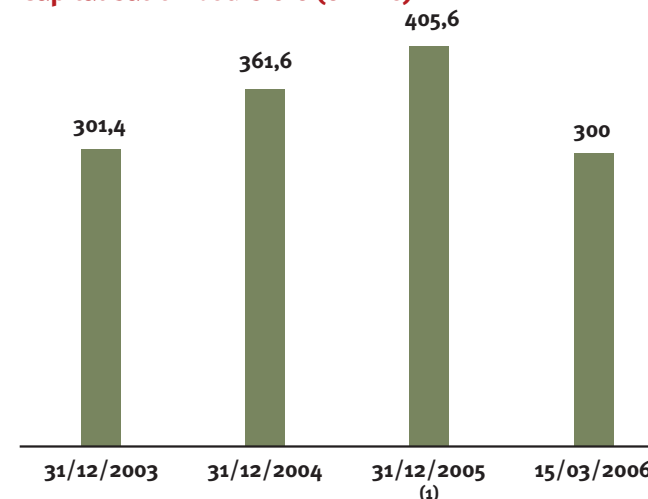
Locindus est une société anonyme à Directoire et Conseil de surveillance au capital de 46 837 269 € (RCS Paris B 642 041 768). Locindus est un établissement de crédit agréé en qualité de société financière.

La société a été créée en 1968 et introduite à la Bourse de Paris en 1970.

Locindus a pour objet social notamment les opérations de crédit-bail ou de location simple du secteur de l'immobilier d'entreprise, ayant le statut d'établissement financier. L'objet social de Locindus est détaillé à l'article 2 du titre I des statuts de Locindus.

Le siège social de Locindus est à Paris 8^{ème}, 59-65 rue de Courcelles France.

Capitalisation boursière (en M€)



Répartition du capital

Actionnaires	Capital	Droits de vote (%)
Compagnie 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
ACOGFIR	1,01	1,02
Actions détenues par Locindus	0,34	0,00
Public	74,63	74,88
Total	100,00	100,00

Depuis le début de l'année 2006, le groupe PREVOIR a franchi à la hausse le seuil de 5% du capital et détient 5,67% du capital de Locindus.

Depuis le 3 janvier 2006, GAN /GROUPAMA détient directement ou indirectement 7,74% du capital de la société.

Compte tenu de ces mouvements, la part du capital détenue par le public est de l'ordre de 72%.

Agenda de l'actionnaire

Dates	Evénements
21/03	Comité d'audit
24/03	Conseil de surveillance
28/03	Communiqué de presse "Résultats annuels 2005"
28/03	Réunion analystes/journalistes
10/05	Publication bilan et hors bilan 1To6 au BALO
15/05	Conseil de surveillance
26/06	Assemblée Générale des actionnaires
28/06 - 10/07	Mise en paiement du dividende
10/08	Publication bilan et hors bilan 2To6 au BALO
13/09	Comité d'audit
15/09	Conseil de surveillance
19/09	Communiqué de presse "Résultats semestriels 2006"
19/09	Réunion analystes/journalistes
10/11	Publication bilan et hors bilan 3To6 au BALO
08/12	Conseil de surveillance

Le marché de l'immobilier d'entreprise en France



On estime à plus de
16 Md€
le volume
des investissements
réalisés en immobilier
d'entreprise en 2005

A l'instar des années précédentes, le marché de l'investissement en immobilier d'entreprise en 2005 a continué d'être animé par une demande forte et croissante. Cette demande est nourrie par les capitaux de l'épargne retraite en Europe, qui eux-mêmes augmentent par le jeu des évolutions démographiques et qui sont drainés par des opérateurs multiples (fonds, foncières, institutionnels).

L'attrait pour l'investissement immobilier s'explique par la faiblesse des taux financiers, la volatilité inférieure à celle de la bourse, l'écart toujours favorable entre les taux de rendement immobiliers et les taux d'emprunt à long terme et aussi la financiarisation du secteur (approche plus financière favorisant une meilleure liquidité et transparence).

L'offre demeure dominée par les arbitrages des investisseurs (soit 75% des cessions), avec une progression sensible des ventes en l'état futur d'achèvement réalisées par le secteur de la promotion ; la part des immeubles construits demeure prépondérante (82% des investissements). On estime à près de 16 Md€ le volume des investissements réalisés en immobilier d'entreprise en 2005 en France, les vendeurs étant français à concurrence de 54%.

Les vendeurs français sont principalement des investisseurs (58%) et les ventes des promoteurs et utilisateurs, en progression notable par rapport à 2004, représentent désormais 42% des transactions.

Les acteurs étrangers à la vente, sont les Nord-Américains, les Britanniques et les Allemands.

La répartition des acquéreurs entre français et étrangers est restée quasiment la même en 2004 et 2005 avec 36% d'engagements nationaux et 64% d'investissements étrangers (réalisés essentiellement par les Nord-Américains, les Allemands et les Britanniques).

Les produits les plus recherchés sont toujours les bureaux, mais leur part a reculé puisque ceux-ci ne représentent plus que 74% des engagements totaux contre 84% en 2004, puis les locaux d'activité et les entrepôts qui ont enregistré une forte croissance pour représenter 16% du total des investissements (contre 7% l'année précédente) et enfin les surfaces commerciales pour 10,5% (contre 9% en 2004).

La baisse historique des taux de rendement immobilier s'est poursuivie et intensifiée en 2005 par l'effet persistant et conjugué de la forte concurrence des investisseurs et de la faiblesse des taux d'intérêt.

Les taux « prime » qui correspondent aux actifs de meilleure qualité ont ainsi perdu entre 50 et 200 points de base selon les produits et les secteurs au cours de l'année 2005.

Par ailleurs, la qualité des immeubles et de leurs locations semble de plus en plus prévaloir par rapport à leur localisation ; cette démarche purement financière atténue la hiérarchie géographique des taux. Pour les immeubles tertiaires les plus sécurisés de Paris Centre Ouest, les taux sont désormais compris entre 4,5% et 5,5%.

S'agissant des parcs d'activités commerciales, les taux sont compris entre 5% et 6% et pour les entrepôts logistiques « primes », loués à long terme, le taux est de l'ordre de 6,5%.

Pour 2006, les acteurs considèrent que la persistance de la faiblesse des taux de rendement, ne devrait pas être contrariée par la hausse des taux d'intérêt, eu égard à la forte pression concurrentielle résultant de l'abondance des capitaux en quête d'investissements immobiliers.

La masse des capitaux générée par le besoin de financement des systèmes de retraite et le développement corrélatif de l'épargne privée devrait encore assurer en 2006 un volume d'investissements immobiliers supérieur à celui de 2005.

75% des
ventes proviennent des
investisseurs
74% des
investissements portent
sur les bureaux



STRUCTURER & FINANCER

Locindus a réalisé, au cours de l'exercice 2005, onze dossiers et mis en place, pour des enseignes alimentaires, deux contrats-enveloppes de financement, soit au total :

- 26 magasins,
- 2 quais de messagerie,
- 1 plate-forme logistique,
- 1 terrain.

Le montant de cette production s'élève à 76 M€.

Le financement d'actifs de référence, tels le transfert extension d'un hypermarché et de sa galerie marchande, a été comme par le passé, un critère permanent de sélection d'intervention.

Locindus est intervenue essentiellement, au cours de cet exercice, en crédit-bail immobilier (CBI) et en location longue durée (LLD), lesquels ont respectivement représenté 78 et 19 % de ses engagements, un prêt hypothécaire ayant été mis en place pour le solde, en complément d'une opération de crédit-bail.

STRUCTURER

Une ingénierie de solutions

Locindus se positionne au tout amont des besoins de sa clientèle d'utilisateurs, pour les aider à analyser ou préciser leurs besoins, et leur apporter une authentique ingénierie de solutions.

Etre à l'écoute, pour expertiser, étudier, structurer et optimiser les projets de ses clients, en conjuguant l'expertise immobilière, financière juridique et fiscale dans tous les domaines immobilier.

Une exigence de valeur ajoutée

- mobiliser des équipes projets,
- apporter ses connaissances transversales de l'immobilier et des utilisateurs,
- renforcer ses domaines d'expertise,
- répondre spécifiquement à la demande du client

Une exigence de valeur ajoutée au service de ses clients.

FINANCER

Un partenaire global

Locindus est un partenaire global pour ses clients.

Elle apporte une offre complète de solutions, pour le financement de leurs projets immobiliers :

- le crédit-bail immobilier
- la location longue durée
- le prêt hypothécaire

Le crédit-bail immobilier permet un financement à 100 % et un amortissement accéléré des constructions. Le montant des loyers peut être diminué par la mise en place d'une valeur résiduelle, directement en fonction de l'actif immobilier.

Une capacité d'innovation et de flexibilité

La location longue durée, dans son évolution, se voit confortée dans la mesure où elle répond à une double attente : la maîtrise des coûts locatifs et une souplesse supplémentaire.

A l'issue du bail, le plus souvent de neuf à douze ans, trois options s'offrent au locataire : se maintenir en tant que locataire en contractant un bail commercial classique, accéder à la propriété à des conditions prédéterminées ou quitter les lieux.

Les atouts de Locindus tiennent à son expertise, sa flexibilité et sa réactivité.

Ils tiennent également à sa capacité d'innovation.

Mettre au service de ses clients, la synergie entre les métiers, c'est également la volonté de leur proposer d'autres solutions.

En se dotant de l'outil SIIC, avec la création SIICINVEST (Pôle investissement), ou en faisant évoluer sa filiale Oxiane (Pôle Développement), Locindus est en mesure d'élargir les réponses aux besoins de ses utilisateurs ou partenaires.

Locindus travaille par ailleurs à l'évolution, ou à l'élaboration de montages, pour les adapter à l'environnement et répondre toujours aux besoins spécifiques de ses clients.

Une démarche d'accompagnement et de partenariats

Ce positionnement d'acteur global et le renforcement de ses domaines d'expertise permettront à Locindus de poursuivre, avec une efficacité renforcée, sa politique d'accompagnement de ses clients.

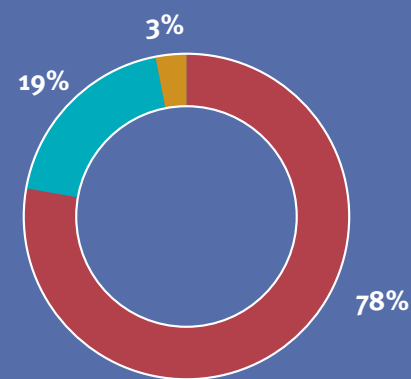
Locindus élargit par ailleurs sa clientèle, à d'autres secteurs, tel que la santé ou le financement des investisseurs.

Locindus développe des partenariats dans différents domaines, notamment le Partenariat Public Privé (PPP) ou domaine proche (BEA), sur des opérations dont la problématique est essentiellement immobilière.

Etre un partenaire de moyen et long terme, structurer et financer, apporter une intelligence de solutions, avec une exigence de valeur ajoutée.

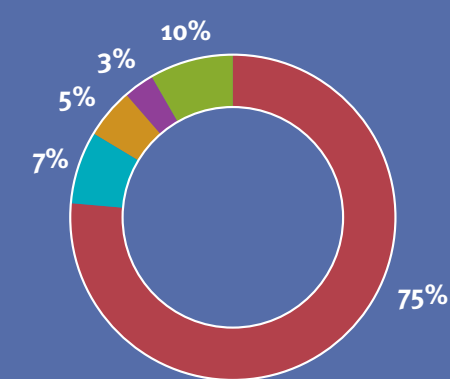


Modes de financement



- Crédit-bail immobilier 78%
- Location longue durée 19%
- Prêt hypothécaire 3%

Répartition par type de locaux



- Surfaces commerciales 87%
- Magasin alimentaire 75%
- Distribution spécialisée 7%
- Galerie marchande 5%
- Logistique 13%
- Plate-forme 3%
- Quai de messagerie 10%

INVESTIR & LOUER

Investir & Louer constituent une activité qui, plus que jamais, doit faire partie du panel de réponses à apporter aux problématiques immobilières que les entreprises s'efforcent de résoudre.

Locindus a décidé de la promouvoir au titre de l'un de ses pôles de développement, principalement par la création d'une SIIC dont par ailleurs, la pertinence en matière d'externalisation apparaît prometteuse. Locindus a poursuivi en 2005 le programme d'arbitrages annoncé sur des actifs à maturité et des lots de copropriété diffus.

Au 31 décembre 2005, la superficie du patrimoine est en baisse par rapport à celle de la clôture de l'exercice précédent suite à la vente de 4 actifs, bien qu'ayant intégré un ensemble immobilier mixte activités/bureaux, totalement loué, situé sur l'aéroport du Bourget, auparavant classé en ITNL. Le patrimoine de location représente une VNC de 49 M€ et une valeur vénale de 132 M€ (y compris un programme de travaux de 22 M€).

Le niveau des plus-values latentes après incidence du coût du programme des travaux de rénovation, reste stable à 61 M€, considérant que 96 % de la valeur vénale est confortée par des expertises externes indépendantes, le solde étant expertisé en interne.

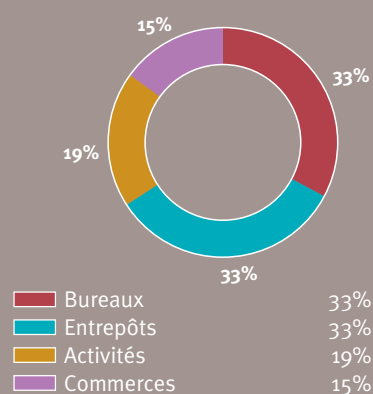
PERSPECTIVES

Locindus continuera d'exploiter les opportunités de cession d'immeubles en indivision ou de lots de copropriété diffus.

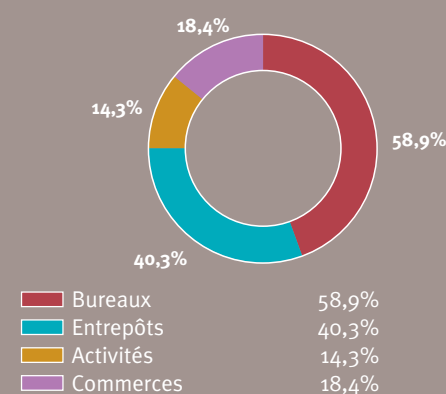
Locindus a décidé de renforcer sa capacité de développement de patrimoine locatif en créant en 2006, une SIIC (Société d'investissements Immobiliers Cotée). Cette nouvelle société, filiale de Locindus, bénéficiera d'un régime fiscal favorable devant lui permettre d'accéder plus facilement au marché de l'investissement immobilier.

Situation	Superficie en m²	Taux d'occupation au 31.12.2005
Bureaux - Paris		
41/45, rue Galilée - 75016 Paris	253	100%
17, rue Alfred Roll - 75017 Paris	500	100%
7, rue Arman Moisant - 75015 Paris	1 840	65%
120, rue de Javel - 75015 Paris	393	100%
57/61, bd de Picpus - 75012 Paris	371	100%
Bureaux - Région parisienne		
Tour Areva - 92084 Paris-La Défense	2 100	25%
Tour Norma - 92800 Puteaux	2 010	100%
185, av. Charles De Gaulle - 92521 Neuilly sur Seine	2 050	100%
Place de la Gare - 78000 Saint Quentin en Yvelines	5 682	85%
6, av. du Générale Leclerc - 92110 Clichy, vendu le 21/12/05	3 805	95%
Tour Arago - 5, rue Bellini - 92800 Puteaux	2 440	100%
5, rue gabriel Péri - 92110 Clichy, préempté le 7/12/05	868	0%
Bureaux - Province		
250, bd de la Madeleine - 59000 Lille	3 300	90%
43, rue Boileau - 69000 Lyon	1 350	100%
26, av. Marcelin Berthelot - 38000 Grenoble	370	100%

Répartition de l'actif net du patrimoine par type d'actifs (en M€)



Répartition de la valeur vénale du patrimoine par type d'actifs (en M€)



34

immeubles

132

millions d'euros en valeur de marché

Situation	Superficie en m²	Taux d'occupation au 31.12.2005
Entrepôts - Région parisienne		
20/42, rue Blaise Pascal - 93600 Aulnay sous Bois, vendu le 29/12/05	7 820	100%
Longjumeau - 91160 Champlan	20 375	95%
Zac de la Basse Pinsonne - 95140 Garges les Gonesse	7 000	0%
Rue Gay Lussac - 95500 Gonesse	22 200	100%
Entrepôts - Province		
Z.I de Tharabie-Isle d'Abeau - 38000 Saint Quentin Fallavier	40 000	95%
Eurofret - 67000 Strasbourg	15 630	100%
Activités - Région parisienne		
21, rue de Clichy - 93400 Saint Ouen	410	100%
21, rue Etienne Dolet - 93400 Saint Ouen	2 650	90%
"Le Chemin Neuf" - 78930 Guerville	1 150	100%
3, rue de Bourgogne - 91220 Breteigny sur Orge, vendu le 28/12/05	2 830	100%
104/106, rue Rivay - 92300 Levallois Perret	1 048	100%
L'Orme Pomponne - 91130 Ris Orangis	10 600	70%
Aéroport du Bourget - 93440 Dugny	2 082	100%
Activités - Province		
Ateliers de Satolas - 69125 Satolas	3 922	80%
13000 Les Pennes Mirabeau	765	100%
31120 Portet sur Garonne	765	100%
35510 Cesson-Sevigné	870	100%
Commerce - Paris		
Centre Commercial Maine Montparnasse - 75015 Paris	947	100%
22, place des Innocents - 75001 Paris	140	100%
21, rue Beaubourg - 75003 Paris	1 410	100%
Commerce - Province		
Le triangle - 34000 Montpellier	2 708	100%
Rue Ampère - 62000 Arras	1 000	100%
Rue de Paris et d'Epernay - 51100 Reims	2 223	100%

CONSEILLER & DÉVELOPPER

Oxiane a pour vocation d'apporter une réponse globale aux problématiques immobilières de ses clients en matière de conseil, d'expertise et de développement (montage, maîtrise d'ouvrage, commercialisation).

Elle dispose d'une équipe pluridisciplinaire : architectes, Chartered Surveyor (RICS) et professionnels du secteur de la promotion immobilière.

Oxiane dispose ainsi des compétences lui permettant de rechercher, d'initier, de concevoir, monter, développer et réaliser des projets immobiliers de construction neuve, d'extension ou réhabilitation.

Elle agit lors des différentes phases du cycle immobilier en s'efforçant de les optimiser dans l'intérêt de son partenaire.

Les références d'Oxiane ont été acquises dans le secteur de l'immobilier d'entreprise : entrepôts logistiques et quais de messagerie (Ed du Groupe CARREFOUR, DAHER, HEPPNER), surfaces commerciales (CONFORAMA, TRUFFAUT, CARREFOUR, CHAMPION, PROMOCASH) et surfaces tertiaires (centre d'appel BOUYGUES TELECOM).



ACTIVITÉ 2005

En 2005, Oxiane a réalisé un chiffre d'affaires de 190 000 € en retrait par rapport à l'année précédente suite à la diminution du lancement d'opérations financées en location longue durée par Locindus.

Oxiane a accompli ses missions d'assistant à Maître d'ouvrage dans le cadre d'opérations d'immobilier commercial à Vitry-sur-Seine (94) et à Béziers (34).

Elle est également intervenue sur le montage d'un nouveau projet de logistique dans la ZAC Aéroconstellation à Toulouse (31).

PERSPECTIVES

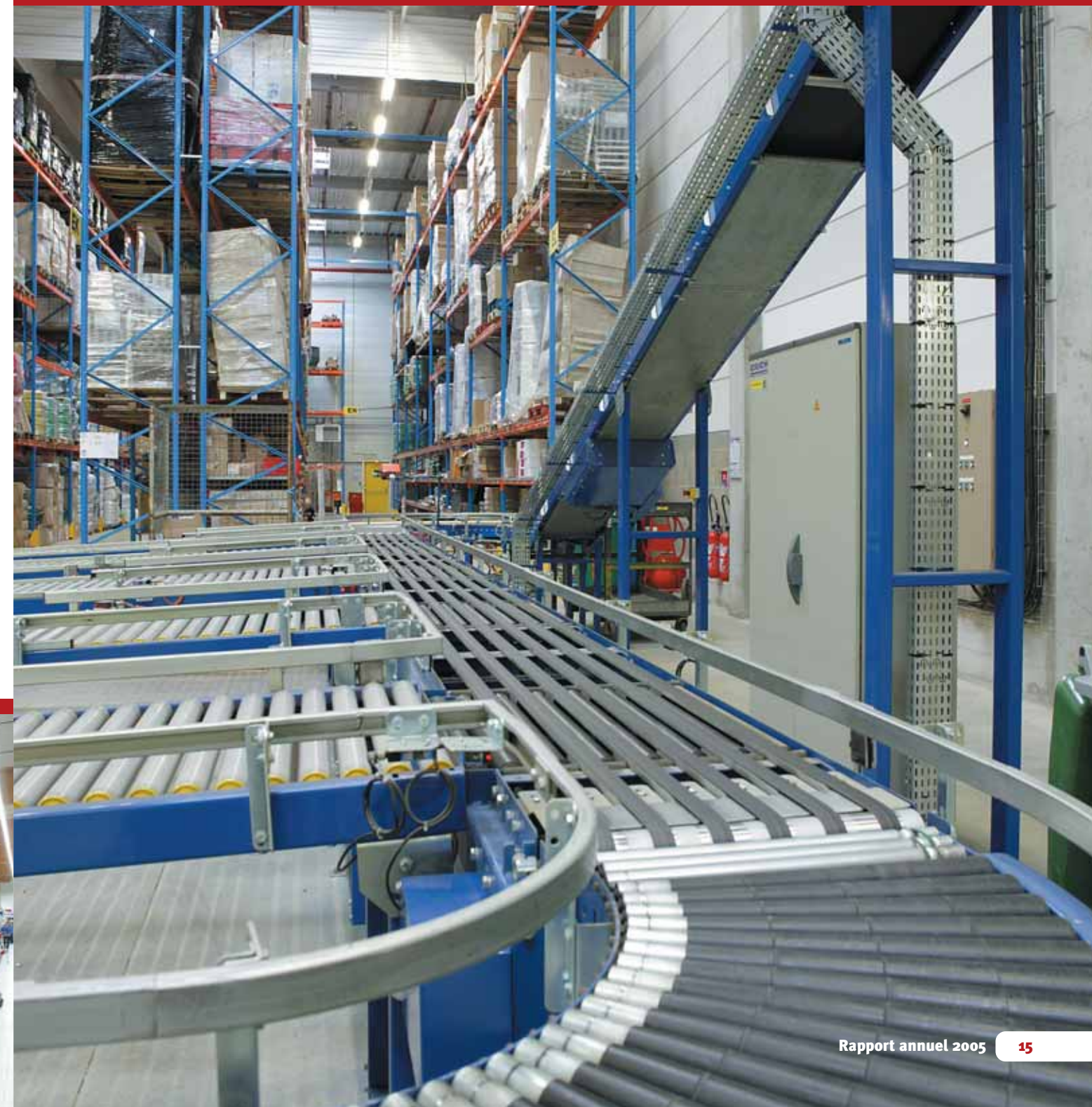
Dans le cadre de la stratégie du Groupe Locindus, de positionnement en amont dans le cycle de production, Oxiane qui renforce son équipe dans ce sens, devrait concevoir et initier de nouveaux projets de développement dès cette année.

Cette approche sera conduite en synergie avec l'ingénierie financière de Locindus.

Compte de résultat résumé

en K€	2005	2004 hors IAS 32 et 39
Engagements nouveaux		
Crédit-bail immobilier	59 023	37 674
Location longue durée	15 048	38 708
Prêt	1 950	-
Location simple	-	3 728
	76 021	80 110
COMPTES CONSOLIDÉS		
Chiffre d'affaires crédit-bail	84 536	88 896
Chiffre d'affaires location longue durée	34 987	33 213
Chiffre d'affaires location simple	11 684	11 356
Chiffre d'affaires Oxiane ⁽¹⁾	189	527
	131 396	133 992
Résultat courant		
Résultat courant crédit-bail et location longue durée	21 508	25 869
Résultat courant location simple	7 388	6 870
Résultat courant Oxiane	189	513
Résultat courant avant frais généraux	29 085	33 252
Frais généraux	-8 910	-8 048
Amortissements immobilisations siège	-454	-264
Résultat courant avant impôt sociétés	19 721	24 940
Produits exceptionnels	5 829	6 438
Portage des titres - régularisation des cours	207	-358
Reprise de provisions prudentielles sur immobilisations	395	1 229
Coût du risque	-24	-121
Résultat exceptionnel	0	0
Impôt société	-8 916	-9 753
Impôt différé	980	1 385
Résultat net après impôt sociétés	18 192	23 760
Présentation comptable modèle BAFI ⁽²⁾		
Produit net bancaire (PNB)	35 693	40 552
Résultat brut d'exploitation (RBE)	26 329	32 240
Résultat courant d'exploitation	26 128	32 128
Résultat après exceptionnels	26 128	32 128
COMPTES SOCIAUX		
Bénéfice net	21 900	25 162
Dividende par action	2,00	2,70 ⁽³⁾

(1) Filiale spécialisée dans les conseils immobiliers et la maîtrise d'ouvrage déléguée. (2) Conformément au règlement n° CRC 2000-04 et à l'instruction de la Commission Bancaire n° 2000-11 du 04/12/2000 modifiant l'instruction n° 93-01 du 29/01/1993. (3) Dont 0,40 € de dividende exceptionnel.



Directoire

Le Directoire est composé de quatre membres :

- **Bernard Yoncourt**, Président,
- **Alain Artoré**, Directeur Immobilier,
- **Jean-Pierre Chambon**, Secrétaire Général/Directeur Juridique,
- **Bertrand Chevalier**, Directeur Commercial

Conseil et Comités

Conseil de surveillance

Le Conseil de surveillance, dont le rôle est de contrôler l'organe de direction de la Société (Directoire), se réunit au moins quatre fois dans l'exercice (chaque trimestre).

Il comprend douze membres :

- **Christian Giacomotto**, Président du Conseil de surveillance de la Société depuis le 26 juin 1991.
- **Bertrand Voyer**, Vice-Président du Conseil de surveillance de la Société depuis le 28 mars 1995.
- **Gan Assurances Vie**, représenté par Helman le Pas de Sécheval.
- **Jacques Giraud**.
- **BNP Paribas**, représentée par Bruno Renard.
- **Caisse des Dépôts et Consignations**, représentée par Antoine Fayet.
- **Caisse Nationale de Prévoyance**, représentée par Jean-Pierre Walbaum.
- **Jorge Soley Sans** (jusqu'au 27 juin 2005).
- **SCOR**, représentée par Marcel Kahn, cooptée à titre provisoire par le Conseil de surveillance du 13 janvier 2006, en remplacement de M. Soley Sans, démissionnaire.
- **François Thomazeau**, coopté à titre provisoire par le Conseil de surveillance du 3 juin 2005, en remplacement de M. Denis, démissionnaire.
- **Paul Alibert**.
- **François Pochard**.
- **Claude Desandre-Navarre**.

Aucun membre du Conseil de surveillance n'est élu par les salariés de Locindus.

Règlement du Conseil de surveillance

Le règlement intérieur du Conseil de surveillance de Locindus qui ajoute aux dispositions législatives, réglementaires et statutaires (articles 16 à 19) a principalement pour objet de préciser ses modalités de fonctionnement et ses missions, notamment ses relations avec le Directoire. Par ailleurs il comprend la charte de membre du Conseil de surveillance (essentiellement les règles à observer par les membres du conseil dans l'exercice de leurs missions) et une définition du Conseiller indépendant.

Ce règlement n'est pas public.

Conseillers indépendants

Conformément aux diverses recommandations en matière de gouvernement d'entreprise, la Société a adopté la définition suivante concernant la notion d'administrateur (membre du Conseil de surveillance) indépendant : "est considéré comme indépendant tout conseiller dès lors qu'il n'entretient aucune relation de quelque nature que ce soit avec la société, son groupe ou sa direction, qui puisse compromettre l'exercice de sa liberté de jugement".

Cette disposition impliquant :

- Que le conseiller détient moins de 5 % du capital de la Société,
- n'a pas occupé de fonctions de salarié ou de dirigeant dans l'entreprise au cours des cinq années précédentes,
- n'est pas fournisseur, banque d'affaires ou de financement, significatif de la société ou pour lequel la société présente une part significative de l'activité.

Sur la base de cette définition, sont indépendants les Membres du Conseil de surveillance suivants :

- Christian Giacomotto
- Paul Alibert
- Claude Desandre-Navarre
- Jacques Giraud.

En 2005, le Conseil de surveillance s'est réuni six fois, avec un taux moyen de présence de ses membres de 82 %.

Comité d'audit

Le Comité d'audit examine, en liaison avec les Commissaires aux Comptes de la Société, les comptes semestriels et annuels, évalue la qualité du contrôle interne et rend compte au Conseil de surveillance. Il se réunit au moins deux fois par an (septembre : comptes semestriels – mars : comptes annuels). Il comprend quatre membres.

Le Comité d'audit est composé de :

- Christian Giacomotto (Président),
- Bertrand Voyer,
- La Caisse Nationale de Prévoyance, représentée par Jean-Pierre Walbaum,
- Le GAN ASSURANCES VIE, représenté par Helman Le Pas de Sécheval.

En 2005, le Comité d'audit s'est réuni trois fois, avec un taux de présence de ses membres de 100 %. Il a principalement traité les points suivants :

- analyse, avant leur présentation au Conseil de surveillance, des comptes sociaux et consolidés de l'exercice 2004, des comptes semestriels au 30 juin 2005, en liaison avec les Commissaires aux Comptes,
- suivi du rapprochement des valeurs résiduelles avec les expertises externes,
- suivi des limites de la gestion actif/passif,
- impact de l'adoption des normes IFRS sur les comptes de la Société.

Le Comité d'audit est doté d'un règlement intérieur approuvé par le Conseil de surveillance.

Comité des nominations et des rémunérations

Le Comité des nominations et des rémunérations formule, à la demande du Conseil de surveillance, des propositions quant à la fixation de la rémunération du Président et du Vice-Président, ainsi que celle relative à l'exercice du mandat social des membres du Directoire. Il se réunit au moins une fois par an. Il peut également être consulté pour avis à la demande du Conseil de surveillance ou du Directoire sur tout projet concernant notamment l'actionnariat des salariés. Il comprend de quatre à cinq membres.

Depuis le Conseil de surveillance du 5 mars 2004, ses attributions ont été étendues aux nominations. A ce titre, il est consulté pour les nominations, renouvellements, aussi bien des mandataires sociaux de direction que des membres du Conseil de surveillance.

Le Comité des nominations et des rémunérations est composé de :

- **François Pochard** (Président),
- **Claude Desandre-Navarre**,
- **BNP Paribas**, représentée par Bruno Renard,
- **Paul Alibert**,
- **François Thomazeau**.

En 2005, le Comité des nominations et des rémunérations s'est réuni deux fois, avec un taux moyen de présence de ses membres de 100 %. Il a principalement traité les points suivants :

- rémunérations, dont primes, des membres du Directoire en leur qualité de mandataire social et de salarié,
- étude, en liaison avec un cabinet spécialisé, sur la rémunération des dirigeants des sociétés cotées.

Commissaires aux comptes

Titulaires :

- PRICEWATERHOUSECOOPERS Audit, représenté par Eric Bulle
- KPMG Audit, représenté par Rémy Tabuteau

Suppléants :

- Pierre Coll
- Isabelle Bousquié



Christian Giacomotto (65 ans)

Président du Conseil de surveillance de la Société depuis le 26 juin 1991. Il exerce également la fonction de Président du Collège de Gérance de Gimar Finance & Cie.



Bertrand Voyer (65 ans)

Vice-Président du Conseil de surveillance de la Société depuis le 28 mars 1995. Il exerce également la fonction de Président-Directeur Général des Sociétés Centrale Prévoir, Prévoir-Vie et Prévoir-Risques Divers.



Risque environnemental

Activité non patrimoniale (Crédit-bail immobilier / Location longue durée)

Les clauses de nos contrats, actualisées en fonction de l'évolution de la réglementation (insectes xylophages, légionellose, gaz naturel, pyralène, amiante) en matière environnementale, mettent à la charge des preneurs la responsabilité en ce domaine.

Par ailleurs, dès que la nécessité s'en fait sentir, nous faisons procéder à des études quant à l'éventuelle pollution des sols, préalablement à l'acquisition des terrains.

Activité patrimoniale

L'ensemble des locaux, faisant partie du patrimoine de Locindus, respecte l'obligation de l'établissement d'un dossier technique amiante.

D'une manière générale, nous restons attentifs à la législation, à la réglementation et ses évolutions en matière environnementale, dont nous tenons compte lors des actes d'acquisition de terrains et d'immeubles, et dans les contrats avec nos clients, en liaison avec nos notaires et avocats.

Conséquences sociales de l'activité de la Société

La Société se compose de vingt-neuf salariés à contrats à durée indéterminée, dont deux salariées mères de famille bénéficiant, à leur demande, d'un contrat à temps partiel. La Société compte par ailleurs une personne en contrat à durée déterminée remplacement d'une salariée en congé parental sans solde, qui se terminera en principe en 2006.

La Société ne recourt qu'exceptionnellement (notamment en cas d'absence prolongée pour maladie ou congés de maternité) aux contrats à durée déterminée et à l'intérim.

Les salariés, outre les options d'achat d'actions attribuées à certains d'entre eux, bénéficient d'un plan d'épargne d'entreprise avec un abondement de la Société, qui a été

étendu en 2002 à plusieurs supports permettant de diversifier le placement de l'épargne.

Outre les régimes généraux de retraite (Sécurité Sociale) et complémentaires (ARRCO-AGIRC), les salariés bénéficient d'un régime de retraite supplémentaire à cotisations définies.

L'accord d'intéressement, mis en place en 2002, a été renouvelé en 2005 avec certains aménagements.

Un accord relatif à l'application des 35 heures, signé entre la Direction et le Délégué du personnel spécialement mandaté à cet effet par une organisation syndicale (CFDT), est en vigueur dans l'entreprise.

La convention collective en vigueur dans l'entreprise est celle applicable aux Sociétés Financières.

Compte tenu de son effectif, la Société est dotée de deux délégués du personnel titulaires et de deux suppléants élus les 13 et 21 octobre 2005. Les prochaines élections auront lieu en octobre 2007.

Les obligations en matière de prescription et d'affichage en matière d'hygiène et de sécurité dans l'entreprise sont respectées.

Le budget de formation professionnelle continue est utilisé en totalité à des actions en ce domaine.

Les déclarations et cotisations relatives à l'emploi et l'insertion des travailleurs handicapés sont régulièrement effectuées et réglées.

Les membres du personnel ont la possibilité de bénéficier de prêts consentis par la Société, relatifs à des acquisitions mobilières ou immobilières.



Rapport du Directoire à l'Assemblée générale mixte du 26 juin 2006

MISE A JOUR DES STATUTS

Les statuts de la société de Locindus ont fait l'objet d'une mise à jour en date du 23 mai 2005.

PRODUCTION 2005

CREDIT-BAIL IMMOBILIER

Implantation géographique	Nature	Surface m ²
Portes Les Valence (26)	Locaux commerciaux	1 148
Le Nouvion (02)	Locaux commerciaux	5 926
Faches Thumesnil (59)	Locaux commerciaux	4 753
Cancale (35)	Locaux commerciaux	1 073
Aubevoye (27)	Locaux commerciaux	1 143
Avranches (50)	Locaux commerciaux	4 574
Avranches (50)	Locaux commerciaux	10 243
Toulouse (31)	Quai de messagerie	6 068
Saint Martin de Crau (13)	Plate-forme logistique	18 449
Istres (13)	Locaux commerciaux	8 863
Châtel Saint Germain (57)	Locaux commerciaux	1 390
Tregunc (29)	Locaux commerciaux	905
Plestin (02)	Locaux commerciaux	861
Freyming Merlebach (57)	Locaux commerciaux	1 491
Lievin (62)	Locaux commerciaux	1 135
La Colombe (50)	Locaux commerciaux	1 195
Sarzeau (56)	Locaux commerciaux	711
Lons (64)	Locaux commerciaux	1 251
La Réole (33)	Locaux commerciaux	1 127
Privas (07)	Locaux commerciaux	1 418
Evreux (27)	Locaux commerciaux	1 455
Saint Sauveur le Vicomte (50)	Locaux commerciaux	1 282
Clisson (44)	Locaux commerciaux	1 277
Joinville (52)	Locaux commerciaux	1 419
Lure (70)	Locaux commerciaux	1 273

LOCATION LONGUE DUREE

Implantation géographique	Nature	Surface m ²
Mérignac (33)	Locaux commerciaux	5 996
Béziers (34)	Locaux commerciaux	7 165
Carvin (62)	Quai de messagerie	5 880

PRÊT

Implantation géographique	Nature	Surface m ²
Istres (13)	Terrain	16 737
Saint Dié (88) (*)	Locaux commerciaux	1 500

* opération en pool

Locindus a mis en place, au cours de l'exercice 2005, trente opérations portant sur le financement en crédit-bail immobilier, location longue durée et prêt hypothécaire de :

- Vingt-six magasins,
- deux quais de messagerie,
- une plate-forme logistique,
- un terrain,

pour un montant de 76 020 384 €.

Ce chiffre est en baisse par rapport à l'exercice précédent (80 110 274 €) ; il aurait pu être plus élevé (100 M€ environ) si nous n'avions dû différer en fin d'exercice l'engagement de trois opérations pour des raisons environnementales. Cette production s'est à nouveau exercée dans un contexte très concurrentiel. Le nombre élevé d'opérations, par rapport à l'exercice précédent (29/17) s'explique par la mise en place de quinze opérations (magasins) effectuée dans le cadre d'un accord de financement d'une enveloppe de 25 M€.

La location longue durée et le crédit-bail immobilier ont représenté respectivement 19 % et 78 % de la production, le solde ayant été réalisé en prêts hypothécaires (3 %).

(en K€)	2005	2004
Crédit-bail	59 023	34 799
Location longue durée	15 047	38 708
Patrimoine	-	3 728
Prêt	1 950	2 875
TOTAL	76 020	80 110

REPARTITION DES ENGAGEMENTS NOUVEAUX

La part des locaux commerciaux est, comme lors de l'exercice précédent, majoritaire dans la production de l'exercice 2005 puisqu'elle représente les 2/3 des engagements. L'autre tiers concerne :

- une opération à usage d'entrepôt,
- deux opérations à usage de quai de messagerie,
- une opération à usage de jardinerie.

Comme lors de l'exercice précédent, il n'y a pas eu d'engagements nouveaux concernant des locaux à usage d'activité ou industriel.

ENCOURS PAR TYPE DE LOCAUX AU 31 DECEMBRE 2005

RECAPITULATIF	2005	2004
Bureaux	0 %	24,35 %
Entrepôts	3,31 %	25,70 %
Locaux industriels-Activités	9,87 %	12,06 %
Locaux commerciaux	86,80 %	37,30 %
Divers	0,02 %	0,59 %
TOTAL	100,00 %	100,00 %

ENCOURS PAR REGION AU 31 DECEMBRE 2005

RECAPITULATIF	2005	2004
Paris/région parisienne	18 %	40 %
Province	82 %	60 %
TOTAL	100,00 %	100,00 %

ACTIVITE DES FILIALES

Les filiales de Locindus sont décrites ci-après.

Afin d'optimiser les conditions de refinancement du groupe, Locindus a établi avec ses filiales des conventions internes de gestion de trésorerie pour assurer la trésorerie du groupe. L'assistance administrative de Locindus à ses filiales et le rôle assuré par ses dernières dans les opérations de location longue durée ont conduit également à l'établissement de conventions internes de gestion.

En 2005, aucun dividende n'a été versé à Locindus par ses filiales.

SCRIBE-BAIL SARL

Capital : 8 000 €

RCS B 409 578 473 - SIRET 409 578 473 00020 - APE 702 C

Gérant : Bernard YONCOURT

Cette Société signe des contrats de location immobilière pour une durée ferme de neuf à douze ans, sans pouvoir être résiliés par le locataire pendant cette période.

SCRIBE-BAIL est consolidée chez Locindus qui la détient à 99 %, 1 % étant détenu par Oxiane.

SCRIBE-BAIL a réalisé en 2005 un chiffre d'affaires de 17 626 847 €, contre 17 978 702 € en 2004. Son résultat, après impôts, affiche un profit de 330 681 €, contre un profit de 8 414 € en 2004.

Cette entité n'a réalisé aucune opération nouvelle durant l'exercice 2005.

Les Sociétés par Actions Simplifiée, présidées par Locindus S.A., représentée par Bernard YONCOURT, sont détenues à 100 % par Locindus, et ont le même objet que SCRIBE-BAIL. Elles sont chacune dédiée à un secteur d'activité ou une utilisation spécifique.

SCRIBE-BAIL ACTIV.SAS

Capital : 38 125 €

RCS B 434 776 639 - SIRET 434 776 639 00024 - APE 702 C

Cette structure, dédiée aux opérations de location longue durée à usage de locaux d'activités, a réalisé en 2005 un chiffre d'affaires de 1 518 567 €, contre 1 425 474 € en 2004. Son résultat, après impôts, affiche une perte de 895 €, contre une perte de 2 156 € en 2004.

Cette entité n'a réalisé aucune opération nouvelle durant l'exercice 2005.

SCRIBE-BAIL COM.SAS

Capital : 38 125 €

RCS B 434 770 731 - SIRET 434 770 731 00025 - APE 702 C

Cette structure, dédiée aux opérations de location longue durée à usage de commerce, a réalisé en 2005 un chiffre d'affaires de 6 554 501 €, contre 5 989 057 € en 2004. Son résultat, après impôts, affiche un profit de 6 124 €, contre un profit de 77 023 € en 2004. Cette entité n'a réalisé aucune opération nouvelle durant l'exercice 2005.

SCRIBE-BAIL HOTEL SAS

Capital : 38 125 €

RCS B 434 796 512 - SIRET 434 796 512 00029 - APE 702 C

Cette structure, dédiée aux opérations de location de longue durée à usage d'hôtel, n'a réalisé aucun chiffre d'affaires en 2005, 2004 et 2003. Son résultat en 2005, après impôts, affiche une perte de 1 531 €, contre une perte de 968 € en 2004.

Cette entité n'a réalisé aucune opération nouvelle durant l'exercice 2005.

SCRIBE-BAIL INDUS.SAS

Capital : 38 125 €

RCS B 434 796 587 - SIRET 434 796 587 00021 - APE 702 C

Cette structure, dédiée aux opérations de location longue durée à usage industriel, n'a réalisé aucun chiffre d'affaires en 2005, 2004 et 2003. Son résultat en 2005, après impôts, affiche une perte de 1 752 €, contre une perte de 1 103 € en 2004.

Cette entité n'a réalisé aucune opération nouvelle durant l'exercice 2005.

SCRIBE-BAIL LOGIS.SAS

Capital : 38 125 €

RCS B 434 795 514 - SIRET 434 795 514 000026 - APE 702 C

Cette structure, dédiée aux opérations de location longue durée à usage d'entrepôt et de logistique, a réalisé en 2005 un chiffre d'affaires de 3 872 913 €, contre 3 822 823 € en 2004. Son résultat en 2005, après impôts, affiche une perte de 2 368 €, contre une perte de 1 316 € en 2004.

Cette entité a concrétisé au cours de l'exercice une opération à usage de quai de messagerie sise à Carvin (62), représentant un investissement hors taxes de l'ordre de 3,9 M€.

SCRIBE-BAIL TERTIAIRE SAS

Capital : 38 125 €

RCS B 434 795 373 - SIRET 434 795 373 00027 - APE 702 C

Cette structure, dédiée aux opérations de location longue durée à usage de bureaux, a réalisé en 2005 un chiffre d'affaires de 303 723 €, contre 304 470 € en 2004. Son résultat en 2005, après impôts, affiche une perte de 2 619 € contre une perte de 2 163 € en 2004.

Cette entité n'a réalisé aucune opération nouvelle durant l'exercice 2005.

SCRIBERICA SAS

Capital : 37 000 €

RCS B 443 609 664 - SIRET 443 609 664 00026 - APE 702 C

Cette structure, dédiée aux opérations de longue durée réalisées en partenariat avec CAIXABANK FRANCE (S.A. au capital de 102 000 000 € dont le siège social est à Neuilly sur Seine (92200), 46, rue Jacques Dulud), a réalisé en 2005 un chiffre d'affaires de 1 199 122 €, contre 1 201 504 € en 2004. Son résultat en 2005, après impôts, affiche un profit de 3 943 €, contre un profit 489 € en 2004.

Elle est détenue à hauteur de 50 % par Locindus et 50 % par CAIXABANK FRANCE, et a pour Président Locindus S.A., représentée par Bernard YONCOURT.

Cette entité n'a réalisé aucune opération nouvelle durant l'exercice 2005.

EURO-SCRIBE SAS

Capital : 37 000 €

RCS B 449 566 975 - SIRET 449 566 975 00024 - APE 702 C

Cette structure, créée le 31 juillet 2003, dédiée aux opérations de longue durée à usage de commerce, d'entrepôt, d'activité, industriel, tertiaire, en partenariat avec BATICAL (S.A. au capital 21 888 599,50 € dont le siège social est à Nancy (54041), 109, bld d'Haussonville), a réalisé en 2005 un chiffre d'affaires de 2 472 895 €, contre 1 663 410 € en 2004. Son résultat en 2005, après impôts, affiche un profit de 113 259 €, contre un profit de 121 123 € en 2004.

Elle est détenue à hauteur de 50 % par Locindus et 50 % par BATICAL,

et a pour Président Locindus. Il n'existe pas de pacte d'actionnaires.

Cette entité n'a réalisé aucune opération nouvelle durant l'exercice 2005.

SCRIBEURO SAS

Capital : 37 000 €

RCS B 449 541 135 - SIRET 449 541 135 00025 - APE 702 C

Cette structure, créée le 31 juillet 2003, dédiée à une opération de location longue durée concernant un hypermarché, a réalisé en 2005 un chiffre d'affaires de 4 378 490 €, contre 3 963 260 € en 2004. Son résultat, après impôts, affiche une perte de 5 456 €, contre un profit de 24 845 € en 2004.

Elle a pour Président Locindus qui la détient à 100 %.

Cette entité a concrétisé au cours de l'exercice deux opérations de location longue durée :

- un immeuble à usage commercial sis à Béziers (34), représentant un investissement hors taxes de l'ordre de 5,4 M€,
- un immeuble à usage de jardinerie sis à Mérignac (33), représentant un investissement hors taxes de l'ordre de 5,7 M€.

Oxiane

S.A. à Conseil d'Administration

Capital : 40 000 €

RCB B 387 669 005 - SIRET 387 669 005 00028 - APE 742 C

Président - Directeur Général : Alain Artoré

Société de prestations de services et de conseils dans le domaine immobilier (maîtrise d'ouvrage) pour la réalisation d'immeubles financés en crédit-bail ou en location longue durée pour Locindus.

Oxiane, a également pour vocation d'apporter une réponse globale aux problématiques immobilières de grands clients en matière de maîtrise d'ouvrage déléguée, de conseil et d'expertise.

Elle dispose d'une équipe pluridisciplinaire : architecte et Chartered Suveyor (RICS).

GESTION DES ACTIFS

CREDIT-BAIL IMMOBILIER

Produit des opérations de crédit-bail immobilier hors opérations de location de longue durée (consolidé)

(en K€)	2005	2004
Loyers	84 536	88 183
Indemnités	-	713
Chiffre d'affaires	84 536	88 896

La baisse des loyers est due au niveau de la production 2004 et à la mise en place décalée de la production 2005.

(en K€)	2005	2004
Encours net consolidé mobilier et Immobilier ⁽¹⁾ hors locations longue durée ^{(2) (3)}	409 977 ^{(2) (3)}	438 218 ⁽²⁾

(1) les opérations de location longue durée ne sont pas comprises dans le crédit-bail immobilier à la demande des autorités de contrôle

(2) dont crédit-bail mobilier : 60 K€ en 2005 et 84 K€ en 2004

(3) montant des travaux en cours à ajouter : 17 509 K€. (*) Il s'agit de travaux relatifs à des opérations dont la durée et le loyer ne sont pas encore entrés en vigueur, les travaux de construction n'étant pas encore achevés.

La baisse de l'encours provient de la levée d'option par anticipation d'un important contrat de crédit-bail immobilier (qui s'est par ailleurs traduite par une plus-value de 1,3 M€).

Evolution des provisions crédit-bail consolidées

(en K€)	2005	2004
Dotations créances douteuses		
Sur loyers part amortissements	(24)	(194)
Sur loyers part intérêts et sur charges	(23)	(174)
Sur indemnité de résiliation part intérêts	0	(4 449)
Sur indemnité part amortissements	0	(7 783)
	(47)	(12 600)
Pertes irrécouvrables couvertes par des provisions		
Sur loyers part intérêts	0	(21)
	0	(21)
Reprises de provisions		
Sur loyers part amortissement	0	73
Sur loyers part intérêts et sur charges	1	134
	1	207
Solde provisions créances douteuses	(46)	(12 414)
Indemnité de résiliation facturée	0	12 232
NET	(46)	(182)
Solde provisions pour dépréciation d'actifs		
Reprise de provisions pour dépréciation d'actifs ITNL	803	(803)
Provisions et reprises pour dépréciation d'actifs CBI	(293)	2 751
Reprise de provisions pour dépréciation d'actifs CBI	0	-
TOTAUX	510	1 948

Loyers et charges

Les dotations pour créances douteuses concernent principalement deux opérations : l'une pour des intérêts de retard (11 K€), l'autre (36 K€) concerne des loyers, le crédit-preneur faisant l'objet d'une procédure collective.

Le solde des provisions pour dépréciation d'actifs concerne deux opérations : l'une est l'opération évoquée ci-dessus qui fait l'objet d'une procédure collective et pour laquelle nous avons, à titre prudentiel, provisionné intégralement le restant dû (293 K€) ; l'autre concerne une opération transférée en cours d'exercice du secteur ITNL à celui de la location simple (cf. ci-après), que nous avons provisionné en fonction d'une expertise externe et pour laquelle nous avons repris la provision puisque l'immeuble a été loué (803 K€).

Indemnités de résiliation

Il n'y a pas eu d'indemnité de résiliation au cours de l'exercice.

Immeubles temporairement non loués (I.T.N.L.)

(en K€)	2005	2004
Valeur nette comptable	0	106 K€

Levées d'option

Les levées d'option (acquisition de l'immeuble par le crédit-preneur) au cours de l'exercice ont concerné seize opérations de crédit-bail immobilier, dont cinq par anticipation et onze au terme de ces contrats. Les levées d'option représentent un montant total de 15 378 286€ (prix de vente), dont 11 120 633€ au titre des levées d'option par anticipation. Ce montant comprend une plus-value comptable de 2 949 638 € générée par une opération. Les moins-values constatées entre le prix de vente et la valeur nette comptable sont provisionnées et ont été reprises lors des ventes.

Les levées d'option par anticipation donnent lieu au paiement d'une pénalité par le crédit-preneur ; dans ces hypothèses, les reprises de provisions en tiennent compte.

LOCATION LONGUE DUREE

(en K€)	2005	2004
Production	15 047	38 708
Encours	265 772 ⁽¹⁾	280 804 ⁽²⁾
Chiffre d'affaires	34 987	33 213

(1) Montant des travaux en cours (*) à ajouter : 6 955 K€

(2) Montant des travaux en cours à ajouter : 3 984 K€

(*) Il s'agit de travaux relatifs à des opérations signées mais non prises en exploitation, les travaux de construction n'étant pas encore achevés.

Le chiffre d'affaires a légèrement augmenté. Par contre, la baisse de l'encours est due à la levée d'option de la promesse de cession de crédit-bail immobilier concernant cinq contrats consentis au même sous-locataire, et au niveau de la production 2005, en retrait par rapport à celui de 2004.

(en K€)	2005	2004
Dotations créances douteuses		
- Loyers et charges	0	0
Provision pour dépréciation d'actif	(246)	1 260

Cette provision concerne une opération pour laquelle des travaux complémentaires ont dû être réalisés pour obtenir la conformité à la demande de l'architecte des Bâtiments de France. Ceci a entraîné une augmentation du prix de revient de l'immeuble, sans loyer complémentaire. Toutefois, dans la mesure où nous avons repris une provision antérieurement constituée à hauteur de 108 K€, les comptes ne sont impactés qu'à hauteur de 138 K€.

Encours crédit-bail immobilier/location longue durée

(en K€)	2005	2004
Crédit-bail mobilier et immobilier	409 977	438 218
Location longue durée	265 772	274 479
	675 749	712 697

LOCATION SIMPLE

I - Répartition et localisation du parc immobilier

Au 31 décembre 2005, Locindus S.A. possède 34 immeubles ou parties d'immeubles d'une surface totale de 160 557 m² représentant une valeur nette comptable de 49 002 K€.

Ces 34 immeubles se répartissent comme suit :

- 14 en pleine propriété,
- 17 en copropriété,
- 3 en indivision.

1) Evolution de la superficie du patrimoine

La superficie du patrimoine est en baisse par rapport au 31/12/2004.

- 4 ventes réalisées au 2^{ème} semestre 2005 :

Immeuble	Surface en m ²	Statut	Affectation
5 rue G. Péri Clichy (92)	868	Pleine propriété	Bureaux
Bretigny (91)	2 830	Pleine propriété	Activité
Aulnay sous Bois (93)	7 820	Pleine propriété	Entrepôt
Clichy Pouchet (92)	3 805	Copropriété	Bureaux

- Aucune acquisition n'a été réalisée en 2005.
- Transfert de l'ensemble immobilier mixte activités/bureaux (2.082 m²) situé sur l'aéroport du Bourget (93), auparavant classé en immeuble temporairement non loué (ITNL).

2) Evolution de la valeur nette comptable du patrimoine

Valeur nette comptable du patrimoine de location simple en exploitation hors frais d'acquisition et après provisions.

- 31/12/04 : 56,2 M€
- 30/06/05 : 54,2 M€
- 31/12/05 : 49 M€

3) Répartition du patrimoine au 31 décembre 2005

Affectation	Surface (m ²)	Répartition (en %)	VNC (en M€)	Répartition (en %)
Bureaux	22 659	14,1	16,2	33,0
Entrepôts	105 205	65,5	16,1	32,9
Activités	24 262	15,1	9,5	19,4
Commerces	8 431	5,3	7,2	14,7
TOTAL	160 557	100	49	100

II - Les chiffres clés au 31 décembre 2005

1) Les produits au 31 décembre 2005

Les loyers de location simple au 31/12/2005 sont de 11 562 K€ contre 11 082 K€ au 31/12/2004. Les produits constitués des loyers, et diverses indemnités totalisent 11 684 K€ au 31/12/2005 contre 11 356 K€ au 31/12/2004.

2) Rendement

Le rendement brut du patrimoine locatif (loyers 2005 rapportés à la VNC au 31 décembre 2005) est de 23,6 %.

31/12/2004	21,4 %
31/12/2005	23,6 %

Le rendement brut des loyers 2005 à occupation et périmètre constants rapporté à la valeur vénale est de 8,6%.

3) Taux d'occupation financier

Les produits de l'exercice rapportés au potentiel locatif du patrimoine, à savoir loyers facturés plus loyer de marché des locaux vacants (y compris locaux en travaux), ressortent à 89,7 %.

31/12/2004	91,8 %
31/12/2005	89,7 %

L'incidence de la vacance pour travaux Tour AREVA (2 100 m²) depuis le 15/04/2005 et locaux MOISANT ex-CIC (873 m²) depuis le 01/04/2005 induit une perte de loyers de 580 K€ sur exercice 2005.

4) Produit courant Location simple (résultat courant)

7 388 K€ au 31/12/2005 à comparer à 6 870 K€ au 31/12/2004.

5) Produit net bancaire Location simple (résultat après exceptionnels)

11 945 K€ au 31/12/2005 contre 11 490 K€ au 31/12/2004.

III - Arbitrages

4 actifs ont été vendus au 4^{ème} trimestre 2005.

IV - Valeur vénale et plus value latente

1) Valeur vénale :

La valeur vénale au 31/12/2005 est estimée à 131,9 M€ après prise en compte d'un programme de travaux de rénovation de 22,2 M€ à réaliser.

2) Plus-value latente

La plus-value latente, après incidence du coût des travaux de rénovation, est estimée à 60,7 M€ au 31/12/2005.

3) Estimation externe du patrimoine location simple

Cette expertise consiste à :

- fournir une estimation de la valeur vénale et donc des plus-values latentes la plus fiable, et pour ce faire, de contrôler en externe nos estimations internes ;
- prévenir toute éventuelle moins-value latente ;
- contribuer à l'appréciation de la juste valeur.

Nous avons confié à CBRE Bourdais Expertises le soin d'évaluer la majeure partie de notre patrimoine (28 actifs), le solde pour 3 actifs parisiens étant expertisé par G. Rousseau, Expert Judiciaire.

Au 31/12/2005, 95,8 % de la valeur vénale du patrimoine Location simple est conforté par des expertises externes, le solde étant expertisé en interne.

La valorisation de nos immeubles est calculée "hors droits et hors frais d'acte" (à la charge de l'acquéreur).

Gestion du risque amiante

Locindus a constitué pour l'ensemble des immeubles du patrimoine location simple le dossier technique "amiante" défini réglementairement.

Ce dossier technique est tenu à la disposition des occupants des immeubles bâtis concernés. Pour autant, le rapport de mission de repérage des matériaux et produits susceptibles de contenir de l'amiante, ainsi que la fiche récapitulative du dossier technique "amiante" ont été transmis aux locataires des immeubles concernés.

Evolution des provisions location simple consolidées

(en K€)	2005	2004
Dotations des provisions		
Loyers et charges	(75)	(27)
Reprises de provisions nettes (dont créances irrécouvrables déduites : 68)		
Sur loyers et charges	76	6
Solde provisions créances douteuses	1	(21)
Provision pour dépréciation d'actifs	-	(1 533)
Reprise de provisions sur dépréciation d'actifs	758	326
Total (dotations) reprises de provisions	769	(1 228)

Reprises de provision pour dépréciation d'actifs

Elle comprend les reprises de provision opérées à l'occasion de la cession en cours d'exercice de deux immeubles du secteur location simple pour 425 K€ et une reprise de provision de 343 K€ opérée sur un immeuble ITNL provisionné à hauteur de 745 K€ lors de son passage en location simple du fait de la location dudit immeuble en cours d'exercice.

ACTIONS DE LA SOCIETE

Répartition du capital Locindus S.A. arrêtée au 31 décembre 2005

Capital social : 46 837 269 € divisé en 8 145 612 actions de 5,75€.

(en K€)	au 31/12/2005			au 31/12/2004			au 31/12/2003		
	Nombre d'actions	% du capital	% droits de vote	Nombre d'actions	% du capital	% droits de vote	Nombre d'actions	% du capital	% droits de vote
Compagnie d'assurances GAN	500 624	6,15	6,17	500 624	6,15	6,25	500 624	6,15	6,33
Groupe Caisse des dépôts	427 568	5,25	5,27	427 568	5,25	5,34	693 584	8,51	8,77
CNP Assurances	409 764	5,03	5,05	409 764	5,03	5,11	409 764	5,03	5,18
Prévoir Vie / Groupe Prévoir	391 663	4,81	4,82	508 576	6,24	6,35	492 576	6,05	6,23
SCOR	226 526	2,78	2,79						
ACOGFIR	82 268	1,01	1,02	82 268	1,01	1,0	82 268	1,01	1,04
Locindus (actions auto-détenues)	27 901	0,34	0	134 157	1,65	0	239 491	2,94	0
Public	6 305 824	77,41	77,67	5 637 343	69,20	70,36	5 567 117	68,35	70,43
Total	8 145 612	100,00	100,00	8 145 612	100	100	8 145 612	100	100

Il n'existe pas de droits de vote doubles, ni de pacte d'actionnaires, ni de limitation des droits de vote.

Déclaration de franchissement de seuil

Il est rappelé ici la disposition statutaire figurant dans les statuts de Locindus en matière de déclaration de franchissement de seuil : "Toute personne physique ou morale, agissant seule ou de concert, qui vient à acquérir ou céder, directement ou indirectement au sens de l'article L 237-7 de la loi du 24 juillet 1966, une fraction de 2 % du capital social, doit notifier à la Société, dans un délai de quinze jours à compter de l'acquisition ou de la cession de cette ou ces fractions, le nombre total d'actions qu'elle possède.

En cas de non respect de l'obligation d'information prévue à l'alinéa précédent, et à la demande d'un ou plusieurs actionnaires détenant 2 % du capital ou des droits de vote, consignée dans le procès-verbal de l'assemblée, les actions excédant la fraction qui aurait dû être déclarées sont privées du droit de vote jusqu'à l'expiration d'un délai de deux ans suivant la régularisation de la notification."

Bourse

L'action Locindus est cotée sur Eurolist by Euronext, code SICOVAM 12 135.

La moyenne des transactions journalières (8 401 actions) a augmenté par rapport à l'exercice 2004 où elle était de 4 339 actions.

(en €)	COURS PLUS HAUT	COURS PLUS BAS	MOYENNE	TRANSACTION MOYENNE JOURNALIERE
Année 2005				
Janvier	48,50	44,10	46,30	10 619
Février	51,30	46,51	48,91	12 027
Mars	51,50	49,40	50,45	4 627
Avril	50,70	47,00	48,85	4 507
Mai	51,90	48,10	50,00	5 402
Juin	51,20	44,00	47,60	11 069
Juillet	47,20	44,05	45,63	5 171
Août	49,30	46,90	48,10	3 529
Septembre	48,49	47,01	47,75	3 274
Octobre	46,90	40,10	43,50	19 213
Novembre	42,70	40,05	41,38	7 218
Décembre	39,80	34,12	36,96	14 160
Moyenne 2006	48,29	44,28	46,28	8 401

Rachat par la Société de ses propres actions

L'assemblée générale du 23 mai 2005 a autorisé la Société à racheter ses propres actions dans la limite de 10 % de son capital, autorisation qui avait été précédée d'une note d'information visée par l'Autorité des Marchés Financiers le 29 avril 2005 et publiée le 6 mai 2005.

Dans ce cadre, la Société a procédé durant l'exercice 2005 aux opérations suivantes :

	Nombre d'actions		Cours moyen (€)		Frais de négociation (€)	Motif	Fraction du capital en %
	Achat	Vente	Achat	Vente			
Janvier	-	21 406	-	26,305	-	(*)	0,2628
Février	-	-	-	-	-	-	-
Mars	-	-	-	-	-	-	-
Avril	-	1 600	-	26,305	-	(*)	0,0196
Mai	-	12 750	-	26,305	-	(*)	0,1565
Juin	-	1 500	-	26,305	-	(*)	0,0184
Juillet	-	1 000	-	26,305	-	(*)	0,0123
Août	-	-	-	-	-	-	-
Septembre	-	5 119	-	29,88	-	(*)	0,0628
Octobre	-	62 881	-	29,88	-	(*)	0,7720
Novembre	-	-	-	-	-	-	-
Décembre	-	-	-	-	-	-	-
		106 256					

(*) options d'achat au profit des salariés.

Il s'agit de ventes effectuées en raison de levées d'option et de rachat d'actions opérés dans le cadre des plans d'achat d'actions.

Nombre d'actions inscrites au nom de la Société au 31 décembre 2005 : 27 901, soit 0,34 % du capital.

Valeur évaluée au cours d'achat : 903 889€.

L'Autorité des Marchés Financiers a été informée chaque mois concerné des opérations réalisées.

La reprise de provision s'est élevée à 181 K€ et compense la moins-value sur levées d'option. Une provision pour dépréciation de 2 K€ a été effectuée pour le plan d'achat d'actions n° 3. Le dividende sur les titres Locindus auto-détenus s'est élevé à 264 K€. Le cours moyen du mois de décembre 2005 étant inférieur au prix de levée d'option du plan n°3, la provision constituée en 2004 pour risque a été intégralement reprise pour 209 K€ dans les comptes 2005.

RAPPORT SPECIAL DU DIRECTOIRE SUR LA MISE EN ŒUVRE DU PLAN D'OPTIONS D'ACHAT D' ACTIONS

Au cours de l'exercice 2004, le Directoire a décidé, en date du 18 octobre 2004, d'attribuer des options donnant droit à l'achat d'actions, dans le cadre de l'autorisation donnée par l'assemblée générale extraordinaire du 28 mai 2000, à onze salariés de la Société non mandataires sociaux pour un montant de 40 500 actions au prix unitaire de 37,76 €. La période d'indisponibilité est de 2 ans.

Compte tenu des décisions d'attribution d'options donnant droit à l'achat d'actions antérieures prises par le Directoire au 31 août 2000 et 21 septembre 2001, la situation du 1^{er} janvier au au 31 décembre 2005 est la suivante :

Mandataires sociaux	Date de l'option	Echéance	Prix	Nombre	Prix d'acquisition	Date de levée d'option/nombre	Valeur à la date de la levée	Prix de vente
Jean-Louis Bazy	21/08/00	20/08/10	26,30 € (1)	4 606	121 137,80 €	3/1/05 : 4 606	44,3	204 045,80 €
	24/09/01	23/09/11	29,88 € (2)	24 000	717 120,00 €	30/9/05 : 3 965	47,13	186 870,45 €
						3/10/05 : 13 207	46,5	614 125,50 €
						4/10/05 : 6 828	44,8	305 894,40 €
Alain Artoré	24/09/01	23/09/11	29,88 € (2)	8 000	239 040,00 €	4/10/05 : 458 11/10/05 : 7 542	46,50 € 43,90 €	21 297,00 € 331 093,80 €
J-Pierre Chambon	21/08/00	20/08/10	26,30 € (1)	5 000	131 500,00 €	6/1/05 : 5 000	44,50 €	222 500,00 €
	24/09/01	23/09/11	29,88 € (2)	18 000	537 840,00 €	24/10/05 : 18 000	40,25 €	724 500,00 €
Georges Commaret	24/09/01	23/09/11	29,88 € (2)	18 000	537 840,00 €	3/10/05 : 4 000	46,5	348 750,00 €
						4/10/05 : 4 500	44,5	200 250,00 €
						5/10/05 : 83	44,8	3 718,00 €
						6/10/05 : 1 901	44,1	83 834,10 €
						7/10/05 : 10	44,5	445,00 €
						1/10/05 : 2 852	42	119 784,00 €
30/9/05 : 1 154	47,13	54 388,02 €						

77 606

Compte tenu de la décision de l'assemblée générale mixte du 27 mai 2002 statuant sous la forme extraordinaire de multiplier par quatre le nombre d'actions et, par conséquent, de diviser la valeur nominale, le nombre d'actions attribuées, dans le cadre des options d'achat, est multiplié par quatre, le prix d'exercice desdites options étant divisé par quatre.

(1) premier plan d'option d'achat d'actions (rabais excédentaire : 2,459 € par actions)

(2) deuxième plan d'option d'achat d'actions

Le montant global des options d'achat d'actions consenties à chacun des dix salariés de la Société non-mandataires sociaux, dont le nombre d'options est le plus élevé, s'élève à 40 150.

Au 31 décembre 2005, les options d'achat d'actions en vigueur portent sur 62 350 actions.

LE CONTROLE INTERNE

Le contrôle interne de Locindus repose sur trois niveaux de contrôle :

- Le premier niveau est sous la responsabilité de chaque collaborateur. La performance du contrôle s'appuie avant tout sur un ensemble de procédures internes faisant l'objet d'une diffusion générale et sur le professionnalisme de chacun.
- Le second niveau est du ressort de la hiérarchie, qui est directement responsable de la bonne application par ses équipes des procédures en vigueur.
- Le troisième niveau est exercé par le Responsable du Contrôle interne. Celui-ci concentre son action sur une famille de risques identifiés, conformément aux exigences du règlement CRBF 97-02 et du troisième document consultatif du Comité de Bâle, dont la gestion relève d'un ensemble de procédures faisant l'objet d'une adaptation permanente.

L'organisation et le rôle du Contrôle interne de Locindus sont conformes aux textes réglementaires en vigueur et s'inspirent notamment des recommandations du Comité de Bâle concernant :

- l'action indépendante et objective du contrôle interne pour l'évaluation de la qualité de l'information financière délivrée aux

organes exécutifs, délibérant, aux autorités de tutelle et au public ;

- les tests et contrôles liés à la vérification du respect des procédures en vigueur ;
- le rôle de conseil pour l'amélioration des procédures, ainsi que des processus de management du risque et de la gouvernance d'entreprise.

Locindus attache une importance particulière à la performance du dispositif de son contrôle interne. Afin de l'adapter aux nouvelles réglementations et aux évolutions de son activité, le Groupe a poursuivi les chantiers initiés en 2004 visant à renforcer son dispositif :

- refonte en cours des procédures comptables, afin de les adapter aux nouvelles normes IFRS (cf. mise en place des normes IAS/IFRS) ;
- enrichissement du dispositif de procédures opérationnelles.

Conformément à la Loi de Sécurité Financière (Loi n°2003-706 du 1^{er} août 2003), le Président du Conseil de surveillance a rédigé un rapport faisant état des conditions de préparation et d'organisation des travaux du Conseil, ainsi que des procédures de contrôle interne mises en place par Locindus.

Enfin, dans un rapport joint à leur rapport général, les Commissaires aux comptes de Locindus ont présenté leurs observations sur le rapport du Président du Conseil de surveillance concernant les procédures de contrôle interne relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière.

GESTION DES RISQUES

L'activité de financement d'actifs immobiliers expose Locindus à un ensemble de risques identifiés et faisant l'objet d'une gestion active et permanente assurée par le Responsable des Risques en liaison directe avec le Directoire.

La typologie des principaux risques encourus par l'activité de Locindus est la suivante :

- Risque de crédit
- Risque de taux
- Risque de liquidité
- Risque opérationnel

RISQUE DE CREDIT

Locindus a mis en place une politique de crédit assortie de procédures validées par le Directoire, visant à assurer une sélection optimale de ses risques de contrepartie pour chaque opération nouvelle. Cette sélection s'appuie sur une étude de la solidité financière des preneurs réalisée par le responsable des risques. Compte tenu de la nature des actifs financés par Locindus, une analyse complète de la qualité du sous-jacent immobilier (intrinsèque et extrinsèque) est également réalisée par la Direction immobilière. Tout engagement de plus 10 M€ doit par ailleurs faire l'objet d'une expertise externe établie par un expert immobilier indépendant.

Deux systèmes de notation interne ont été mis en place :

- un système de notation financière, s'appuyant sur les recommandations du Comité de Bâle de juin 2004, comprenant 8 niveaux dont 2 impliquant un suivi renforcé de la contrepartie concernée et 1 concernant les clients en situation de défaut ;
- un système de notation immobilière spécifique pour chaque type d'actifs. La notation immobilière comprend deux aspects : une notation intrinsèque, propre à la qualité de l'immeuble, et une notation extrinsèque, propre à la qualité de son emplacement.

Toute décision d'octroi de crédit est prise en Comité des engagements sur la base des études et des notations définies en interne. Ce Comité est composé du Président du Directoire, d'au moins un autre membre du Directoire, du Responsable des risques, d'un membre de la Direction juridique, du Commercial en charge du dossier, d'un membre de la Direction immobilière et du Responsable du contrôle interne.

Un dispositif de suivi et de contrôle de l'évolution des risques de contrepartie permet de détecter en amont une détérioration significative de la situation financière des clients. Ce dispositif s'appuie sur un ensemble d'outils et de systèmes d'information mis à la disposition des équipes de Locindus, dont l'utilisation est supervisée par le Responsable des risques.

Pour chaque dossier placé sous surveillance ou considéré comme douteux, le Comité des engagements se réunit régulièrement pour décider des actions à engager et des montants à provisionner selon des règles de prudence strictes tant pour les factures impayées que pour les éventuelles dépréciations d'actifs.

Au 31/12/2005, les ratios des risques consolidés sur fonds propres consolidés étaient respectés.

Au 31/12/2005, aucun encours ne nécessitait un reclassement en "encours restructuré" ou en "encours douteux compromis", selon la nomenclature définie par le règlement CRC 2002-03 du 12 décembre 2002.

La société n'utilise pas de dérivés de crédit.

RISQUE DE TAUX D'INTERET GLOBAL

Un ensemble de règles a été défini par le Directoire afin d'encadrer la sensibilité du résultat de Locindus à la variation des taux d'intérêts. Ces règles fixent des limites maximum de sensibilité sur les 5 prochains exercices. Le modèle, mis en place chez Locindus, agrège les ressources, les emplois et les instruments de couverture par tranche de maturité (maturité, montant, taux) et permet de tester la variabilité du résultat à une variation des taux.

L'une de ces limites fixe à 2,5 M€, pour l'exercice en cours, la sensibilité globale maximum du gain de transformation à une variation des taux à court terme de 100 pb, soit 1,5% des fonds propres consolidés de Locindus. Les années suivantes sont limitées à une variation de 1,5 M€ pour une hausse de 100 bp des taux courts.

Le Comité de taux et de liquidité, composé du Président du Directoire, du Trésorier, du Responsable des risques et du Contrôleur interne se réunit hebdomadairement afin de décider des actions à prendre en matière de politique de couverture du risque de taux d'intérêt global tout en veillant au respect des règles en vigueur.

Le respect des limites fixées fait par ailleurs l'objet d'un suivi régulier par le Comité d'audit de Locindus.

Le logiciel ALMA, développé spécifiquement pour Locindus, est totalement interfacé au système d'information interne et à Reuters. Il intègre une fonction reporting sur le risque de taux. Il est sous la responsabilité du Trésorier, ce dernier assure le contact avec le marché financier et traite les opérations de couverture.

Les notes annexes aux comptes consolidés détaillent les engagements hors bilan sur instruments financiers à terme au 31/12/2005.

RISQUE DE LIQUIDITE ET POLITIQUE DE REFINANCEMENT

La gestion de la liquidité est assurée par le Trésorier - Responsable du service financier sous la supervision du Comité de taux et de liquidité. Ce service centralise la gestion des besoins de refinancement court terme et long terme de Locindus ainsi que le remplacement quotidien de la trésorerie du groupe.

Locindus se refinance traditionnellement par émissions d'emprunts obligataires de maturité supérieure à 7 ans, et par ses programmes de BMTN et Certificats de Dépôts dont les limites déclarées à la Banque de France sont fixées respectivement à 250 M€ et 150 M€.

Compte-tenu des récentes émissions à 10 ans de Locindus, le coefficient de fonds propres et ressources permanentes atteint le niveau de 132,77% au 31/12/05 à comparer à un coefficient réglementaire de 60%.

En 2005, Locindus a poursuivi sa politique de diversification de ses sources de financement en émettant des Certificats de Dépôts de maturité comprise entre 2 semaines et 12 mois, la majorité des maturités se situant entre 1 et 3 mois, pour un volume unitaire compris entre 1,5 et 30 M€. Le montant global maximum atteint au cours de l'exercice était de 124 M€ (conformément à la limite de notre programme). Au 31.12.2005, l'encours des Certificats de Dépôts atteignait 78,5 M€. Ces émissions ont permis à Locindus de lever de la ressource dans des conditions financières avantageuses.

Compte tenu de ces opérations, Locindus était prêteur dans le marché (TCN + Sicav de trésorerie) pour un montant de l'ordre de 140 M€

au 31 décembre 2005.

Au 31 décembre 2005, la durée de l'actif à taux fixe de Locindus atteignait 4,08 années, celle du passif à taux fixe 3,79 années.

La procédure mise en place pour le remplacement de la trésorerie du groupe conditionne tout passage d'ordre à une sélection de signatures de premier ordre, définies par le Comité des Engagements, sur des durées et des montants faisant l'objet de limites adaptées.

Au 31 décembre 2005, Locindus disposait toujours d'un ensemble de lignes confirmées, d'un montant total de l'ordre de 145 M€. Ces lignes n'ont pas été utilisées au cours de l'exercice.

Ces crédits prévoient une clause de remboursement anticipé, notamment en cas de changement significatif d'actionnariat ou encore en cas d'attribution d'une note Standard & Poor's non « Investment Grade ».

RISQUES OPÉRATIONNELS

Locindus veille quotidiennement à la prévention des risques opérationnels liés à son activité par une approche qualitative fondée sur les meilleures pratiques professionnelles et une sensibilisation permanente de son personnel.

- Risque concurrentiel

Locindus est un établissement financier spécialisé dans le financement de l'immobilier d'entreprise. A ce titre, Locindus se positionne comme un concurrent direct des principales institutions financières ou de leurs filiales intervenant sur le marché du financement de l'immobilier (BNP Paribas Lease Group, Natexis Bail, Sogebail, LCL LEASING, Cicobail, ING Lease...).

Ce marché a connu ces dernières années un fort mouvement de concentration et est aujourd'hui relativement mature et peu soumis à l'arrivée de nouveaux entrants.

- Risque juridique

Locindus est un établissement de crédit relevant des articles L. 511-9 à L. 511-20 et L. 515-2 à L. 515-3, l'activité de crédit-bail immobilier relevant des articles L. 313-7 à L. 313-11 et L. 571-13, du Code monétaire et financier.

La Direction Juridique, en liaison avec les conseils extérieurs de la Société (notaires, avocats), veille à s'informer des évolutions législatives et réglementaires ayant une incidence sur l'activité de la Société, qui s'exerce en France, à l'exception d'une opération en Espagne en partenariat avec Caixaleasing.

A la connaissance de la Société, il n'existe pas de litige, arbitrage ou fait exceptionnel, susceptible d'avoir eu dans un passé récent une incidence significative sur la situation financière, le résultat, l'activité et le patrimoine de la Société.

- Risque informatique : le plan de continuité

Les sauvegardes des bases de données et du serveur de fichiers sont conservées en coffre, sur site et hors site, à fréquence quotidienne et hebdomadaire.

Trois serveurs, sur lesquels sont répartis les serveurs de fichiers et de base de données, ont une architecture redondante en terme d'alimentation, de carte réseau et d'espace de stockage et exploitent entre eux un système de miroitage.

Les applications ne présentent pas de spécificités fortes (serveur windows, base oracle). Un hébergement externalisé peut être trouvé sous un délai minimum.

ASSURANCES

La politique d'assurance de la Société se fonde, en liaison avec un important cabinet de courtage, sur un objectif de couverture des risques liés à :

1. l'intervention de Locindus en qualité de maître d'ouvrage dans certaines opérations de construction, de rénovation lourde, inhérentes au montage crédit-bail immobilier, location longue durée ou de travaux sur les immeubles du patrimoine relevant de l'assurance construction. A ce titre, sont souscrites :

- une police dommages-ouvrage couvrant pendant dix ans les dommages de nature décennale atteignant l'immeuble, assortie d'une police constructeur non réalisateur couvrant la responsabilité décennale de vendeur, dans le cas où Locindus devrait vendre l'immeuble dans les dix ans de la réception des travaux,

- pour les chantiers d'une certaine importance, une police tous risques chantier couvrant les sinistres pouvant affecter l'immeuble pendant la phase construction (du démarrage du chantier à la réception des travaux).

2. la propriété des immeubles en distinguant le secteur crédit-bail immobilier et l'activité patrimoniale. Concernant le crédit-bail immobilier, l'immeuble est assuré soit par Locindus (montant des primes annuelles payées par la Société de l'ordre de 1 M€, principalement refacturés aux preneurs), soit par le crédit-preneur pour compte de Locindus (après contrôle préalable des conditions d'assurance, puis annuel). Les risques couverts sont incendie, dégâts des eaux, explosions, catastrophes naturelles, tempêtes, avec extension notamment pertes de loyers, recours des voisins... Concernant l'activité patrimoniale, l'immeuble est toujours assuré par Locindus pour couvrir le même type de risques que ceux ci-dessus.

Locindus a mis également en place une police dite "parapluie" (prime annuelle de l'ordre de 150 000 €) relative à l'ensemble des immeubles dont elle est propriétaire et qui a pour objet de pallier les défauts, insuffisances, voire l'absence totale d'assurances devant être souscrite par Locindus ou le Preneur pour le compte de celle-ci.

3. L'activité de Locindus, pour laquelle ont été mises en place :

- une police responsabilité civile couvrant l'exploitation et une police responsabilité professionnelle pour les dommages causés au titre de celles-ci,

- une police multirisques bureaux afférente aux bureaux dont Locindus est locataire, couvrant les risques locatifs, vol, bris de glace, recours des voisins...,

- une police tous risques informatique couvrant les dommages matériels directs subis par l'ensemble des matériels informatiques et bureautiques et notamment la perte d'exploitation.

Concernant le risque de pollution, Locindus ne se couvre pas directement, ses contrats mettant à la charge des preneurs toute responsabilité en matière de pollution. La jurisprudence a sur ce point, à ce jour, toujours consacré le principe du "pollueur payeur".

COMPTE DE RESULTAT

RESULTAT CONSOLIDÉ

Le résultat net consolidé de l'exercice 2005 s'élève à 18 192 K€ selon le détail suivant :

(en K€ et en normes IFRS)	2005	2004 (hors IAS 32 et 39)	Normes françaises 2004
Produit net bancaire	35 693	40 552	40 938
Charges d'exploitation et amortissements	(9 364)	(8 312)	(8 121)
Résultat brut d'exploitation	26 329	32 240	32 817
Coût du risque	(24)	(121)	(121)
Gain (pertes) sur actif immobilisé	(177)	9	9
Résultat exceptionnel	-	-	(38)
Impôt sur les sociétés	(7 936)	(8 368)	(8 559)
RESULTAT NET	18 192	23 760	24 108

Commentaires sur les comptes consolidés

Le net retrait du résultat net par rapport à celui de l'exercice précédent s'explique par :

- la baisse du produit courant crédit-bail immobilier/location longue durée (baisse des loyers due à des levées d'option par anticipation et niveau de la production 2004),
- l'augmentation des frais financiers en raison de l'application de la norme IAS 39 et du remboursement anticipé d'un emprunt obligataire,
- l'augmentation de l'amortissement financier lié au vieillissement du portefeuille,
- la baisse des produits exceptionnels en raison de l'absence de reprise de provisions significatives,
- l'augmentation des frais généraux due aux indemnités de départ, aux surcoûts de la migration informatique et au transfert du siège social.

COMPTES SOCIAUX

Le résultat net de l'exercice 2005 s'élève à 21 900 K€ (contre 25 162 K€ en 2004) selon la décomposition suivante :

(en K€)	2005	2004
Produit net bancaire	39 733	42 338
Charges d'exploitation et amortissements	(8 624)	(7 450)
Coût du risque	(24)	(121)
Gain (pertes) sur actif immobilisé	(177)	9
Résultat exceptionnel	(497)	(38)
Résultat avant impôt	30 411	34 738
Impôt sur les sociétés	(8 511)	(9 576)
RESULTAT NET	21 900	25 162

La différence entre les comptes sociaux et consolidés s'explique par l'écart du résultat des filiales et les reprises de sur-amortissements (correction de l'excès d'amortissement comptable constaté, sur l'amortissement financier), ainsi que les impacts IFRS.

RESULTAT DES FILIALES

Le résultat de l'exercice 2005 des filiales de Locindus est le suivant :

(en €)	2005	2004
Oxiane	36 066	168 490
SCRIBE-BAIL	330 681	8 414
SCRIBE-BAIL ACTIV SAS	(895)	(2 156)
SCRIBE-BAIL COM SAS	6 124	77 023
SCRIBE-BAIL HOTEL SAS	(1 531)	(968)
SCRIBE-BAIL INDUS SAS	(1 752)	(1 103)
SCRIBE-BAIL LOGIS SAS	(2 368)	(1 316)
SCRIBE-BAIL TERTIAIRE SAS	(2 619)	(2 163)
SCRIBERICA SAS	3 943	489
EURO-SCRIBE SAS	113 259	121 122
SCRIBEURO SAS	(5 456)	24 845
HC INVEST	(115 197)	-

Dividende

Le dividende proposé à votre assemblée s'élève à 2 €.

Le dividende versé au titre des trois exercices précédents s'élevait à :

Exercices	Dividende (€)	Dividende par action (€)	Dont avoir fiscal (€)
2004	21 993 152,40	2,70	0
2003	17 920 346,40	2,69	0,49
2002	16 128 311,76	2,34	0,36

EVOLUTION RECENTE

La prospection des projets de nos clients, au stade très amont a été intensifiée.

Depuis la clôture de l'exercice, Locindus a entrepris un vigoureux programme de renforcement et de re-déploiement, notamment en renforçant ses équipes commerciales et ses expertises.

Parallèlement les travaux en vue de la constitution de la Société d'Investissement Immobilier Cotée SIICInvest sont activement menés.

La prospection des projets de nos clients, aux stades très amonts, a été intensifiée.

PERSPECTIVES 2006

En 2006 Locindus se positionnera résolument comme le spécialiste de l'ingénierie des solutions de l'immobilier d'entreprises.

Le pôle Oxiane, avec des moyens complétés, centrera son action sur la conception et le développement d'opérations immobilières, notamment en réponse à des besoins et opportunités détectées dans la base de clientèle du Groupe Locindus.

SIICInvest verra développer ses capacités d'investissements immobiliers et un rôle d'accompagnement des clients Locindus dans leurs programmes d'externalisation de leur immobilier et de leur foncier.

TABLEAU RECAPITULATIF DES DELEGATIONS DE COMPETENCES ET DE POUVOIRS ACCORDES PAR L'ASSEMBLEE GENERALE AU DIRECTOIRE

		DUREE	EXPIRATION
Emission, avec maintien du droit préférentiel de souscription, de valeurs mobilières donnant accès au capital	11 ^{ème} résolution AGE du 26/05/04	26 mois	AGE JUIN 2006
Limitation de l'émission de valeurs mobilières donnant accès au capital avec suppression du droit préférentiel de souscription	12 ^{ème} résolution AGE du 26/05/04	26 mois	AGE JUIN 2006

Il n'a pas été fait usage par le Directoire des délégations de pouvoirs et de compétences ci-dessus.

RESOLUTIONS SOUMISES A L'ASSEMBLEE GENERALE MIXTE

I - ASSEMBLEE GENERALE STATUANT SOUS LA FORME ORDINAIRE

Approbation des comptes sociaux annuels (1^{ère} résolution)

Il est demandé à l'assemblée générale statuant sous la forme ordinaire d'approuver les opérations et les comptes de l'exercice 2005 tels qu'ils lui auront été présentés.

Affectation du résultat et fixation du montant du dividende (2^{ème} résolution)

Compte tenu des résultats de l'exercice 2005, le Directoire vous propose les affectations suivantes :

- bénéfice	21 899 986,61 €
- report à nouveau	8 165 719,93 €
Montant distribuable	30 065 706,54 €

Qu'il se propose de répartir comme suit :

- dividende	16 291 224,00 €
- affectation réserve facultative	5 608 762,61 €
- report à nouveau	8 165 719,93 €

Si l'assemblée générale approuve la proposition du Directoire, le dividende par action pour l'exercice 2005 sera de 2,00 €. Il sera mis en paiement entre le 28 juin et le 10 juillet 2006.

Approbation des comptes consolidés annuels (3^{ème} résolution)

En vertu de l'article 118 de la loi sur les Nouvelles Régulations Economiques, modifiant l'article L 225-100 du Code de Commerce, les comptes consolidés sont désormais approuvés par l'assemblée générale statuant sous la forme ordinaire et ce depuis l'entrée en vigueur de ladite loi.

En conséquence, le Directoire demande à l'assemblée générale statuant sous la forme ordinaire d'approuver les comptes consolidés tels qu'ils lui auront été présentés.

Autorisation de rachat par la Société de ses propres actions (4^{ème} résolution)

L'assemblée générale du 23 mai 2005 ayant statué sous la forme ordinaire a, dans sa quatrième résolution, autorisé la Société à opérer en Bourse sur ses propres actions.

Le détail des opérations effectuées en 2005 figure ci avant dans la partie du rapport du Directoire établie spécialement à ce sujet.

L'autorisation expirant lors de l'assemblée générale du 26 juin 2006, nous vous demandons une nouvelle autorisation.

Ratification de la nomination de deux Membres du Conseil de surveillance (5^{ème} et 6^{ème} résolutions)

Il sera demandé à l'assemblée générale statuant sous la forme ordinaire de ratifier la nomination de deux membres du Conseil de surveillance. Il s'agit de :

1) **François Thomazeau**, coopté à titre provisoire par le Conseil de surveillance du 3 juin 2005, en remplacement de M. Denis, démissionnaire, et ce pour la durée restant à courir du mandat de celui-ci, soit jusqu'à l'assemblée générale ordinaire qui, en 2009, statuera sur les comptes de l'exercice 2008.

FONCTIONS ET MANDATS EXERCES

Directeur Général du Groupe AGF et Membre du Comité Exécutif Président Directeur Général des AGF International

Président du Conseil d'Administration de :

- ACAR
- AGF Afrique- AGF Belgium Holding (Belgique)
- AGF Belgium Insurance (Belgique)
- AGF Benelux (Luxembourg)
- AGF Holding UK (Royaume Uni)
- AGF Insurance (Royaume Uni)
- AGF Brasil Seguros (Brésil)
- Compania Colombiana de Inversion Colseguros (Colombie)
- Adriatica de Seguros Inmobiliara (Vénézuéla)
- Driavena (Vénézuéla)

Vice Président du Conseil d'Administration de AGF RAS Holding (Pays-Bas)

Vice Président Délégué de :

- Board
- Mondial Assistance A.G. (Suisse)

Administrateur Directeur Général Délégué des AGF Holding

Administrateur aux Conseils de :

- AGF Vie,
- AGF IART,
- AAAM
- Allianz Seguros y Reaseguros (Espagne)
- Cofitem – Cofimur
- PHRV
- Siic de Paris
- Thomson Clive (Royaume Uni)
- Foncière des 6^{ème} et 7^{ème} arrondissements

Membre du Conseil de surveillance de :

- Euler Hermès
- W Finance
- ARSA BV (Pays-Bas)
- Allianz Nederland Groep (Pays-Bas)
- GIE AGF Informatique

Représentant permanent d'AGF au Conseil de la Banque AGF Censeur de Europe Expansion (Sicav)

2) la **Société SCOR, représentée par Marcel Kahn**, cooptée à titre provisoire par le Conseil de surveillance du 13 janvier 2006, en remplacement de Soley Sans, démissionnaire, et ce pour la durée restant à courir du mandat de celui-ci, soit jusqu'à l'assemblée générale ordinaire qui, en 2007, statuera sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2006.

FONCTIONS ET MANDATS EXERCES

Chief Financial Officer du Groupe SCOR

Membre du Conseil de surveillance de :

- FCPE Actions SCOR
- FCPE Valeurs mobilières obligations (SCOR)

Représentant permanent de la SCOR aux Conseils de :

- SGF
- SCOR Auber

Président de :

- Euroscor/Actiscor (Luxembourg)
- SCOR Europe Mid Cap (Luxembourg)
- SCOR Picking (Luxembourg)

Délégation de compétence consentie au Directoire en vue d'augmenter le capital social par incorporation de réserves, bénéfiques ou primes (7^{ème} résolution)

Cette autorisation permet d'élargir le champ d'action du Directoire en matière d'augmentation de capital.

II - ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE

Rapport du Directoire à l'assemblée générale statuant sous la forme extraordinaire

Autorisation de réduire le capital social par annulation d'actions détenues par la Société (8^{ème} résolution)

L'assemblée générale du 23 mai 2005 ayant statué sous la forme extraordinaire, a, dans sa quatorzième résolution, autorisé le Directoire à annuler les actions acquises dans le cadre du programme de rachat d'actions.

L'autorisation expirant lors de l'assemblée générale du 26 juin 2006, nous vous demandons son renouvellement.

Augmentation de capital réservée aux salariés de la Société (9^{ème} résolution)

L'assemblée générale du 23 mai 2005 ayant statué sous la forme extraordinaire, n'a pas adopté la quinzième résolution relative à l'augmentation de capital réservée aux salariés de la Société.

Le Directoire avait indiqué à l'assemblée générale son opposition à l'adoption de cette résolution proposée pour satisfaire aux dispositions prévues en la matière par la loi n° 2001-152 du 19 février 2001 sur l'épargne salariale, pour les raisons ci-après.

Pour répondre aux dispositions de la loi sur l'épargne salariale, nous devons à nouveau proposer la même résolution au vote de l'assemblée générale. Le Directoire fait à nouveau part à celle-ci de son opposition à l'adoption de cette résolution, dans la mesure où le personnel bénéficie d'une part, en vertu d'une autorisation accordée par l'assemblée générale du 29 mai 2000 ayant statué sous la forme extraordinaire (10^{ème} résolution), d'options d'achat d'actions attribuées par le Directoire le 21 août 2000, d'autre part de plans d'épargne d'entreprise investis en valeurs mobilières diversifiées avec abondement de la Société, ainsi que d'un accord d'intéressement mis en place en 2002 par référendum du personnel et renouvelé en 2005.

Pour satisfaire aux exigences en la matière, nous vous indiquons que la suppression du droit préférentiel de souscription résulte du texte de loi, le montant de l'augmentation de capital sera au maximum de 3 % de celui-ci, soit 244 368 actions, le prix de souscription ne sera pas supérieur à la moyenne des cours cotés aux vingt séances de Bourse précédant la décision du Directoire fixant la date d'ouverture des souscriptions, ni inférieur de plus de 20 % de cette moyenne, la prime d'émission assurera l'égalité de traitement entre les anciens et nouveaux actionnaires et devrait correspondre au prix de souscription moins la valeur nominale actuelle (5,75 €).

L'incidence de l'émission d'un maximum de 244 368 actions sur la détention dans le capital social par un actionnaire détenant 1 % de celui-ci (81 456 actions) serait la suivante :

- l'actionnaire posséderait 0,97 % après l'augmentation de capital. La dilution de la quote-part des actionnaires actuels dans les capitaux propres serait fonction de l'évolution de ceux-ci et du cours de Bourse au moment où serait décidée l'opération.

Le Directoire renouvelle son opposition à l'adoption de cette résolution.

Emission, avec maintien du droit préférentiel de souscription, de valeurs mobilières donnant accès au capital (10^{ème} résolution).

Délégation de compétence donnée au Directoire à l'effet d'émettre des actions ordinaires de la Société et des valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires de la Société, en cas d'offre publique d'échange initiée par la Société (11^{ème} résolution).

Délégation de compétence donnée au Directoire en vue d'une augmentation de capital social par l'émission d'actions ordinaires en rémunération d'apports en nature dans la limite de 10 % du capital social (12^{ème} résolution).

Limitation globale des autorisations (13^{ème} résolution)

Votre Directoire souhaite disposer des moyens lui permettant de faire appel, le cas échéant, aux marchés.

Il souhaite en outre bénéficier, en cas d'offre publique d'échange initiée par la Société, pour faciliter l'opération, d'une délégation de compétence lui permettant d'émettre des actions et valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires de la Société.

Pour faciliter les opérations d'apport en nature en nature au profit de la Société, le Directoire souhaite avoir une délégation de compétence lui permettant d'augmenter le capital par l'émission d'actions ordinaires de la Société et de valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires de la Société.

Les autorisations conférées au Directoire par les 11^{ème} et 12^{ème} résolutions feront l'objet d'une limitation.

Ainsi, le Directoire entend disposer, dans le cadre des dispositions de l'ordonnance du 24 juin 2004 et du décret du 10 février 2005, des autorisations lui permettant d'émettre des valeurs mobilières donnant accès immédiatement ou à terme au capital, les plus appropriées au développement de la Société compte tenu de l'état des marchés à l'époque considérée, dans la limite de 155 M€.

En conséquence, le Directoire demande à votre assemblée par le vote de la neuvième résolution, en utilisant le dispositif légal de la délégation globale par les articles L 225-129 et L 228-92 du code de commerce, de lui donner une telle délégation, d'une durée de vingt-six mois, permettant l'émission, avec maintien du droit préférentiel de souscription au profit des actionnaires, de toutes valeurs mobilières donnant accès immédiatement ou à terme à des titres de capital existant ou à créer, le tout dans la limite d'un montant nominal maximum d'augmentation de capital de 45 M€.

La délégation susvisée emporte de plein droit au profit des porteurs de valeurs mobilières, susceptibles d'être émises, et donnant accès immédiatement ou à terme à des actions de la Société, renonciation des actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux actions auxquelles ces valeurs mobilières donnent droit.

Modification de l'article 2 – objet social – des statuts (14^{ème} résolution)

Les prestations que Locindus va assumer vis à vis de SIICInvest, sa future SIIC, notamment dans le cadre de l'exécution d'un contrat d'Asset management, qui va nécessiter des opérations d'entremise pour la partie acquisitions et cessions immobilières, et d'un contrat de property management qui va nécessiter des opérations de gestion immobilière, relèvent des dispositions de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970, du décret n° 72-678 du 20 juillet 1972, des ordonnances 2004-634 du 1er juillet 2004 et 2005-1278 du 13 octobre 2005 et du décret 2005-1315 du 21 octobre 2005 et nécessitent pour leur exercice, de détenir les cartes professionnelles correspondant à ces deux activités Transaction-Gestion Immobilière.

Dans le cadre de l'obtention de ces cartes Locindus doit intégrer dans son objet social les activités sus-visées et donc le modifier en ce sens.

Pour ce faire, la présente résolution a pour objet de modifier l'article 2-Objet social – des statuts de la Société.

Les 15^{ème}, 16^{ème} et 17^{ème} résolutions portent sur l'approbation des apports soumis au régime juridique des scissions consentis par la Société à SIICInvest, par lesquels la Société apportera à SIICInvest un ensemble d'actifs immobiliers à usage de bureaux, magasins et entrepôts et les parts d'une société civile immobilière HC Invest détenues par Locindus pour une valeur totale d'environ 71,6 millions d'euros hors droits.

Ces apports ont pour objectif de valoriser les actifs immobiliers de Locindus en externalisant une partie à une société foncière qui sera cotée et pourra ainsi bénéficier du régime des sociétés d'investissements immobiliers cotées (SIIC).

Dans le cadre de l'Apport-Scission Redistribution, les actions émises en rémunération de l'Apport Scission Redistribution vous seront directement attribuées selon un rapport d'échange de 1 action SIICInvest pour 1 action Locindus détenue. Ces actions représenteront environ 27,4 % du capital de SIICInvest après réalisation des apports.

Les apports porteront sur :

- 99,90% des parts sociales de la société civile immobilière HC Invest, propriétaire de l'actif immobilier situés 65, rue de Courcelles, 75008 Paris (la « SCI ») (Apport-Scission SCI, 15^{ème} résolution) ; les parts de la SCI ont été évaluées à 6 493 500 euros, montant qui correspond à leur valeur comptable ;
- divers actifs immobiliers listés dans le rapport du directoire soumis à votre assemblée qui ont été évalués à environ 19 677 000 euros sur la base d'expertises diligentées par la société, ainsi que sur divers éléments d'actif et de passif accessoires à ces actifs immobiliers, pour une valeur nette totale d'apport de 19 677 000 euros (Apport-Scission Redistribution, 16^{ème} résolution) ;
- divers actifs immobiliers listés dans le rapport du directoire soumis à votre assemblée qui ont été évalués à environ 45 395 540 euros sur la base d'expertises diligentées par la société, ainsi que sur divers éléments d'actif et de passif accessoires à ces actifs immobiliers, pour une valeur nette totale d'apport de 45 395 540 euros (Apport-Scission Complémentaire, 17^{ème} résolution).

L'Apport-Scission Redistribution et l'Apport-Scission Complémentaire prendront effet à la date de réalisation de la dernière des conditions suspensives figurant dans les traités d'Apport-Scission Redistribution et d'Apport-Scission Complémentaire et donc, sur la base du calendrier indicatif qui figure à la section 2.1.3 du prospectus, à la date d'ouverture sur le marché EuronextTM des négociations des promesses d'actions de SIICInvest attribuées à raison des actions à émettre au titre de l'Apport-Scission Redistribution.

L'Apport-Scission SCI sera définitivement réalisé préalablement aux deux autres apports et prendra effet à la date d'approbation par la dernière des assemblées générales de Locindus et SIICInvest de l'Apport-Scission SCI, de l'Apport-Scission Redistribution et de l'Apport-Scission Complémentaire.

Ces contrats ont été approuvés par le Conseil de surveillance du 15 mai 2006.

...

Hormis la neuvième résolution à l'adoption de laquelle le Directoire n'est pas favorable pour les raisons exposées dans notre rapport, celui-ci vous demande de bien vouloir adopter les autres résolutions soumises à vos suffrages et donner tous pouvoirs au Directoire afin d'en assurer la bonne exécution.

OBSERVATIONS DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Au cours de l'exercice 2005, le Conseil de surveillance s'est réuni six fois, le Comité d'audit trois fois et le Comité des rémunérations deux fois.

Ayant pris connaissance des conclusions des Commissaires aux Comptes et du Comité d'audit, le Conseil de surveillance n'a pas d'observations particulières à formuler sur les comptes de l'exercice.

Le Comité d'audit, qui rapporte au Conseil de surveillance et auquel participent les Commissaires aux Comptes, ainsi que le contrôleur interne, a examiné, comme lors de l'exercice précédent, plus particulièrement les domaines suivants :

- Le risque de taux. Le Comité d'audit n'a pas formulé d'observations ; les limites de sensibilité retenues par le Directoire ont été largement respectées tout au long de l'exercice.
- Le risque de liquidité. Malgré l'absence d'émission obligataire au cours de l'exercice, le ratio de fonds propres et de ressources permanentes de Locindus se situe, au 31 décembre 2005, à un niveau très élevé : à 132,77%, soit plus du double de la norme réglementaire (60%). Locindus a diversifié ses sources de financement en émettant des certificats de dépôt dont la maturité moyenne se situe entre 1 et 3 mois, le montant global maximum atteint au cours de l'exercice était de 124 M€. L'encours global au 31/12/2005 atteignait 78,5 M€. A la clôture de l'exercice, Locindus était prêteur dans le marché des TCN à court terme (inférieur à 6 mois) pour un montant de l'ordre de 140 M€.
- Le risque immobilier lié aux valeurs résiduelles dans les opérations de crédit-bail immobilier et de location longue durée, pour lequel sont effectuées régulièrement des expertises indépendantes sur la valeur des actifs. Sont ainsi comparées les valeurs de marché telles qu'elles ressortent de ces expertises avec les valeurs nettes comptables et les valeurs résiduelles en fin de contrat. Le Comité d'audit a examiné les résultats de ces comparaisons, qui n'ont pas attiré d'observations de sa part. Il a également constaté le strict respect des limites internes en matière de valeur résiduelle, de l'enveloppe maximale de valeurs résiduelles et des sous-limites par type d'actif, définies et arrêtées par le Directoire.

A ce titre, 6 expertises ont été réalisées en 2005 ; ainsi les 18 opérations qui font l'objet d'une surveillance particulière représentent une valeur vénale globale de 197,35 M€ ; à comparer à leur valeur nette comptable cumulée de 135,86 M€ et à leur valeur résiduelle totale en fin de contrat de 72,6 M€.

A noter que dans le cadre de son activité patrimoniale, Locindus a fait expertiser 29 actifs au cours de l'année 2005. La valeur nette comptable des actifs représente 49 M€, la valeur vénale de ce patrimoine est estimée à 132 M€ en prenant en compte la réalisation à venir d'un programme de travaux de rénovation de 22 M€, de fait, la plus value latente au 31/12/2005 après travaux est de 61 M€.

- Le Conseil de surveillance a poursuivi son soutien à l'effort du Directoire dans sa politique de renforcement du contrôle interne.
- Locindus a procédé au cours de l'exercice 2005, à la publication de ses premiers comptes selon le référentiel IFRS. Le bilan d'ouverture 2004 ainsi que le bilan 2005 et l'ensemble des retraitements imposés par le nouveau référentiel comptable ont

été examinés. Compte tenu de l'activité de Locindus, les principales divergences identifiées entre les principes comptables de l'ancien référentiel et les principes IFRS résultent des normes suivantes : IAS 16 (Immobilisations corporelles) ; IAS 17 (Leases) ; IAS 32 et 39 (Instruments financiers) et IAS 40 (Immeubles de placement).

- Dans le cadre du contrôle des risques, ont été exposées les évolutions récentes relatives aux transpositions en droit national de la directive européenne sur l'adéquation des fonds propres concernant le calcul du nouveau ratio de solvabilité (Mc Donough). Le principe d'un maintien d'une pondération de faveur de 50% pour les opérations de crédit-bail immobilier selon l'approche standard semble privilégié, par dérogation aux recommandations bâloises qui prévoient, en l'état, la possibilité d'une pondération comprise entre 62,5% et 75%. Ce traitement de faveur pourrait être maintenu jusqu'en 2012.

Dans cette hypothèse, l'impact de la Directive sur le ratio de solvabilité de Locindus en approche "standard" devrait être limité.

En outre le Conseil de surveillance a pris connaissance avec satisfaction des termes de la lettre de suite de la Commission Bancaire, à l'issue de son inspection 2005, qui relève que le rapport d'inspection "fait ressortir la qualité de la gestion de l'établissement et souligne les améliorations apportées à son organisation et à son fonctionnement depuis la précédente enquête de la Commission Bancaire".

Le Conseil de surveillance demeure favorable à la continuation de la politique de renforcement des fonds propres de la Société, de manière à permettre à celle-ci de saisir les opportunités qui s'offrent à elle, notamment celles liées à l'externalisation du patrimoine immobilier des grandes entreprises.

Le résultat de l'exercice 2005 permet :

- le maintien d'une structure financière solide
- la proposition de distribution d'un dividende de 2€
- le maintien du ratio de solvabilité à un niveau élevé : 26,78 % (noyau dur)

REMUNERATION ANNUELLE BRUTE DES DIRIGEANTS ET MANDATAIRES SOCIAUX AU TITRE DE L'EXERCICE 2005

Le montant de la rémunération allouée à chaque Membre du Directoire, au titre de leur mandat social, est la suivante :

	En €
Jean-Louis Bazy (jusqu'au 14 avril 2005)	20 500
Alain Artoré	25 000
Jean-Pierre Chambon	35 000
Georges Commaret (jusqu'au 14 avril 2005)	5 722
Bernard Yoncourt (à partir du 14 avril 2005)	101 730
Bertrand Chevalier	20 000

Au titre de leur contrat de travail préexistant à leur nomination en qualité de Membre du Directoire, ils perçoivent annuellement :

	En €
Jean-Louis Bazy – Directeur Financier (jusqu'au 31 octobre 2005)	178 750
Alain Artoré – Directeur Immobilier	144 000
Jean-Pierre Chambon – Secrétaire Général	148 000
Georges Commaret – Directeur Commercial (jusqu'au 31 juillet 2005)	68 250
Bertrand Chevalier – Directeur Commercial	100 000

A ces rémunérations brutes s'ajoutent des primes dont le principe et le montant variable sont fixés par le Conseil de surveillance sur proposition du Comité des nominations et des rémunérations. En 2005, les primes versées ont été les suivantes :

- Jean-Louis Bazy	100 000 €
- Alain Artoré	22 000 €
- Jean-Pierre Chambon	48 000 €
- Bertrand Chevalier	20 000 €

Ils bénéficient, chacun, du plan d'épargne d'entreprise institué dans la Société depuis 1982, investi dans un fonds commun de placement, qui a été étendu en 2002 à plusieurs supports permettant de diversifier le placement de l'épargne, d'options d'achat d'actions de la Société, outre les régimes de retraite général et complémentaire (régime de retraite par répartition), de régimes de retraite supplémentaires à cotisations et à prestations définies au régime de retraite par répartition, d'un véhicule de fonction pris en location longue durée par la Société. Ces éléments sont, dans une certaine mesure, constitutifs d'avantages en nature donnant lieu à déclaration, les sommes correspondantes sont fiscalisées pour les intéressés et assujetties aux cotisations sociales.

Par ailleurs, un nouvel accord d'intéressement a été mis en place en 2005 (2005, 2006, 2007), avec certains aménagements par rapport à celui de 2002 (2002, 2003, 2004).

	En €
Jean-Louis Bazy	14 208 €
Alain Artoré	11 107 €
Jean-Pierre Chambon	11 328 €
Georges Commaret	9 058 €
Bertrand Chevalier	7 770 €

Les avantages en nature déclarés au titre des voitures de fonction et de la réintégration des cotisations patronales des régimes de retraite et de prévoyance sont les suivants :

	Retraite	Voitures	Total
Jean-Louis Bazy (jusqu'au 31 octobre 2005)	5 204 €	1 951 €	7 155 €
Alain Artoré	4 508 €	2 700 €	7 208 €
Jean-Pierre Chambon	6 245 €	945 €	7 190 €
Georges Commaret (jusqu'au 31 juillet 2005)	1 431 €	1 847 €	3 278 €
Bertrand Chevalier	3 285 €	4 165 €	7 450 €

Le régime à prestations définies bénéficie aux cadres supérieurs ayant un coefficient 900 ou sens de la Convention Collective et remplissant certaines conditions d'ancienneté et d'âge lors de leur départ en retraite. Il s'agit d'un régime additif (2 % par année de présence, avec un maximum de 20 % du salaire de référence).

La rémunération annuelle, depuis le 1er janvier 2002, du Président du Conseil de surveillance s'élève à 30 490 € ; celle du Vice-Président à 15 245 €.

Le montant annuel des jetons de présence alloués aux membres du Conseils de Surveillance, s'élève à 150 000 €. Ils sont versés annuellement et répartis entre les Membres du Conseil de surveillance, suivant décision du Conseil de surveillance en date du 4 juin 2004 avec effet au 1er janvier 1990 (inchangée), à hauteur d'une part fixe de 50 % et à hauteur de 50 % en fonction de leur présence aux réunions, et prise en compte d'un jeton de présence pour chaque présence aux séances du Comité d'audit et du Comité des Rémunérations et des Nominations

En 2005, les Membres du Conseil de surveillance ont perçu chacun au titre de l'exercice 2004 les montants suivants (jetons de présence, montant brut) :

Christian Giacomotto	26 538,47 €
Bertrand Voyer	11 769,23 €
GAN Assurances Vie	11 769,23 €
Jacques Giraud	9 769,23 €
BNP Paribas	10 769,23 €
CNP	8 769,23 €
Bernard Yoncourt	14 769,23 €
Jorge Soley Sans	7 769,23 €
MACSF épargne retraite	10 769,23 €
Paul Alibert	12 769,23 €
François Pochard	10 769,23 €
Claude Desandre-Navarre	13 769,23 €

REMUNERATIONS DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

En € HT	PRICEWATERHOUSE COOPERS Audit		
	KPMG Audit	BDO MARQUE & GENDROT	à compter du 23/05/05
Audit	38 750	-	38 200
Autres prestations	5 000	76 557	25 000
TOTAL	43 750	76 557	63 200

CONSEIL DE SURVEILLANCE

Président

Christian Giacomotto

65 ans

Nommé à l'AG du 26 mai 1992 en qualité de membre du Conseil de surveillance en qualité de Président du Conseil de surveillance Renouvelé par l'AGO du 26 mai 2004 et par le Conseil de Surveillance du 4 juin 2004

Expiration du mandat : 2010

Nombre d'actions détenues : 20

Fonctions et mandats exercés

Président du Collège de Gérance de Gimar Finance & Cie

Fonctions occupées à ce jour

Domaine économique et financier :

Président du Collège de gérance de GIMAR FINANCE & Cie.

Membre du Conseil de Gérance de la COMPAGNIE DES LANDES

Domaine de la culture

Président de l'ARMMA (Association pour le Rayonnement du Musée National du Moyen Age).

Vice-Président de la REUNION DES MUSEES NATIONAUX.

Président du Conseil des Ventes Volongaires de meubles aux Enchères de Paris.

Membre du Haut Conseil des Mursées de France

Membre du Conseil artistique des Musées Nationaux.

A été administrateur de DIDOT-BOTTIN jusqu'au 31 décembre 2004.

Vice-Président

Bertrand Voyer

65 ans

Nommé par le CS du 30 septembre 1992. Ratifié par l'AG du 27 mai 1993

renouvelé par l'AGO du 26 mai 2004 et par le Conseil de Surveillance du 4 juin 2004

Expiration du mandat : 2010

Nombre d'actions détenues : 40

Fonctions et mandats exercés

Président Directeur Général de Société Centrale Prévoir

Président Directeur général (de 2002 à 2005) de

- Société Centrale Prévoir

- Prévoir Vie

- Prévoir risques Divers

- Prévoir SGP

Président du Conseil d'Administration (de 2001 à 2005)

- COGEFI France

- Oblimonde (SICAV absorbée en 2003)

Représentant permanent (de 2001 à 2005)

- GECINA (mandat remis à disposition 09/02)

- SFI-CNP assur

- Société de gestion

- GIMAR Finance

GAN Assurances Vie

Représenté par Helman Le Pas de Sécheval

40 ans

Nommé par le CS du 30 septembre 1992. Ratifié par l'AG du 27 mai 1993

Renouvelé par l'AGO du 23 mai 2005

Expiration du mandat : 2005

Nombre d'actions détenues : 500 624

Fonctions et mandats exercés

Président du Conseil d'Administration de :

- Groupama Immobilier

- Groupama Foncière Parisienne

- Groupama Asset Management

- Finama Private Equity

Président du Conseil d'administration de FINAMA Private Equity.

Vice Président du Conseil de surveillance de Banque FINAMA.

Représentant permanent de Groupama S.A. au Conseil d'Administration de Silic

Administration de :

- Gan Italia Vita

- Gan Italia SPA

- Scor

- Scor Vie

Censeur au Conseil de surveillance de Gimar Finance et Cie

BNP Paribas

Représentée par Bruno Renard

56 ans

Renouvelée par l'AGO du 26 mai 1992

Expiration du mandat : 2005

Nombre d'actions détenues : 28

Fonctions et mandats exercés

Mandats actuels :

Administrateur de BNP Paribas FACTOR

Représentant permanent de BNP Paribas au Conseil d'Administration OSEO SOF PARIS, Consortium Auxiliaire de Participations.

Membre du Conseil de surveillance de BNP Paribas IMMOBILIER

Mandats échus :

Administrateurs de VEV

Président Directeur Général SICAV BNP MONE

Caisse Nationale de Prévoyance Représentée par Jean-Pierre Walbaum

60 ans
Nommée par l'AG du 26 mai 1992
Renouvelée par l'AGO du 21 mai 2003
Expiration du mandat : 2009
Nombre d'actions détenues : 409 764

Fonctions et mandats exercés

Membre du Directoire – Directeur de la gestion et de l'innovation de CNP Assurances (SA cotée).
Représentant Permanent de CNP IAM de FILASSISTANCE INTERNATIONAL (SA).
Administrateur d'ASSURPOSTE (SA).
Membre du Conseil de surveillance d'ECUREUIL VIE (SA).
Administrateur non exécutif, Président du Comité d'audit de GLOBAL SA.
Administrateur non exécutif, Président du comité d'audit de GLOBAL VIDA.
Administrateur de FONGEPAR (SA).
Administrateur d'ECUREUIL ASSURANCES IARD (SAS).
Mandats échus
Représentant permanent de la CNCE
Président du Conseil d'administration des SA SOGECCEF, HOLGEST et SACCEF
Représentant permanent de SOGECCEF au CA de la société financière CEGI
Représentant permanent de Financière CEGI au CA de CEGI

Caisse des Dépôts et Consignations Représentée par Antoine Fayet

56 ans
Nommé par l'AGO du 23 mai 2005
Expiration du mandat : 2011
Nombre d'actions détenues : 427 568

Fonctions et mandats exercés

Président du Conseil d'administration de SA ICADE PATRIMOINE.
Administrateur de SA ICADE PATRIMOINE.
Administrateur unique d'ICADE PATRIMOINE GIE.
Président de SAS Foncière Commerce IDF.
Président de SAS SACLE.
Administrateur d'INMOBILIARIA de la CAISSE DES DEPOTS.
Administrateur de RESA.
Administrateur de COLIGNY.
Co-gérant, RP ICADE G3A SAS de SNC LES TERTIAIRES D'ATALANTE.
Gérant, RP ICADE CAPRI SAS de SCI La Rosaie de Montreuil.
Président de ICADE Administration de biens.

Président / RP C3D de C3D Investment.
Président de CADE CAPRI SAS.
Président du Conseil de surveillance de VVF VACANCES.
Membre Comité des investissements d'ICADE.
Membre Comité des nominations d'ICADE.
Mandats échus en 2005 :
Administrateur de SCIC HABITAT.
Président Directeur général de SA ICADE PATRIMOINE.
Directeur général de SA ICADE PATRIMOINE.
Directeur général de SCIC HABITAT.

Paul Alibert

75 ans
Nommé par le CS du 26 mai 1997 et ratifié par l'AG du même jour
Nommé par l'AGO du 21 mai 2003
Expiration du mandat : 2009
Nombre d'actions détenues : 20

Fonctions et mandats exercés

Administrateur de :
- Société Centrale Prévoir
- Société de Gestion Prévoir
- Heineken France
Censeur de Gimar Finance & Cie

Claude Desandre-Navarre

74 ans
Nommé par le CS du 26 mai 1997 et ratifié par l'AG du même jour.
Nommé par l'AGO du 21 mai 2003
Expiration du mandat : 2009
Nombre d'actions détenues : 40

Fonctions et mandats exercés

Gérant de la société REAL FINANCE de 203 à 2004.

François Thomazeau

56 ans
Nommé par le CS du 3 juin 2005. Sera ratifié par l'AG du 26 juin 2006
Coopté par le Conseil de surveillance du 3 juin 2005
Expiration du mandat : 2009
Nombre d'actions détenues : 20

Fonctions et mandats exercés

Directeur Général du Groupe AGF, Membre du Comité Exécutif en charge des activités internationales de l'Assistance, de la Réassurance et des fonctions centrales.
Président Directeur général de AGF International.

Président du Conseil d'Administration ACAR.
Vice Président du Conseil d'Administration AGF RAS holding.
Vice Président Délégué du Board Mondial assistance.
Administrateur Directeur général Délégué d'AGF Holding.
Administrateur AGF Vie, AGF IART, AAAM, Allianz Seguros y Reaseguros, Cofitem-Cofimur*, PHRV, Silic de Paris*, Thompson Clive, Foncière des 6^{ème} et 7^{ème} arrondissements.
Membre du Conseil de surveillance d'Eurler Hermès*, W Finance, ARSA BV, Allianz Nederland Groep, GIE AGF informatique.
Représentant permanent de banque AGF.
Censeur Europe Expansion (SICAV)
Depuis 2001, Directeur Général Adjoint d'AGF en charge des Ressources Humaines, des Moyens Généraux et de la Direction Juridique ainsi que de l'International, de la Réassurance et de l'Assistance.
Depuis 2003, Directeur Général du groupe AGF, en charge des activités citées supra.

* Société cotée

SCOR

Représentée par Marcel Kahn

49 ans
Coopté par le Conseil de surveillance du 13 janvier 2006.
Sera ratifié par l'AG du même jour.
Expiration du mandat : 2007
Nombre d'actions détenues :

Fonctions et mandats exercés

Chief Financial Officer du Groupe SCOR*
Membre du Conseil de surveillance de :
- FCPE Actions SCOR
- FCPE Valeurs mobilières obligations (SCOR)
Représentant permanent de la SCOR aux Conseils de :
- SGF
- SCOR Auber
Président de :
- Euroscor/Actiscor (Luxembourg)
- SCOR Europe Mid Cap (Luxembourg)
- SCOR Picking (Luxembourg)

François Pochard

57 ans
Nommé par l'AGO du 28 mai 2001
Expiration du mandat : 2007
Nombre d'actions détenues : 20

Fonctions et mandats exercés

Mandats en cours
Membre du Conseil de surveillance de SEGECE (SCS)

Président de CGW (SAS)
Administrateur d'ICADE SA
Gérant de CAPRI ENTRERISES (SNC)
Président Directeur général de COGIM SA
RP Administrateur IAE d'IPD France SAS
Membre du conseil de surveillance de CILOGER (SA)
Mandats échus
Directeur général délégué IXIS AEW Europe SA
Administrateur IXIS AEW Europe SA
Administrateur SA Foncière des Pimonts
RP Administrateur Foncière des Pimonts de SA Messine Participations
Président de CGW (SAS)
Administrateur EMGP SA
RP Administrateur CDC Finance-CDC IXIS
Administrateur de SCIC SA
RP Administrateur CDC IXIS IMMO d'ANATOL INVEST SA.
RP Administrateur CDC de FIMLI SA
Président du Conseil d'Administration de SPID SA
RP Administrateur CDC IXIS IMMO de MONGOUAL SA
RP Administrateur de SCIRZAC SA
Administrateur de SOCIETE FONCIERE ANATOLE France
RP Administrateur CDC ISIS IMMO de MAGNANT SA

Jacques Giraud

58 ans
Nommé par l'AGO du 28 mai 2001
Expiration du mandat : 2007
Nombre d'actions détenues : 20

Fonctions et mandats exercés

NEANT

DIRECTOIRE

Président Bernard Yoncourt

64 ans
Nommé par le Conseil de surveillance du 14 avril 2005
Expiration du mandat : 16 septembre 2010

Fonctions et mandats exercés

Administrateur de :
- Oxiane (société de Locindus)
- Mirabaud Gestion
- Xiring SA
- Autoroutes Paris Rhin Rhône*

Membre du Conseil de surveillance de :

- CDC Entreprise SAS,
- Financière Centuria SAS

Gérant de Scribe-bail (société de Locindus)

Représentant de Locindus S.A. en tant que Président de :

- Euro-Scribe SAS (société de Locindus)
- Scribeuro SAS (société de Locindus)
- Scribe-Bail Activ (société de Locindus)
- Scribe-Bail Com (société de Locindus)
- Scribe-bail Hôtel (société de Locindus)
- Scribe-bail Logis (société de Locindus)
- Scribe-bail Tertiaire (société de Locindus)

Représentant de Locindus S.A. en tant que Gérante dans la SCI HC Invest (société de Locindus)

* Société cotée

Alain Artoré

59 ans

Renouvelé par le Conseil de surveillance du 17 septembre 2004

Expiration du mandat : 16 septembre 2010

Fonctions et mandats exercés

Président du Conseil d'Administration d'Oxiane (société de Locindus)

Jean-Pierre Chambon

59 ans

Renouvelé par le Conseil de surveillance du 17 septembre 2004

Expiration du mandat : 16 septembre 2010

Fonctions et mandats exercés

Représentant permanent de Locindus S.A. au Conseil d'Administration d'Oxiane (société de Locindus)

Bertrand Chevalier

46 ans

Nommé par le Conseil de surveillance du 4 juin 2004

Expiration du mandat : 16 septembre 2010

Fonctions et mandats exercés

Administrateur de :

- Oxiane (société de Locindus)

RAPPORT DU PRESIDENT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

à l'Assemblée Générale Mixte du 26 juin 2006 sur le fonctionnement du Conseil de surveillance et le contrôle interne

Mesdames, Messieurs les Actionnaires,

En application des dispositions des articles L. 225-37, alinéa 6, et L. 225-68, alinéa 7, du code de commerce, je vous rends compte aux termes du présent rapport :

- des conditions de préparation et d'organisation des travaux de notre Conseil de surveillance au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2005,

- des procédures de contrôle interne mises en place par la société.

1. PREPARATION ET ORGANISATION DES TRAVAUX DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Votre Conseil de surveillance est composé de douze membres. La liste des conseillers de la société est la suivante :

- Christian Giacomotto, Président du Conseil de surveillance,
- Bertrand Voyer, Vice-Président du Conseil de surveillance,
- Groupe des Assurances Nationales-Vie, représenté par Helman Le Pas de Sécheval,
- Jacques Giraud,
- BNP Paribas, représentée par Bruno Renard,
- Caisse Nationale de Prévoyance, représentée Jean-Pierre Walbaum,
- Caisse des Dépôts et Consignations, représentée par Antoine Fayet,
- Paul Alibert,
- François Pochard,
- Claude Desandre-Navarre,
- François Thomazeau, à partir de 3 juin 2005,
- La SCOR, représentée par Marcel Kahn à partir du 13 janvier 2006,
- Jorge Soley Sans (jusqu'au 27 juin 2005),

La liste des fonctions qu'ils exercent dans d'autres sociétés figure dans la partie gouvernement d'entreprise du rapport de gestion du Directoire.

1.1 FREQUENCE DES REUNIONS

Le Président du Conseil de surveillance réunit le conseil à des intervalles périodiques et aux moments opportuns, en fonction de l'intérêt social : au minimum 4 fois par an et davantage si les circonstances l'exigent.

Au cours de l'exercice écoulé, le Conseil de surveillance s'est réuni six fois avec un taux moyen de présence de ses membres de 82%.

L'agenda des réunions du Conseil a été le suivant :

- 17 mars,
- 31 mars,
- 14 avril,
- 4 mai,
- 3 juin,
- 29 septembre

1.3 CONVOCATION DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

Conformément à l'article L.225-238 du code de commerce, les Commissaires aux comptes ont été convoqués aux réunions du Conseil, qui ont examiné les comptes intermédiaires (comptes semestriels), ainsi que les comptes annuels.

1.4 INFORMATION DES CONSEILLERS

Tous les documents, dossiers techniques et informations nécessaires à la mission des conseillers leur ont été communiqués dans des délais compatibles avec l'instruction des dossiers, dans toute la mesure du possible.

Chaque conseiller est convoqué individuellement par lettre simple accompagnée de l'ordre du jour et, le cas échéant, des informations utiles relatives aux questions inscrites à l'ordre du jour. Sauf circonstances d'urgence exceptionnelle, la lettre de convocation et le dossier ont été adressés environ 8 jours avant la tenue de la réunion.

1.5 TENUE DES RÉUNIONS ET DÉROULEMENT

Les réunions du Conseil de surveillance se déroulent au siège social.

Outre les conseillers, sont invitées ou convoquées et présentes au Conseil de surveillance, les personnes suivantes :

- le directoire,
- les deux Commissaires aux comptes lors des Conseil de surveillance examinant les comptes,
- le cas échéant, le ou les directeurs concernés par un point de l'ordre du jour,
- le contrôleur interne.

Les rapports relatifs aux questions inscrites à l'ordre du jour sont présentés en séance par le président du directoire, le cas échéant, par un membre du directoire.

Un débat est toujours ouvert à la suite de la présentation et avant toute prise de décision.

La charte du membre du Conseil de surveillance

La charte du membre du conseil de surveillance fait partie du règlement intérieur du Conseil de surveillance. En acceptant cette charte, les membres du Conseil de surveillance s'obligent à appliquer les principes suivants :

1. Avant d'accepter ses fonctions, tout membre doit prendre connaissance des obligations générales ou particulières de sa fonction (textes légaux ou réglementaires applicables, statut, règlement intérieur, etc...).
2. Agir en toutes circonstances dans l'intérêt social de la société, se rendre disponible et consacrer le temps nécessaire à ses fonctions.
3. Être actionnaire et posséder après deux ans de mandat, au-delà des seules exigences statutaires (une action), cent actions minimum.
4. Consacrer à ses fonctions le temps et l'attention nécessaires.
5. Avoir un devoir de diligence qui comprend notamment les obligations suivantes :
 - le membre du Conseil est assidu et s'efforce de participer à toutes les réunions du Conseil de surveillance et, le cas échéant, du ou des Comités auxquels il appartient ;
 - le membre du Conseil a l'obligation de s'informer. A cet effet, il réclame, dans les délais appropriés, au Président les informations et documents indispensables à une intervention utile sur les sujets à l'ordre du jour du Conseil, dans la mesure où ceux-ci ne lui auraient pas été communiqués et s'assure qu'ils sont suffisants et adéquats ;
 - Le membre du Conseil assiste, dans toute la mesure du possible, aux réunions de l'Assemblée Générale des actionnaires ;
6. Se considérer comme astreint à un véritable secret professionnel qui dépasse la simple obligation de discrétion prévue par les textes et comprend une stricte confidentialité relative aux informations non publiques acquises dans le cadre de ses fonctions.
7. Les membres du Conseil de surveillance ont une obligation de discrétion et de confidentialité, notamment de manière à respecter les dispositions concernées du Code Monétaire et Financier et celles de l'Autorité des Marchés Financiers. Cette obligation concerne l'ensemble des informations et documentations écrites ou orales communiquées dans le cadre des séances du Conseil, des Comités d'audit, des nominations et des rémunérations ou autres réunions.
8. Les membres du Conseil de surveillance observent, le cas échéant, les recommandations de l'Autorité des Marchés Financiers en matière de déclaration semestrielle par les mandataires sociaux des transactions qu'ils effectuent sur les titres de la Société.
9. S'abstenir d'effectuer des opérations sur les titres de la Société, dans la mesure où le membre du Conseil dispose d'informations privilégiées sur celle-ci, conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur et au code de déontologie.

1.6 COMITES SPÉCIALISES

Les comités spécialisés du Conseil mis en place sont les suivants :

Comité d'audit

Le Comité d'audit examine de manière régulière les conditions d'établissement des comptes sociaux et consolidés, il s'assure de la permanence, de la pertinence et de la transparence des méthodes comptables adoptées ainsi que l'adéquation des procédures internes de collecte et de contrôle des informations comptables et financières.

Plus généralement, le Comité d'audit est appelé à donner un avis sur tout sujet de nature comptable, financière ou fiscale ainsi que sur tout domaine de risque et de contrôle dont il est saisi ou dont il juge utile de se saisir.

Le Comité d'audit est composé de 4 à 5 membres du Conseil de surveillance choisis par le Conseil en son sein en raison de leur compétence, un membre est désigné en son sein pour le présider.

Le Comité d'audit est composé de quatre membres :

- Bertrand Voyer (Vice Président du conseil de surveillance et président-directeur général de Prévoir Vie),
 - Christian Giacomotto (Président du Comité d'audit ; Président du Conseil de surveillance et président du collège de gérance de Gimar Finance & Cie),
 - Jean-Pierre Walbaum (Membre du Directoire et Directeur de la gestion et de l'innovation de CNP Assurances),
 - Helman le Pas de Sécheval (Président du Conseil de surveillance de Groupama Immobilier).
- Bernard Yoncourt a quitté le Comité d'audit du fait de sa prise de fonction de Membre et Président du Directoire à compter du 14 avril 2005. Il est envisagé de désigner un nouveau membre lors de l'exercice prochain.

En 2005, le Comité d'audit s'est réuni trois fois, avec un taux moyen de présence de ses membres de 100 %. Il a principalement traité les points suivants :

- analyse, avant leur présentation au Conseil de surveillance, des modalités d'établissement des comptes sociaux et consolidés de l'exercice 2004, ainsi que des comptes semestriels au 30 juin 2005 en liaison avec les Commissaires aux comptes ;
- prise de connaissance des procédures en matière de suivi des limites de gestion actif/passif,
- prise de connaissance des procédures de suivi du rapprochement des valeurs résiduelles avec les expertises externes,
- rapport sur le contrôle interne : analyse du rapport qui doit être annuellement adressé à la Commission bancaire,
- Impact de l'adoption des normes IFRS sur les comptes consolidés de la Société.

Le Comité d'audit est doté d'un règlement intérieur approuvé par le Conseil de surveillance.

De manière plus ponctuelle que les points ci-dessus, qui sont évoqués régulièrement, le Comité :

- est intervenu dans les domaines de la rémunération et du renouvellement des mandats des Commissaires aux comptes ;
- a participé à la définition du programme de ses missions et à celles du contrôle interne pour l'exercice 2005.

Comité des rémunérations et des nominations

Le Comité des rémunérations et des nominations formule, à la demande du Conseil de surveillance, des propositions et/ou recommandations en matière :

- D'examen des candidatures en vue des nominations, renouvellements des membres du Directoire ; des membres du Conseil de surveillance préalablement à leur proposition de nomination par l'Assemblée Générale ou par le Conseil de surveillance en cas de vacance.
- De rémunération des membres du Directoire au titre de leur mandat social, en particulier les modalités en cas de parties fixes et variables, d'options d'achat ou de souscription d'actions, d'avantages en matière de retraite, et d'une manière générale en matière de politique de rémunération des dirigeants, ainsi que le contrôle régulier de l'application de celle-ci.
- D'actionnariat des salariés et plus généralement, d'épargne salariale.
- De rémunérations allouées au Président et au Vice-Président du Conseil de surveillance.
- De répartition des jetons de présence alloués aux membres du Conseil de surveillance en fonction des critères fixés par le Conseil de surveillance.

Depuis le Conseil de surveillance du 5 mars 2004, ses attributions ont été étendues aux nominations. A ce titre, il est consulté pour les nominations, renouvellements, aussi bien des mandataires sociaux, des membres de la direction que des membres du Conseil de surveillance.

Le Comité des rémunérations et des nominations est composé de :

- Paul Alibert (Administrateur indépendant et administrateur de Centrale Prévoir)
- Claude Desandre-Navarre (Administrateur indépendant)
- Bruno Renard (Président Directeur Général de SICAV BNP Mone court terme)
- François Pochard (Directeur Général Délégué SA Ixis Aew Europe)

En 2005, le Comité des rémunérations et des nominations s'est réuni deux fois, avec un taux moyen de présence de ses membres de 100%. Il a principalement traité les points suivants :

- rémunérations, dont primes, des membres du Directoire en leur qualité de mandataire social et de salarié,
- étude, en liaison avec un cabinet spécialisé, sur les rémunérations des dirigeants des sociétés cotées,

Le Comité des nominations et des rémunérations est doté d'un règlement intérieur approuvé par le Conseil de surveillance.

1.7 QUESTIONS EXAMINEES

Au cours de l'exercice écoulé, le Conseil de surveillance a notamment examiné les points suivants :

- les comptes de l'exercice 2004, ceux du premier semestre 2005, en liaison avec le Comité d'audit et les Commissaires aux comptes,
- la révocation de Jean-Louis Bazy en tant que Président du Directoire et membre du Directoire,
- le départ de Georges Commaret en tant que membre du Directoire,

- la nomination de Bernard Yoncourt comme membre et Président du Directoire,
- les modalités du contrôle interne, le suivi des valeurs résiduelles, la couverture du risque de taux, en liaison avec le comité d'audit,
- la rémunération des membres du Directoire, en liaison avec le Comité des rémunérations et des nominations,
- le rapport de la Commission Bancaire.

1.8 Procès-verbaux des réunions

Les procès-verbaux des réunions du Conseil de surveillance, des Comités d'audit et des Comités des rémunérations et des nominations sont établis à l'issue de chaque réunion et communiqués sans délai à tous les conseillers. Ils sont officiellement validés au Conseil de surveillance suivant.

2. ELABORATION ET CONTROLE DE L'INFORMATION COMPTABLE ET FINANCIERE ET PROCEDURES DE CONTROLE INTERNE

Locindus a mis au point des procédures de contrôle interne visant à assurer une gestion financière rigoureuse ainsi que la maîtrise des risques auxquels la société est exposée. Cette organisation a pour objectif de fournir des informations fiables et pertinentes sur la situation financière et les comptes à destination des actionnaires.

2.1 ELABORATION ET CONTROLE DE L'INFORMATION COMPTABLE ET FINANCIERE DES ACTIONNAIRES

Le service comptable est en charge de l'élaboration des comptes sociaux et consolidés de Locindus. Son responsable est directement rattaché au Directoire.

La clarté de l'information financière et la pertinence des méthodes comptables sont l'objet de la surveillance exercée par le Comité d'audit de la société. Les informations financières sont présentées périodiquement au Comité d'audit (comptes trimestriels, semestriels et annuels) qui rapporte régulièrement au Conseil de surveillance.

2.2 ORGANISATION GENERALE DU CONTROLE INTERNE

Le contrôle interne de Locindus repose sur la séparation des fonctions et sur trois niveaux de contrôle :

- Le premier niveau est sous la responsabilité de chaque collaborateur. La performance du contrôle s'appuie sur un ensemble de procédures internes faisant l'objet d'une diffusion générale et sur l'expérience et le professionnalisme de chacun.
- Le second niveau est du ressort de la hiérarchie, qui est directement responsable de la bonne application par ses équipes des procédures en vigueur.
- Le troisième niveau est exercé par le responsable du contrôle interne. Celui-ci concentre son action sur une famille de risques identifiés conformément aux exigences du règlement CRBF 97-02 et des recommandations du comité de Bâle. La gestion de ces risques relève d'un ensemble de procédures faisant l'objet d'une adaptation permanente.

Le responsable du contrôle interne rapporte directement au Directoire de Locindus et présente ses conclusions au Comité

d'audit et au Conseil de surveillance. Le Président du Conseil de surveillance et le Président du Comité d'audit ont un accès direct au Contrôleur Interne.

2.3 MISE EN ŒUVRE DU CONTROLE INTERNE

L'organisation et le rôle du contrôle interne de Locindus sont basés sur les textes réglementaires en vigueur et s'inspirent des recommandations du Comité de Bâle concernant notamment :

- L'action indépendante et objective du contrôle interne pour l'évaluation de la qualité de l'information financière délivrée aux organes exécutif, délibérant, au public, et aux autorités de tutelle.
- Les tests et contrôles liés à la vérification du respect des procédures en vigueur.
- Le rôle de conseil pour l'amélioration des procédures ainsi que des processus de gestion du risque et de la gouvernance d'entreprise.

Le contrôle interne de Locindus veille à ce que le comportement des collaborateurs et les actes de gestion s'inscrivent dans les orientations données par les lois, les organes sociaux et les règles internes. Il concentre notamment son action sur :

- La vérification, au moyen de tests et de suivi de la piste d'audit, de la qualité de l'information financière renseignée dans le système d'information et délivrée aux actionnaires et aux autorités concernées.
- Le suivi et l'adaptation des procédures propres à assurer une bonne gestion des risques et notamment :
 - le risque de crédit,
 - le risque de taux d'intérêt global,
 - le risque de liquidité,
 - le risque opérationnel,
 - les risques liés à la gestion locative
 - les risques informatiques.

Risque de crédit

Locindus a mis en place une politique de crédit assortie de procédures validées par le Directoire, visant à assurer une sélection optimale de ses risques de contrepartie pour chaque opération nouvelle.

Toute décision d'octroi de crédit est prise en Comité des engagements (Président du Directoire, au moins un autre membre du Directoire, Direction Juridique, Direction Immobilière, Responsable du Contrôle interne et Responsable des Risques) sur la base des études et des notations définies en interne. Le Comité des Engagements se réunit chaque fois que de besoin, habituellement à périodicité hebdomadaire.

Le Comité des engagements se réunit trimestriellement pour examiner les éventuels besoins de provisionnement, et d'une manière plus générale les dossiers placés sous surveillance ou considérés comme douteux.

Risque de taux d'intérêt global

Un ensemble de règles a été défini par le Directoire afin d'encadrer la sensibilité du résultat de Locindus à la variation des taux d'intérêts court terme. Ces règles fixent des limites maximum de sensibilité sur les 5 prochains exercices.

Un Comité dit des taux (Président du Directoire, Responsable du service financier, Responsable des risques, Contrôleur interne) se réunit hebdomadairement et opère les contrôles de second

niveau. Le contrôle de troisième niveau relève du contrôleur interne. Au cours de l'exercice 2005, les limites définies ont été continuellement et largement respectées.

Risque de liquidité

La gestion de la liquidité est assurée par le Responsable du service financier sous la supervision du Comité de taux et de liquidité. La position du solde de trésorerie est calculée quotidiennement, des projections court terme sont réalisées périodiquement ainsi qu'une projection des besoins de refinancement à 7 ans. Ces éléments font l'objet de présentations hebdomadaires en Comité de taux et de liquidité.

Les remplacements de la trésorerie de Locindus ne doivent se faire que sur signatures de premier ordre, définies par le Comité des engagements, sur des durées et des montants faisant l'objet de limites adaptées.

Risque opérationnel

Les évolutions du cadre juridique et leur application au sein de la Société sont régulièrement suivies par la Direction Juridique.

Il n'existe actuellement, à la connaissance de la société, aucun litige, arbitrage ou fait exceptionnel susceptible d'avoir ou ayant eu dans un passé récent une incidence significative sur la situation financière ou le résultat de la société et qui n'ait pas fait l'objet de provisions jugées suffisantes.

Les risques liés à la gestion locative

La gestion locative des actifs est réalisée en interne par les gestionnaires de Locindus.

Le responsable des risques propose en tant que de besoin (i.e. doute sur le maintien de la solvabilité du locataire) les éventuels engagements nécessaires sous forme de garantie à première demande ou de cautionnement. L'ensemble des locataires verse un dépôt de garantie représentant 3 mois de loyer hors taxes ou fourniture d'une caution bancaire.

Les éventuels retards de règlement sont identifiés chaque semaine et donnent lieu à des relances automatiques complétées par un suivi spécifique.

Les travaux d'entretien et de rénovation du patrimoine sont systématiquement approuvés par le Comité location simple. Il existe des procédures internes de sélection et de suivi des travaux engagés.

Risque Informatique

Locindus a migré ses systèmes de gestion et de comptabilité vers les solutions progiciels Cassiopée et Arcole en janvier 2005.

Les sauvegardes des bases de données et du serveur de fichiers sont conservées en coffre, sur site et hors site, à fréquence quotidienne et hebdomadaire.

Trois serveurs, sur lesquels sont répartis les serveurs de fichiers et de bases de données, ont une architecture redondante en terme d'alimentation, de carte réseau et d'espace de stockage et exploitent entre eux un système de miroitage.

Les applications ne présentent pas de spécificités fortes (serveur windows, base oracle). En cas de dysfonctionnement un hébergement externalisé peut être trouvé sous un délai minimum.

Les enquêtes réalisées par le contrôle Interne en 2005

En 2005, les contrôles périodiques réalisés par le contrôle interne ont porté sur :

- le contrôle des chèques reçus dans le cadre de la lutte anti-blanchiment,
- la connaissance des clients entrant en Location Simple,
- le contrôle des virements reçus dans le cadre de la lutte anti-blanchiment,
- la revue de certaines déclarations transmises à la Commission Bancaire,

Ces contrôles, qui n'ont pas révélés d'anomalies significatives, font l'objet de recommandations et de suivi.

La Commission Bancaire dans sa lettre de suite de son inspection effectuée au cours du premier trimestre 2005 n'a pas relevé de

faiblesse significative de la société en matière de contrôle interne et au contraire a souligné la qualité de sa gestion.

Les actions prioritaires en cours

- Passage aux normes IAS/IFRS

Les comptes consolidés de Locindus sont désormais établis en normes IFRS.

- Gouvernance

Au cours de l'exercice 2005, le Conseil de surveillance a décidé de se pencher tout particulièrement sur l'analyse de son fonctionnement ainsi que sur celui du Directoire en vue d'améliorer la collégialité de leurs décisions et la coordination des relations entre l'organe de contrôle et l'exécutif.

RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LE RAPPORT DU PRESIDENT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Etabli en application du dernier alinéa de l'article L. 225-235 du Code de commerce, sur le rapport du Président du Conseil de surveillance de la société Locindus S.A., pour ce qui concerne les procédures de contrôle interne relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière

Exercice clos le 31 décembre 2005

Mesdames, Messieurs les actionnaires,

En notre qualité de commissaire aux comptes de la société Locindus S.A. et en application des dispositions de l'article L. 225-235 du Code de commerce, nous vous présentons notre rapport sur le rapport établi par le Président de votre société conformément aux dispositions de l'article L. 225-68 du Code de commerce au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2005.

Il appartient au Président du Conseil de surveillance de rendre compte, dans son rapport, notamment des conditions de préparation et d'organisation des travaux du Conseil de surveillance et des procédures de contrôle interne mises en place au sein de la société.

Il nous appartient de vous communiquer les observations qu'appellent de notre part les informations données dans le rapport du Président, concernant les procédures de contrôle interne relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière.

Nous avons effectué nos travaux selon la doctrine professionnelle applicable en France. Celle-ci requiert la mise en œuvre de diligences destinées à apprécier la sincérité des informations données dans le rapport du Président, concernant les procédures de contrôle interne relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière. Ces diligences consistent notamment à :

- prendre connaissance des objectifs et de l'organisation générale du contrôle interne, ainsi que des procédures de contrôle interne relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière, présentés dans le rapport du Président ;
- prendre connaissance des travaux sous-tendant les informations ainsi données dans le rapport.

Sur la base de ces travaux, nous n'avons pas d'observation à formuler sur les informations données concernant les procédures de contrôle interne de la société relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière, contenues dans le rapport du Président du Conseil de surveillance, établi en application des dispositions du dernier alinéa de l'article L. 225-38 du Code de commerce.

Paris La Défense et Neuilly sur Seine, le 14 avril 2006

Les Commissaires aux comptes

KPMG Audit
Département de KPMG S.A.
Rémy Tabuteau
Associé

PricewaterhouseCoopers Audit
Eric Bulle
Associé

RAPPORT FINANCIER

ETATS FINANCIERS CONSOLIDES IFRS AU 31 DECEMBRE 2005

A) BILAN CONSOLIDE

K€

ACTIF	Note	31/12/2005	01/01/2005*
CAISSE, BANQUES CENTRALES, CCP	14	2 008	2 260
ACTIFS FINANCIERS A LA JUSTE VALEUR PAR RESULTAT	11	147 731	158 241
INSTRUMENTS DERIVES DE COUVERTURE	13	20 740	24 055
ACTIFS FINANCIERS DISPONIBLES A LA VENTE			
PRETS ET CREANCES SUR LES ETABLISSEMENTS DE CREDITS	11	27 311	10 012
PRETS ET CREANCES SUR LA CLIENTELE	11	8 762	5 615
OPERATIONS DE LOCATION FINANCEMENT ET ASSIMILEES	2,7	690 698	725 047
ECART DE REEVALUATION DES PORTEFEUILLES COUVERTS EN TAUX	13	7 833	12 392
ACTIFS FINANCIERS DETENUS JUSQU'A L'ECHANCE		0	
ACTIFS D'IMPOTS COURANTS	15	1 091	216
ACTIFS D'IMPOTS DIFFERES	15	2 139	3 123
COMPTES DE REGULARISATION ET ACTIFS DIVERS	17	28 599	21 815
ACTIFS NON COURANTS DESTINES A ETRE CEDES			
PARTICIPATIONS DANS ENTREPRISES ASSOCIEES	18	40	40
IMMEUBLES DE PLACEMENT	2	49 158	56 531
IMMOBILISATIONS CORPORELLES	2.4.2	33 489	9 349
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	2.4.3	994	1 231
TOTAL DE L'ACTIF		1 020 593	1 029 927

* y compris l'effet des normes IAS 32 et IAS 39

K€

PASSIF	Note	31/12/2005	01/01/2005*
BANQUES CENTRALES, CCP			
PASSIFS FINANCIERS A LA JUSTE VALEUR PAR RESULTAT	13	6 732	20 575
INSTRUMENTS DERIVES DE COUVERTURE	13	7 850	12 377
DETTES ENVERS LES ETABLISSEMENTS DE CREDIT	12	78 126	87 791
DETTES ENVERS LA CLIENTELE	12	4 919	4 905
DETTES REPRESENTEES PAR UN TITRE	16	653 680	624 760
ECART DE REEVALUATION DES PTF COUVERTS EN TAUX	13	20 665	23 940
PASSIFS D'IMPOTS COURANTS	15	1 538	2 124
PASSIFS D'IMPOTS DIFFERES	15	7 217	9 300
COMPTES DE REGULARISATION ET PASSIFS DIVERS	17	40 178	43 888
DETTES LIEES AUX ACTIFS NON COURANTS DESTINES A ETRE CEDES			
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	19	127	430
DETTES SUBORDONNEES			
CAPITAUX PROPRES		199 561	199 837
CAPITAUX PROPRES PART DU GROUPE		199 561	199 837
CAPITAL	10	46 837	46 837
PRIME DE FUSION		4 200	4 200
RESERVES CONSOLIDEES	20	130 332	125 040
RESULTAT DE L' EXERCICE		18 192	23 760
INTERETS MINORITAIRES			
TOTAL DU PASSIF		1 020 593	1 029 927

* y compris l'effet des normes IAS 32 et IAS 39

Le bilan au 31 décembre 2004 en normes IFRS (hors les normes IAS 32, IAS 39 et IFRS) ainsi que le rapprochement avec le bilan au 1er janvier 2005 sont présentés dans le paragraphe « F Présentation des retraitements et reclassements effectués par Locindus au 1er janvier 2005 suite à l'application des normes IAS 32 et IAS 39 ». Les notes 1 à 26 font partie intégrante des états financiers consolidés.

HORS-BILAN CONSOLIDE

HORS BILAN	31/12/2005	01/01/2005*
ENGAGEMENTS DONNES DE L'ACTIVITE BANCAIRE		
ENGAGEMENTS DE FINANCEMENT		
ENGAGEMENTS EN FAVEUR DE LA CLIENTELE	72 014	62 204
ENGAGEMENTS DE GARANTIE		
ENGAGEMENTS D'ORDRE DE LA CLIENTELE	848	986
ENGAGEMENTS RECUS DE L'ACTIVITE BANCAIRE		
ENGAGEMENTS DE FINANCEMENT		
ENGAGEMENTS RECUS D'ETABLISSEMENTS DE CREDIT	146 759	146 759
ENGAGEMENTS DE GARANTIE		
ENGAGEMENTS RECUS D'ETABLISSEMENTS DE CREDIT	69 149	69 568
ENGAGEMENTS SUR INSTR. FINANCIERS A TERME		
CONTRATS D'ECHANGE DE TAUX D'INTERETS	1 012 254	1 091 303
OPERATIONS DE CAPS ET FLOORS	83 000	266 000

* y compris l'effet des normes IAS 32 et IAS 39

Le hors bilan est traité en **note 22**.

B) COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE

K€	Note	31/12/2005	31/12/2004*
Intérêts et produits assimilés	25-a	66 486	69 927
Intérêts et charges assimilés	25-a	-46 486	-46 158
Commissions - produits		40	16
Commissions - charges		-277	-356
Pertes sur réévaluation des instruments à la juste valeur par résultat	11	-1 019	0
Gains nets sur instruments financiers à la juste valeur par résultat		750	411
Produits des autres activités	25-b	26 643	28 635
Charges des autres activités	25-b	-10 444	-11 923
PRODUIT NET BANCAIRE		35 693	40 552
Charges générales d'exploitation	26	-8 910	-8 048
Dotations aux amortissements et dépréciation sur immobilisations corporelles et incorporelles		-454	-264
RESULTAT BRUT D'EXPLOITATION		26 329	32 240
Coût du risque		-24	-121
RESULTAT D'EXPLOITATION		26 305	32 119
Quote-part résultat net des entreprises associées		-	-
Gains ou pertes sur actifs immobilisés		-177	9
RESULTAT AVANT IMPOT		26 128	32 128
Impôt sur les bénéfices	15	-7 936	-8 368
RESULTAT NET		18 192	23 760
Intérêts minoritaires		-	-
RESULTAT NET PART DU GROUPE		18 192	23 760
Résultat par action en €	23	2,24	2,97
Résultat dilué par action en €	23	2,24	2,97

* Hors effet des normes IAS 32 et IAS 39

C) TABLEAU CONSOLIDE DES FLUX DE TRESORERIE

K€	31/12/2005	31/12/2004
Résultat avant impôt	26 128	32 128
Elément non monétaire inclus dans résultat	3 622	1 588
Dotations aux amortissements et provisions nettes des immobilisations corporelles et incorporelles	2 896	2 790
Variations de juste valeur	1 019	
Variation nette de dotations et de reprises sur provision	-293	-1 202
Quote part de résultat sur les entreprises associées	0	0
Augmentation de la trésorerie liée aux actifs et passifs provenant des activités	4 540	20 498
Diminution nette de la trésorerie liée aux opérations avec les établissements de crédit	-10 607	-9 245
Augmentation nette de la trésorerie sur opérations avec la clientèle	31 509	16 625
Augmentation nette de trésorerie nette sur actif et passif non financier	-8 426	21 486
Impôts versés	-7 936	-8 368
AUGMENTATION NETTE DE LA TRESORERIE GENEREE PAR L'ACTIVITE OPERATIONNELLE	34 290	54 214
Augmentation de la trésorerie nette sur acquisition / cession d'entités consolidées		
Augmentation nette de la trésorerie liée aux immobilisations corporelles et incorporelles d'exploitation	-24 357	9 220
VARIATION DE TRESORERIE SUR OPERATION D'INVESTISSEMENT	-24 357	9 220
Diminution de trésorerie liée aux opérations réalisées avec les actionnaires	-21 729	-17 393
Autres variations de capitaux propres	3 261	919
Autres augmentation de trésorerie résultant des activités de refinancement	28 920	-130 906
Autres variation sur juste valeur	657	
Augmentation de trésorerie liée aux opérations de remplacement	-4 937	74 948
VARIATION DE TRESORERIE SUR FINANCEMENT	6 172	-72 432
VARIATION NETTE DE LA TRESORERIE	16 105	-8 998
Solde des comptes de trésorerie et assimilée à l'ouverture de la période	10 300	19 298
Solde net des comptes de caisse, banques centrales et CCP	2 260	364
Solde net des prêts et emprunts à vue auprès des établissements de crédit	8 040	18 934
Solde des comptes de trésorerie et assimilée à la clôture de la période	26 405	10 300
Solde net des comptes de caisse, banques centrales et CCP	2 008	2 260
Solde net des prêts et emprunts à vue auprès des établissements de crédit	24 397	8 040
VARIATION DES SOLDES DES COMPTES DE TRESORERIE ET ASSIMILEE	16 105	-8 998

D) TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES CONSOLIDES

K€	capital	prime de fusion	réserves diverses	réserve latente	report à nouveau IFRS	résultat	TOTAL
Capitaux propres au 01.01.2004	46 837	4 200	86 582	30 412	6 202	24 030	198 263
Ajustements IFRS au 1/01/2004					-6 329		-6 329
Affectation en réserves du résultat 2003			7 898	-2 319	531	-6 110	0
Distribution du dividende 2003					527	-17 920	-17 393
dont propres titres 239491 X 2,20 €							
Variation 2004							
Plus value financière nette d'impôt				-2 042			-2 042
Ajustements IFRS au 31/12/2004					1 575	-348	1 227
Résultat consolidé 2004						24 108	24 108
Capitaux propres au 31/12/2004 hors IAS 32/39	46 837	4 200	94 480	26 051	7 260	-4 754	197 834
Ajustement IAS 32/39 1 ^{ère} application					2 003		2 003
Capitaux propres au 01/01/2005 après IAS 32/39	46 837	4 200	94 480	26 051	7 260	-2 751	199 837
Affectation en réserves résultat 2004			3 173	-2 111	1 053	-348	0
Distribution du dividende 2004					264	-21 993	-21 729
Dt propres titres 97 901 X 2,30 €							
Prlvt Impot/réserve plus value LT			-45				-45
Variation 2005							
Plus value nette financière 2005				-1 520			-1 520
Ajustement IFRS 2005					1 916	2 910	4 826
Capitaux propres au 31/12/2005 avant résultat	46 837	4 200	97 608	22 420	10 493	-189	0
Résultat consolidé 2005						18 192	18 192
Capitaux propres avant affectation du résultat 2005	46 837	4 200	97 608	22 420	10 493	-189	199 561
					10 304		

E) NOTES AUX ETATS FINANCIERS CONSOLIDES

1. INFORMATIONS GENERALES

Locindus S.A. («la Société») est une société spécialisée dans l'activité de crédit-bail immobilier classique, avec ou sans valeur résiduelle et dans l'activité patrimoniale (location simple) avec des baux commerciaux.

Locindus exerce également par l'intermédiaire d'une partie de ses filiales une activité de location longue durée, dans la plupart des cas avec option d'achat.

Sa filiale Oxiane développe des activités de conseil, notamment en matière de maîtrise d'ouvrage déléguée pour la construction ou la rénovation de biens immobiliers, qui peuvent aller jusqu'à la recherche de sites correspondant à la stratégie de développement de ses clients.

Au cours de l'exercice, Locindus a mis en place vingt-huit opérations portant sur le financement en crédit-bail immobilier et location longue durée de :

- vingt-cinq magasins,
- deux quais de messagerie,
- une plate-forme logistique,

ainsi que deux prêts (terrain et locaux commerciaux).

Au niveau de la location simple, Locindus S.A. possède 34 immeubles ou parties d'immeubles qui se répartissent comme suit :

- 14 en pleine propriété
- 17 en copropriété
- 3 en indivision

Locindus a cédé 4 immeubles et a transféré en location simple un ensemble immobilier mixte activités/bureaux situé sur l'aéroport du Bourget (93), auparavant classé en immobilisation temporairement non louée.

Locindus est cotée à Euronext Paris segment Next Prime 1er marché.

Ces états financiers consolidés ont été arrêtés par le Directoire en date du 13 mars 2006. Ils sont exprimés en milliers d'euros, sauf indication contraire.

2. RESUME DES PRINCIPALES METHODES COMPTABLES

Les principales méthodes comptables appliquées lors de la préparation des états financiers consolidés sont exposées ci-après. Sauf indication contraire, ces méthodes ont été appliquées de façon permanente à tous les exercices présentés.

2.1 BASES DE PREPARATION DES PRINCIPALES METHODES

En application du règlement européen n° 1606/2002 du 19 juillet 2002, les états financiers consolidés de Locindus sont établis conformément au référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union Européenne. Le référentiel IFRS comprend les normes IFRS (International Financial Reporting Standards), les normes IAS (International Accounting Standards), ainsi que leurs interprétations IFRIC (International Financial Reporting Interpretations Committee).

Les règles comptables et les principes d'évaluation retenus pour l'établissement des états financiers au 31 décembre 2005 sont ceux contenus dans les normes et interprétations du référentiel IFRS publiées au Journal Officiel de l'Union Européenne au 31 décembre 2005 et dont l'application est obligatoire à cette date. Il n'a pas été fait application par anticipation de normes ou interprétations adoptées par l'IASB ou l'IFRIC.

Les tableaux de passage des états de synthèse établis en normes françaises vers les états de synthèse retraités en normes IFRS (au 1er janvier 2004 et au 31 décembre 2004 et pour l'exercice 2004) sont publiés en même temps que les comptes annuels 2005. Les divergences avec les normes comptables précédemment utilisées et les impacts liés sont présentés dans les paragraphes F & G « Présentation des retraitements et reclassements effectués par Locindus ».

Toutefois les normes IFRS applicables en 2004 et en 2005 sont substantiellement différentes du fait principalement de l'application au 1er janvier 2005 des normes IAS 32 et IAS 39 sur les instruments financiers qui introduisent des règles d'enregistrement comptable, de classification et d'évaluation de ces instruments différents des règles françaises encore applicables en 2004 et dont les effets sont significatifs pour les établissements de crédit.

Locindus a donc jugé pertinent de présenter les effets des normes IAS 32 et IAS 39 sur le bilan au 31 décembre 2004 en présentant un bilan au 1er janvier 2005 et en s'appuyant sur celui-ci pour élaborer les notes annexes afférentes au bilan.

Ce sont donc le bilan au 1er janvier 2005 et les notes annexes qui lui sont relatives qui servent de comparaison au bilan établi à la date du 31 décembre 2005.

Les comptes consolidés sont présentés en euros.

Les comptes consolidés de Locindus ont été établis jusqu'au 31 décembre 2004 selon les principes comptables français, en conformité avec les règlements n°99-07 et n°00-04 du Comité de la Réglementation Comptable qui diffèrent, sous certains aspects, du référentiel IFRS adopté dans l'Union Européenne. Les informations

au titre de la période comparative 2004 établies selon les principes comptables français, ont fait l'objet des retraitements nécessaires afin de les rendre conformes au référentiel IFRS, à l'exception des opérations relevant des normes IAS 32 et IAS 39, qui sont appliquées à compter du 1^{er} janvier 2005 conformément à la possibilité offerte par IFRS 1.

Les effets de ce changement de référentiel comptable sur le bilan et les capitaux propres consolidés du groupe, ainsi que sur son résultat consolidé sont présentés dans le paragraphe F « Présentation des retraitements et reclassements effectués par Locindus au 1er janvier 2004 suite au passage aux normes IFRS ».

Les amendements et interprétations suivants sont d'application obligatoire pour l'exercice 2005 :

- IFRIC 1, Variations des passifs existants relatifs au démantèlement, à la remise en état et similaires (entrée en vigueur à compter du 1^{er} septembre 2004)
- IFRIC 2, Parts détenues par les membres d'entités coopératives et instruments similaires (entrée en vigueur à compter du 1er janvier 2005)
- SIC 12 (Amendement), Consolidation – Entités ad hoc (entrée en vigueur à compter du 1^{er} janvier 2005)
- IAS 39 (Amendement), Transition et comptabilisation initiale des actifs financiers et passifs financiers (entrée en vigueur à compter du 1^{er} janvier 2005).

Après analyse de ces amendements et interprétations, la direction a conclu qu'ils ne s'appliquaient pas aux activités du Groupe, à l'exception de l'interprétation IAS 39 dont l'impact sur les états financiers 2005 est décrit dans les notes 2-10 et 2-11.

Les nouvelles normes, interprétations et amendements à des normes existantes applicables aux périodes comptables ouvertes à compter du 1^{er} janvier 2006 ou postérieurement et qui n'ont pas été adoptés par anticipation par le groupe sont :

- IAS 19 (Amendement), Avantages du personnel (entrée en vigueur à compter du 1er janvier 2006)

Cet amendement introduit une option alternative pour la comptabilisation des écarts actuariels. Il peut imposer des obligations supplémentaires pour la comptabilisation de régimes interentreprises lorsque les informations disponibles sont insuffisantes pour les comptabiliser comme des régimes à prestations définies. Cet amendement prévoit également la présentation de nouvelles informations. Le Groupe n'ayant pas l'intention de modifier la méthode comptable retenue pour la comptabilisation des écarts actuariels et n'ayant pas de participation à un régime interentreprises, l'adoption de cet amendement n'aura d'impact que sur la forme et le niveau de détail des informations présentées en annexe aux états financiers.

- IAS 39 (Amendement), Couverture de flux de trésorerie au titre de transactions intra-groupe futures (entrée en vigueur à compter du 1er janvier 2006). Cet amendement permet de désigner comme un élément couvert le risque de change relatif à une transaction intragroupe future hautement probable, si : (a) la transaction est libellée dans une devise autre que la monnaie fonctionnelle de l'entité concluant cette transaction ; et (b) le risque de change affectera le résultat consolidé. De par ses activités, le Groupe n'est pas concerné par cet amendement.

- IAS 39 (Amendement), Option juste valeur (entrée en vigueur à compter du 1^{er} janvier 2006). Cet amendement modifie la définition des instruments financiers classés comme étant en juste valeur en contrepartie du compte de résultat et restreint la possibilité de désigner des passifs financiers dans cette catégorie. Le Groupe, qui devrait être à même de respecter les nouveaux critères de désignation des instruments financiers à leur juste valeur en contrepartie du compte de résultat, estime que cet amendement ne devrait pas avoir d'impact significatif sur la classification de ses instruments financiers.
- IAS 39 et IFRS 4 (Amendement), Garanties financières (entrée en vigueur à compter du 1^{er} janvier 2006). Selon cet amendement, les garanties financières émises autres que celles déjà désignées par le groupe comme étant des contrats d'assurance, doivent être initialement comptabilisées à leur juste valeur et postérieurement évaluées au plus élevé des deux montants suivants : (i) solde non amorti des commissions reçues et reportées ou (ii) dépenses requises pour dénouer l'engagement à la date de clôture. Locindus est actuellement en train de déterminer l'impact de cet amendement.
- IFRS 7, Instruments financiers : informations à fournir et amendement complémentaire à IAS 1, Présentation des états financiers – informations sur le capital (entrée en vigueur à compter du 1^{er} janvier 2007). IFRS 7 introduit de nouvelles informations ayant pour objectif d'améliorer les informations sur les instruments financiers. Des informations quantitatives et qualitatives doivent être fournies sur l'exposition au risque découlant d'instruments financiers, notamment des informations minima spécifiques sur le risque de crédit, le risque de liquidité et le risque de marché, y compris une analyse de la sensibilité au risque de marché. IFRS 7, qui est applicable par toutes les entreprises présentant leurs états financiers en IFRS, remplace IAS 30, Informations à fournir dans les états financiers des banques et des institutions financières assimilées, et se substitue aux informations devant être fournies en application d'IAS 32, Instruments financiers : informations à fournir et présentation. L'amendement à IAS 1 introduit des informations nouvelles sur le capital d'une entreprise et sur sa façon de le gérer. Après avoir évalué l'impact d'IFRS 7 et de l'amendement à IAS 1, le Groupe a conclu que les principales informations supplémentaires à fournir porteront sur l'analyse de la sensibilité au risque de marché et les informations sur le capital requises par l'amendement à IAS 1. Le Groupe appliquera IFRS 7 et l'amendement à IAS 1 à compter de l'exercice ouvert le 1^{er} janvier 2007.

Modalité de première application au 1^{er} janvier 2004.

La première application des normes comptables internationales aux comptes consolidés de Locindus au 1^{er} janvier 2004 a été effectuée en conformité avec les dispositions de la norme IFRS 1. Celle-ci prévoit une application rétrospective des normes et une inscription dans les capitaux propres du bilan d'ouverture au 1^{er} janvier 2004 de l'incidence des changements de principes comptables par rapport aux normes françaises appliquées jusqu'au 31 décembre 2003.

La norme IFRS 1 offre sur certains points des options spécifiques de première application. Dans ce cadre, Locindus a retenu les traitements suivants :

- Evaluation des actifs corporels à la juste valeur (IAS 16 et 40) : Locindus a choisi de maintenir les immobilisations corporelles à leurs coûts d'acquisition et d'appliquer la méthode des composants.
- Paiement en actions : pour les plans en actions, Locindus a choisi d'appliquer la norme IFRS 2 pour le plan octroyé après le 7 novembre 2002, dont les droits ne sont pas acquis au 1^{er} janvier 2004.

Modalité de présentation des données comparatives 2004

Les normes IAS 32 et 39 sur les instruments financiers n'ayant pas été appliquées pour la préparation des données comparatives relatives à l'exercice 2004, les modalités de présentation et d'évaluation des instruments financiers diffèrent entre 2004 et 2005.

Le format des états de synthèse, dans lesquels sont présentés ces données comparatives 2004, a été adapté afin d'être comparable, dans sa structure, avec le format des états de synthèse proposé par la recommandation du Conseil National de la Comptabilité n° 2004 R 03 du 27 octobre 2004.

2.2. METHODES DE CONSOLIDATION

Le périmètre de consolidation est identique à celui du 31 décembre 2004.

Appréciation du contrôle (IAS 27 et IAS 28)

Les sociétés contrôlées de manière exclusive sont consolidées en appliquant la méthode de l'intégration globale.

Le contrôle exclusif sur une filiale s'apprécie par le pouvoir de diriger ses politiques financières et opérationnelles afin de tirer avantage de ses activités.

Il résulte :

- soit de la détention directe ou indirecte de la majorité des droits de vote dans la filiale ;
- soit du pouvoir de désigner ou de révoquer la majorité des membres des organes d'administration, de direction ou de surveillance de la filiale, ou de réunir la majorité des droits de vote aux réunions de ces organes ;
- soit du pouvoir d'exercer une influence dominante sur une filiale, en vertu d'un contrat ou de clause statutaire.

Pour les sociétés dans lesquelles Locindus exerce un contrôle conjoint, il a été opté pour le principe de la consolidation par intégration proportionnelle.

Périmètre et méthode de consolidation

Le périmètre de consolidation est le suivant au 31 décembre 2005 : Sociétés incluses dans le périmètre de consolidation et arrêtant leurs comptes au 31 décembre :

- Oxiane, Société Anonyme (Maîtrise d'Ouvrage Déléguée), créée le 1^{er} juillet 1992.
- SCRIBE-BAIL, S.A.R.L. à objet locatif créée le 31 octobre 1996.
- SCRIBE-BAIL ACTIV. - SCRIBE BAIL COM. - SCRIBE BAIL LOGIS. - SCRIBE BAIL HOTEL créées sous forme de sociétés par actions simplifiées (S.A.S) à objet locatif en février 2001.

- SCRIBE BAIL INDUS. - SCRIBE BAIL TERTIAIRE créées sous forme de sociétés par actions simplifiées (S.A.S.) à objet locatif en février 2001.
- SCRIBERICA, société par action simplifiée (S.A.S.) à objet locatif, créée en octobre 2002.
- SCRIBEURO et EUROSSCRIBE, sociétés par actions simplifiées (S.A.S.) à objet locatif, créées en juillet 2003.
- HC INVEST S.C.I., créée en mars 2005. Cette société a un capital de 6 500 K€ détenu à hauteur de 99,9% par Locindus SA. Cette société détient le siège social de Locindus situé au 65 rue de Courcelles à Paris.

Certaines sociétés contrôlées par Locindus n'ont pas été retenues dans le périmètre de consolidation sans que cette situation n'ait d'impact significatif (apprécié selon les principes généraux d'IAS 27 et d'IAS 28) sur les comptes consolidés de l'ensemble.

Les méthodes de consolidation retenues sont les suivantes

Intégration globale dans les comptes de Locindus S.A.

- Oxiane, détenue à 100 % par Locindus S.A.
- SCRIBE-BAIL, détenue à 99 % par Locindus S.A. et 1 % par Oxiane.
- SCRIBE-BAIL ACTIV. - SCRIBE BAIL COM. - SCRIBE BAIL LOGIS.
- SCRIBE-BAIL INDUS. - SCRIBE-BAIL TERTIAIRE - SCRIBEURO - HC INVEST.

Détenues à 100% par Locindus SA.

Intégration proportionnelle dans les comptes de Locindus S.A.

- SCRIBERICA, EUROSSCRIBE détenues à 50 % par Locindus.

Les principales données chiffrées de ces sociétés au 31 décembre 2005 sont les suivantes :

SCRIBERICA :	
Capital :	37 K€
Résultat :	- 4 K€
Capitaux propres :	52 K€
Total actif :	146 K€
Chiffres d'affaires :	1 199 K€
EUROSSCRIBE :	
Capital :	37 K€
Résultat :	113 K€
Capitaux propres :	271 K€
Total actif :	1 009 K€
Chiffres d'affaires :	2 473 K€

Comptes réciproques

Les transactions intra-groupe, les soldes et les profits latents sur les opérations entre sociétés du groupe sont éliminés. Les pertes latentes sont également éliminées pour les actifs cédés et elles sont considérées comme des pertes de valeur. Les méthodes comptables des filiales ont été alignées sur celles du groupe.

2.3. OPERATIONS DE LOCATION FINANCEMENT

Enregistrement des contrats de location-financement

Les contrats de location-financement sont enregistrés à leur valeur financière retraitée des subventions, des avances preneurs et des produits perçus d'avance.

Dans un contrat de location-financement, le bailleur transfère au

preneur l'essentiel des risques et avantages de l'actif. Il s'analyse comme un financement accordé au preneur pour l'achat d'un bien.

La valeur actuelle des paiements dus au titre du contrat, augmentée le cas échéant de la valeur résiduelle, est enregistrée comme une créance. Le revenu net de l'opération pour le bailleur ou le loueur correspond au montant d'intérêt du prêt. Ce revenu est enregistré au compte de résultat sous la rubrique « Intérêts et produits assimilés ».

Les provisions constatées sur ces prêts et créances, qu'il s'agisse de provisions individuelles ou de provisions de portefeuille, suivent les mêmes règles que celles décrites pour les prêts et créances.

Suivi de la valeur résiduelle non garantie

Les normes IFRS imposent une révision périodique des valeurs résiduelles non garanties retenues dans le calcul de l'investissement brut du bailleur dans le contrat de location-financement. En cas de baisse de ces valeurs, une dépréciation est enregistrée pour corriger le montant des produits financiers déjà constatés.

Dépôt de garanties versés par les crédit-preneurs

Ces dépôts sont considérés par Locindus comme faisant partie des droits et obligations résultant de contrats de location, soumis à la norme IAS 17, et non comme des instruments financiers. En tant que tels, ils ne donnent pas lieu à actualisation.

2.4. IMMOBILISATIONS

Les immobilisations inscrites au bilan de Locindus comprennent :

- les immeubles de placement,
- les immobilisations corporelles,
- les immobilisations incorporelles.

Les **immeubles de placement** sont des biens immobiliers détenus pour en retirer des loyers et valoriser le capital investi.

Après comptabilisation initiale, les immobilisations sont évaluées à leur coût diminué du cumul des amortissements et des pertes éventuelles de valeur.

Le montant amortissable d'une immobilisation est déterminé après déduction de sa valeur résiduelle. Locindus a considéré que seuls les biens donnés en location simple sont réputés avoir une valeur résiduelle et que celle-ci correspondait au foncier.

Les immobilisations sont amorties selon le mode linéaire sur la durée d'utilité attendue du bien par Locindus. Les dotations aux amortissements sont comptabilisées sous la rubrique « Dotations aux amortissements et provisions pour dépréciation des immobilisations corporelles et incorporelles » du compte de résultat.

Lorsqu'une immobilisation est composée de plusieurs éléments pouvant faire l'objet de remplacement à intervalles réguliers, ayant des utilisations différentes ou procurant des avantages économiques selon un rythme différent, chaque élément est comptabilisé séparément et chacun des composants est amorti selon un plan d'amortissement qui lui est propre. L'approche par composants a été retenue pour les immeubles d'exploitation et de placement.

Précisons, que pour chaque grille Locindus a déterminé des fourchettes de répartition des différents composants, ainsi que des fourchettes pour les durées d'utilité. Il a été retenu au final les répartitions par composant et les durées d'utilité figurant ci-après :

Composants	Gros œuvre VRD		Clos couvert		Installation Technique		Second oeuvre	
	Taux %	Durée	Taux %	Durée	Taux %	Durée	Taux %	Durée
Types d'actifs								
Structure métallique	45 %	50 ans	18 %	20 ans	25 %	15 ans	12 %	10 ans
Structure béton	55 %	50 ans	11 %	25 ans	22 %	15 ans	12 %	10 ans
Bureau	55 %	70 ans	20 %	35 ans	15 %	20 ans	10 %	15 ans
Bureau IGH	35 %	70 ans	20 %	35 ans	35 %	20 ans	10 %	15 ans
Commerce pied immeuble	70 %	60 ans	15 %	30 ans	10 %	15 ans	5 %	10 ans

Précisons, que pour chaque grille Locindus a déterminé des fourchettes de répartition des différents composants, ainsi que des fourchettes pour les durées d'utilité. Il a été retenu au final les répartitions par composant et les durées d'utilité figurant ci-après :

Les **immobilisations corporelles** incluent :

- les immobilisations en cours (location simple, location longue durée, crédit bail)
- les immobilisations d'exploitations (notamment le siège social).

Les immobilisations corporelles sont comptabilisées au coût d'acquisition augmenté des frais directement attribuables.

Les immobilisations corporelles sont amorties sur les durées suivantes :

- agencement : 10 ans
- petit matériel : 3 ans

En ce qui concerne l'immeuble d'exploitation les durées d'amortissement suivantes ont été retenues :

- gros œuvre et VRD : 70 ans
- clos couvert : 35 ans
- Installation générale et technique 20 ans
- Second œuvre : 15 ans

Les **immobilisations incorporelles** sont amorties sur les durées suivantes :

- logiciel : 1 an
- système d'information : 5 ans

Les immobilisations incorporelles incluent les logiciels créés ou acquis.

2.5. PERTE DE VALEURS

A chaque date de clôture, Locindus apprécie l'existence quelconque d'un indice montrant qu'un actif a pu perdre de la valeur. Une perte de valeur est le montant de l'excédent de la valeur comptable d'un actif sur sa valeur recouvrable. Cette dernière est la valeur la plus élevée du prix de vente net des coûts de sortie, et de la valeur d'utilité déterminée sur base d'expertises indépendantes ou d'évaluations internes.

Toute perte de valeur est comptabilisée en résultat, ainsi que la reprise. Après la comptabilisation d'une perte de valeur, lorsqu'elle touche un actif amortissable, la dotation aux amortissements doit être ajustée pour les exercices futurs, afin que la valeur comptable révisée de l'actif puisse être répartie de façon systématique sur sa durée d'utilité restante à courir. La valeur comptable d'un actif augmentée suite à la reprise d'une perte de valeur ne doit pas être supérieure à la valeur comptable qui aurait été déterminée (nette des amortissements) si aucune perte de valeur n'avait été

comptabilisée pour cet actif au cours d'exercices antérieurs.

2.6. AVANTAGES BENEFICIAINT AU PERSONNEL

Les avantages consentis au personnel de Locindus sont classés, conformément à IAS 19, en quatre catégories :

- les avantages à court terme tels que salaires, congés annuels, intéressement, participation, abondement ;
- les avantages postérieurs à l'emploi constitués notamment chez Locindus par un complément de retraite pour certains cadres ;
- les autres avantages à long terme qui comprennent les congés rémunérés ;
- les indemnités de fin de contrat de travail.

Avantages à court terme

Locindus comptabilise une charge lorsque sont utilisés les services rendus par les membres de son personnel en contrepartie des avantages qui leur ont été consentis.

Avantages postérieurs à l'emploi

Conformément aux principes généralement admis, Locindus distingue les régimes à cotisations définies et les régimes à prestations définies.

Les régimes à cotisations définies sont ceux pour lesquels l'obligation de l'entreprise se limite uniquement au versement d'une cotisation, mais ne comportent aucun engagement de la société sur le niveau des prestations. Les cotisations constituent des charges de l'exercice.

Les régimes à prestation définie désignent les régimes pour lesquels Locindus s'engage formellement ou par obligation implicite sur un montant ou un niveau de prestation et supporte donc le risque à moyen ou long terme.

Une provision est enregistrée au passif du bilan en « provision pour risques et charges » pour couvrir l'intégralité de ces engagements de retraite. Elle est évaluée régulièrement par des actuaires indépendants selon la méthode des unités de crédit projetées. Cette méthode d'évaluation tient compte d'hypothèses démographiques, de départs anticipés, d'augmentation de salaires et de taux d'actualisation et d'inflation.

Lorsque ces régimes sont financés par des fonds externes répondant

à la définition d'actifs du régime, la provision destinée à couvrir les engagements concernés est diminuée de la juste valeur de ces fonds.

La charge annuelle comptabilisée en « frais de personnel » au titre des régimes à prestations définies comprend :

- les droits supplémentaires acquis par chaque salarié (coûts des services rendus),
- le coût financier correspondant à l'effet de désactualisation,
- le produit attendu des placements dans les fonds de couverture (rendement brut),
- l'amortissement des écarts actuariels et des coûts des services passés,
- l'effet des réductions et liquidation des régimes.

Avantages à long terme

Les membres du personnel de Locindus ne disposent pas d'avantages à long terme.

Indemnités de fin de contrat de travail

Les indemnités de fin de contrat de travail résultent de l'avantage accordé aux membres du personnel lors de la résiliation par le groupe du contrat de travail avant l'âge légal du départ en retraite ou de la décision de membres du personnel de partir volontairement en échange d'une indemnité. Locindus comptabilise cette indemnité lors de l'accord des parties.

2.7. PAIEMENTS A BASE D'ACTIONS

IFRS 2 s'applique obligatoirement aux instruments donnant accès au capital accordés après le 7 novembre 2002. Sont donc concernées uniquement les attributions de stock options à partir de cette date.

Les paiements à base d'actions sont constitués par les paiements fondés sur des actions émises par Locindus, généralement dénoués par le versement de numéraire dont le montant dépend de l'évolution de la valeur des actions.

La norme IFRS 2 prescrit d'enregistrer une charge représentative de ces paiements à base d'actions. Le montant de cette charge correspond à la juste valeur de la rémunération à base d'actions accordée aux salariés de Locindus.

Locindus a accordé le 18 octobre 2004 un plan de souscription d'actions.

La charge afférente aux plans attribués est étalée sur la période d'acquisition des droits.

Cette charge, dont la contrepartie figure en capitaux propres, est calculée sur la base de la juste valeur du plan de stock option déterminée à la date d'attribution par le Conseil de surveillance de Locindus.

En l'absence de marché pour ces instruments, le modèle de Black & Scholes a été utilisé par l'actuaire externe qui a effectué l'évaluation de l'engagement.

La charge totale du plan est déterminée en multipliant la valeur unitaire de l'option par le nombre estimé d'options acquises en fin de période d'acquisition des droits, compte tenu des conditions de présence des bénéficiaires.

Seule l'hypothèse relative au départ des bénéficiaires fait l'objet d'une réestimation au cours de la période d'acquisition des droits et donne lieu à un réajustement de la charge.

2.8. IMPÔT COURANT ET IMPÔT DIFFÉRÉ

La charge d'impôt sur le bénéfice exigible est déterminée sur la base des règles et taux en vigueur sur la période à laquelle se rapportent les résultats.

Des impôts différés sont comptabilisés lorsqu'il existe des différences temporelles entre les valeurs comptables des actifs et passifs du bilan et leurs valeurs fiscales.

Les impôts exigibles et différés sont comptabilisés comme un produit ou une charge d'impôt dans le compte de résultat, à l'exception de ceux afférents aux gains et pertes latents sur les variations de valeur des instruments dérivés désignés en couverture de résultat, pour lesquels les impôts différés correspondants sont imputés sur les capitaux propres.

Taux d'impôt applicable : l'impôt différé est déterminé suivant la méthode du report variable-IAS12.

Les actifs et passifs d'impôt différé sont évalués en utilisant les taux d'impôt et de contributions en vigueur.

2.9. PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES (IAS 37)

Les provisions pour risques et charges représentent des passifs dont l'échéance ou le montant ne sont pas fixés de façon précise. Leur constitution est subordonnée à l'existence d'une obligation de l'entité à l'égard d'un tiers, dont il est probable ou certain qu'elle provoquera une sortie de ressources au bénéfice de ce tiers, sans contrepartie au moins équivalente attendue de celui-ci.

2.10 ACTIFS FINANCIERS

Locindus classe ses actifs financiers selon les catégories suivantes : à la juste valeur en contrepartie du compte de résultat et prêts et créances. La classification dépend des raisons ayant motivé l'acquisition des actifs financiers. La direction détermine la classification de ses actifs financiers lors de la comptabilisation initiale et la reconsidère, dans les conditions prescrites par la norme IAS 39, à chaque arrêté.

(a) Actifs financiers à leur juste valeur en contrepartie du compte de résultat

Cette catégorie comporte les actifs qui ont été désignés comme tels par la direction (actifs évalués à la juste valeur par résultat) c'est-à-dire l'ensemble de ses titres conformément à la norme IAS 39.

Cette catégorie de titres comprend l'ensemble des Titres de Créances Négociables, ainsi que l'ensemble des SICAV de trésorerie détenues par Locindus.

Les titres classés dans cette catégorie sont évalués à leur valeur de marché en date d'arrêté et les variations de celle-ci, hors revenus courus des titres à revenu fixe, sont présentées, ainsi que les dividendes des titres à revenu variable et les plus et moins-values de cession réalisées, sous la rubrique « Gains ou pertes nets sur les instruments financiers à la valeur de marché par résultat » du compte de résultat.

Les revenus perçus sur les titres à revenu fixe classés dans cette catégorie sont présentés sous la rubrique « Intérêts et produits assimilés » du compte de résultat.

(b) Prêts et créances

Les prêts et créances sont des actifs financiers non dérivés à paiements déterminés ou déterminables qui ne sont pas cotés sur un marché actif.

Les prêts et créances sont évalués au coût amorti, la valeur recouvrable est égale à la somme des flux de trésorerie attendues actualisé au taux d'intérêt effectif d'origine.

Locindus ne dispose pas d'actifs financiers disponibles à la vente.

2.11. INSTRUMENTS FINANCIERS DERIVES ET COMPTABILITE DE COUVERTURE

Tous les instruments dérivés sont comptabilisés au bilan en date de négociation pour leur prix de transaction. En date d'arrêt, ils sont réévalués à leur valeur de marché.

Locindus a analysé l'ensemble de ses instruments dérivés et conformément à la norme IAS 39, a classé son portefeuille en trois catégories :

- Les instruments dérivés ne pouvant faire l'objet d'une relation de couverture,
- Les instruments dérivés pouvant faire l'objet d'une relation de couverture de type « fair value hedge »,
- Les instruments dérivés pouvant faire l'objet d'une relation de couverture de type « macro hedge ».

Dérivés sans relation de couverture

Les dérivés sans relation de couverture sont comptabilisés au bilan dans le poste « actifs et passifs financiers à la juste valeur par résultat ». Ils sont comptabilisés en actifs financiers lorsque la valeur de marché est positive, en passifs financiers lorsqu'elle est négative. Les gains et pertes réalisés et latents sont comptabilisés au compte de résultat en « gains et pertes nets sur instruments financiers à la juste valeur par résultat ».

Dérivés ayant une relation de couverture

Les dérivés conclus dans le cadre de relations de couverture sont désignés en fonction de l'objectif poursuivi.

La politique de couverture de juste valeur est utilisée par Locindus pour couvrir le risque de taux des actifs et passifs à taux fixe, pour des instruments financiers identifiés (portefeuille de location financement et emprunts obligataires).

Lors de la mise en place de la relation de couverture, Locindus établit une documentation formalisée. Cette dernière précise la désignation de l'instrument ou de la portion d'instrument ou de risque couvert, la stratégie et la nature du risque couvert, la désignation de l'instrument de couverture, la modalité d'évaluation de l'efficacité de la relation de couverture.

Locindus évalue, périodiquement, l'efficacité rétrospective et prospective des relations de couverture mises en place. Les tests d'efficacité rétrospectifs ont pour but de s'assurer que le rapport entre les variations effectives de valeur ou de résultat des dérivés de

couverture et celles des instruments couverts se situe dans un intervalle compris entre 80 et 125%. Les tests prospectifs ont pour but de s'assurer que les variations de valeur ou de résultat des dérivés attendues sur la durée de vie résiduelle de la couverture compensent de manière adéquate celles des instruments couverts.

En application de la norme IAS 39 adoptée par l'Union Européenne (dite « carve out »), des relations de couverture du risque de taux sur base de portefeuille d'actifs sont utilisées (adossement du portefeuille de Location-Financement).

Dans ce cadre :

- le risque désigné comme étant couvert est le risque de taux associé à la composante de taux interbancaire inclus dans le taux des opérations de Location-Financement ;
- les instruments réputés couverts correspondent, pour chaque bande de maturité, à une fraction de la position constitutive des impasses associées aux sous-jacents couverts ;
- les instruments de couverture sont uniquement des swaps de taux simples ;
- l'efficacité des couvertures est assurée prospectivement par le fait que tous les dérivés en date de leur mise en place doivent avoir pour effet de réduire le risque de taux du portefeuille de sous-jacents couverts.

Rétrospectivement, ces couvertures doivent être déqualifiées lorsque les sous-jacents qui leur sont spécifiquement associés sur chaque bande de maturité deviennent insuffisants (i.e du fait des remboursements anticipés des contrats de location-financement).

Les principes de comptabilisation des dérivés et des instruments couverts dépendent de la stratégie de couverture.

Dans le cas d'une relation de couverture de valeur, les dérivés sont réévalués au bilan à leur juste valeur par contrepartie du compte de résultat dans le poste « gains et pertes nets sur instruments financiers à la juste valeur par résultat », symétriquement à la réévaluation des instruments couverts pour le risque considéré. Au bilan, la réévaluation de la composante couverte est comptabilisée soit conformément à la classification de l'instrument couvert dans le cas d'une relation de couverture d'actifs ou de passifs identifiés, soit dans le poste « écart de réévaluation des portefeuilles couverts en taux » dans le cas d'une relation de couverture de portefeuille.

En cas d'interruption de la relation de couverture ou si elle ne satisfait plus aux tests d'efficacité, les dérivés de couverture sont transférés en « actifs à la juste valeur par résultat » et comptabilisés selon les principes applicables à cette catégorie.

Dans le cas d'instruments de taux identifiés initialement couverts, le montant de réévaluation inscrit au bilan sur ces instruments est amorti sur la base du taux d'intérêt effectif et sur sa durée de vie résiduelle.

Dans le cas de portefeuilles d'instruments de taux initialement couverts en taux, cet ajustement est amorti linéairement sur la période restant à courir par rapport à la durée initiale de la couverture. Si les éléments couverts ne figurent plus au bilan, du fait notamment de remboursements anticipés, ce montant est immédiatement porté au compte de résultat.

L'inefficacité de la couverture est comptabilisée au compte de résultat en « gains et pertes nets sur instruments financiers à la juste valeur par résultat ».

Détermination de la valeur de marché

Les actifs et passifs financiers de la catégorie « juste valeur par résultat » sont évalués et comptabilisés à leur valeur de marché. Celle-ci correspond au montant pour lequel un actif pourrait être échangé ou un passif éteint, entre parties bien informées, consentantes et agissant dans des conditions de concurrence normale.

Lors de sa comptabilisation initiale, la valeur d'un instrument financier est normalement le prix de négociation (c'est à dire la valeur de la contrepartie versée ou reçue).

Dérivés incorporés

Les dérivés incorporés à des instruments financiers composés sont extraits de la valeur de l'instrument qui les recèle et comptabilisés séparément en tant qu'instruments dérivés lorsque l'instrument composé n'est pas comptabilisé dans le poste « actifs et passifs financiers à la juste valeur par résultat » et lorsque les caractéristiques économiques et les risques de l'instrument dérivé incorporé ne sont pas étroitement liés à ceux du contrat hôte.

Dettes émises par un titre

Les instruments financiers émis par Locindus sont qualifiés d'instruments de dettes s'il existe une obligation contractuelle pour l'émetteur de délivrer du numéraire ou un actif financier au détenteur des titres.

Les dettes émises représentées par un titre sont enregistrées à l'origine à leur valeur d'émission comprenant les frais de transaction, puis sont évaluées à leur coût amorti selon la méthode du taux d'intérêt effectif.

2.12. CAPITAL SOCIAL

Les actions ordinaires sont classées dans les capitaux propres.

Les coûts complémentaires directement attribuables à l'émission d'actions ou d'options nouvelles sont comptabilisés dans les capitaux propres en déduction des produits de l'émission, nets d'impôts. Lorsqu'une des sociétés du Groupe achète des actions de la Société (actions propres), le montant versé en contrepartie, y compris les coûts supplémentaires directement attribuables (nets de l'impôt sur le résultat), est déduit des capitaux propres attribuables aux actionnaires de la Société jusqu'à l'annulation, la réémission ou la cession des actions. En cas de vente ou de réémission ultérieure de ces actions, les produits perçus, nets des coûts supplémentaires directement attribuables à la transaction et de l'incidence fiscale afférente, sont inclus dans les capitaux propres attribuables aux actionnaires de la Société.

Les actions propres détenues par Locindus sont portées en déduction des capitaux propres consolidés quel que soit l'objectif de leur détention et les résultats afférents sont éliminés du compte de résultat consolidé.

2.13. CLIENTS

Les créances clients sont initialement comptabilisées à leur valeur nominale. Une provision pour dépréciation des créances clients est constituée lorsqu'il existe un indicateur objectif de l'incapacité du Groupe à recouvrer l'intégralité des montants dus dans les

conditions initialement prévues lors de la transaction. Des difficultés financières importantes rencontrées par le débiteur, la probabilité d'une faillite ou d'une restructuration financière du débiteur et une défaillance ou un défaut de paiement constituent des indicateurs de dépréciation d'une créance. Aucune actualisation n'est constatée, compte tenu du caractère non significatif des créances douteuses actuellement comptabilisées. Le montant de la provision est comptabilisé au compte de résultat en intérêts et produits assimilés.

2.14. EMPRUNTS

Dettes envers les établissements de crédit

Les emprunts et autres passifs financiers porteurs d'intérêt sont évalués selon la méthode du coût amorti en utilisant le taux d'intérêt effectif de l'emprunt.

Lors de leur comptabilisation initiale, les emprunts sont comptabilisés à leur valeur nominale sous déduction des frais d'émission et des primes d'émission. Ces primes et frais d'émission sont pris en compte dans le calcul du taux d'intérêt effectif et sont donc constatés en résultat de façon actuarielle sur la durée de vie de l'emprunt.

2.15. REVENUS

Les revenus du Groupe correspondent aux revenus liés à l'activité foncière et de location financement

Activités foncières

Les revenus locatifs regroupent les loyers des immeubles de bureaux et des locaux d'activités.

Les produits des loyers sont enregistrés de manière linéaire sur les durées fermes des baux. Locindus n'a pas de baux avec franchises, paliers ou droits d'entrée qui imposeraient d'étaler les produits sur la durée ferme du bail, sans tenir compte de l'indexation.

Les charges locatives refacturées aux locataires sont portées en diminution des comptes de charges correspondants et sont exclues du chiffre d'affaires.

Activités de location financement

Les revenus liés à l'activité de location financement ont été détaillés en note 2.3.

2.16. INFORMATION SECTORIELLE (IAS 14)

Les normes IFRS prévoient la présentation d'une information sectorielle sous les deux formes les plus pertinentes par rapport à l'activité de l'entreprise, le premier niveau nécessitant la ventilation des produits ou charges qui peuvent être affectés, le deuxième présentant à minima les valeurs des actifs et les revenus.

Actuellement Locindus est organisé comme suit :

Un premier niveau de secteur lié à ses activités qui sont :

- une activité de location financement
- une activité de location simple

Un second niveau lié au secteur géographique :

- Paris
- Région Parisienne
- Province

2.17. PARTIES LIEES

Une convention approuvée au cours d'exercices antérieurs s'est poursuivie durant l'exercice 2005, il s'agit de la rémunération de SCRIBE BAIL SARL pour sa gestion des opérations de location longue durée. Cette rémunération s'est élevée à 271 285,61 € au cours de l'exercice.

Le détail de la rémunération individuelle des mandataires sociaux et des membres du directoire est précisé en note 21.

2.18. DISTRIBUTION DE DIVIDENDES

Les distributions de dividendes aux actionnaires de la Société sont comptabilisées en tant que dette dans les états financiers du Groupe au cours de la période durant laquelle les dividendes sont approuvés par les actionnaires de la Société.

3. GESTION DU RISQUE FINANCIER

Gestion des risques

L'activité de financement d'actifs immobiliers expose Locindus à un ensemble de risques identifiés et faisant l'objet d'une gestion active et permanente assurée par le Responsable des Risques en liaison directe avec le Directoire.

La typologie des principaux risques encourus par l'activité de Locindus est la suivante :

- Risque de crédit
- Risque de taux
- Risque de liquidité

Risque de crédit

Locindus a mis en place une politique de crédit assortie de procédures validées par le Directoire, visant à assurer une sélection optimale de ses risques de contrepartie pour chaque opération nouvelle. Cette sélection s'appuie sur une étude de la solidité financière des preneurs réalisée par le responsable des risques. Compte tenu de la nature des actifs financés par Locindus, une analyse complète de la qualité du sous-jacent immobilier (intrinsèque et extrinsèque) est également réalisée par la Direction immobilière. Tout engagement de plus 10 M€ doit par ailleurs faire l'objet d'une expertise externe établie par un expert immobilier indépendant.

Deux systèmes de notation interne ont été mis en place :

- un système de notation financière, s'appuyant sur les recommandations du Comité de Bâle de juin 2004, comprenant 8 niveaux dont 2 impliquant un suivi renforcé de la contrepartie concernée et 1 concernant les clients en situation de défaut ;
- un système de notation immobilière spécifique pour chaque type d'actifs. La notation immobilière comprend deux aspects : une notation intrinsèque, propre à la qualité de l'immeuble, et une notation extrinsèque, propre à la qualité de son emplacement.

Toute décision d'octroi de crédit est prise en Comité des engagements sur la base des études et des notations définies en interne. Ce Comité est composé du Président du Directoire, d'au moins un autre membre du Directoire, du Responsable des risques, d'un membre de la Direction juridique, du Commercial en charge du dossier, d'un membre de la Direction immobilière et du Responsable du contrôle interne.

Un dispositif de suivi et de contrôle de l'évolution des risques de contrepartie permet de détecter en amont une détérioration significative de la situation financière des clients. Ce dispositif s'appuie sur un ensemble d'outils et de systèmes d'information mis à la disposition des équipes de Locindus, dont l'utilisation est supervisée par le Responsable des risques.

Pour chaque dossier placé sous surveillance ou considéré comme douteux, le Comité des engagements se réunit régulièrement pour décider des actions à engager et des montants à provisionner selon des règles de prudence strictes tant pour les factures impayées que pour les éventuelles dépréciations d'actifs.

Risque de taux d'intérêt global

Un ensemble de règles a été défini par le Directoire afin d'encadrer la sensibilité du résultat de Locindus à la variation des taux d'intérêts court terme. Ces règles fixent des limites maximum de sensibilité sur les 5 prochains exercices.

L'une de ces limites fixe à 2,5 M€, pour l'exercice en cours, la sensibilité globale maximum du gain de transformation à une variation des taux à court terme de 100 bp, environ 1,5 % des fonds propres consolidés de Locindus.

Le Comité de taux et de liquidité, composé du Président du Directoire, du Responsable du service financier, du Responsable des risques et du Contrôleur interne se réunit hebdomadairement afin de décider des actions à prendre en matière de politique de couverture du risque de taux d'intérêt global tout en veillant au respect des règles en vigueur.

Le respect des limites fixées fait par ailleurs l'objet d'un suivi régulier par le Comité d'audit de Locindus.

Les limites ont été respectées sur l'ensemble de l'exercice 2005.

Les notes 13 et 22 détaillent les engagements hors bilan sur instruments financiers à terme au 31 décembre 2005.

Risque de liquidité et politique de refinancement

La gestion de la liquidité est assurée par le Trésorier - Responsable du service financier sous la supervision du Comité de taux et de liquidité. Ce service centralise la gestion des besoins de refinancement court terme et long terme de Locindus ainsi que le remplacement quotidien de la trésorerie du groupe.

Locindus se refinance traditionnellement par émissions d'emprunts obligataires de maturité supérieure à 7 ans, et par ses programmes de BMTN et Certificats de Dépôts dont les limites déclarées à la Banque de France sont fixées respectivement à 250M€ et 150M€.

En 2005 Locindus a poursuivi sa politique de diversification de ses sources de financement en émettant des Certificats de Dépôts de maturité comprise entre 2 semaines et 12 mois, la majorité des maturités se situant entre 1 et 3 mois, pour un volume unitaire compris entre 1,5 et 30 M€. Le montant global maximum atteint au cours de l'exercice était de 124 M€ (conformément à la limite de notre programme). Au 31.12.2005, l'encours des Certificats de Dépôts atteignait 78,5 M€. Ces émissions ont permis à Locindus de lever de la ressource dans des conditions financières avantageuses.

Compte tenu de ces opérations, Locindus était prêteur dans le marché (TCN + Sicav de trésorerie) pour un montant de l'ordre de 140 M€ au 31 décembre 2005.

Au 31 décembre 2005, la durée de l'actif à taux fixe de Locindus atteignait 4,08 années, celle du passif à taux fixe 3,79 années.

La procédure mise en place pour le remplacement de la trésorerie du groupe conditionne tout passage d'ordre à une sélection de signatures de premier ordre, définies par le Comité des Engagements, sur des durées et des montants faisant l'objet de limites adaptées.

Au 31 décembre 2005, Locindus disposait toujours d'un ensemble de lignes confirmées, d'un montant total de l'ordre de 145 M€. Ces lignes n'ont pas été utilisées au cours de l'exercice.

Ces crédits prévoient une clause de remboursement anticipé, notamment en cas de changement significatif d'actionnariat ou encore en cas d'attribution d'une note Standard & Poor's non « Investment Grade ».

Assurances

La politique d'assurance de la Société est basée, en liaison avec un important cabinet de courtage, sur un objectif de couverture des risques liés à :

- l'intervention de Locindus en qualité de maître d'ouvrage dans certaines opérations de construction, de rénovation lourde, inhérentes au montage crédit-bail immobilier, location longue durée ou de travaux sur les immeubles du patrimoine relevant de l'assurance construction. A ce titre, sont souscrites :
 - une police dommages-ouvrage couvrant pendant dix ans les dommages de nature décennale atteignant l'immeuble, assortie d'une police constructeur non réalisateur couvrant la responsabilité décennale de vendeur, dans le cas où Locindus devrait vendre l'immeuble dans les dix ans de la réception des travaux,
 - pour les chantiers d'une certaine importance, une police tous risques chantier couvrant les sinistres pouvant affecter l'immeuble pendant la phase construction (du démarrage du chantier à la réception des travaux).
- la propriété des immeubles en distinguant le secteur crédit-bail immobilier et l'activité patrimoniale. Concernant le crédit-bail immobilier, l'immeuble est assuré soit par Locindus (montant des primes annuelles payées par la Société de l'ordre de 1 M€, principalement refacturés aux preneurs), soit par le crédit-preneur pour compte de Locindus (après contrôle préalable des conditions d'assurance, puis annuel). Les risques couverts sont ceux relatifs à un incendie, aux dégâts des eaux, aux explosions, aux catastrophes naturelles, aux tempêtes, avec extension notamment pertes de loyers, recours des voisins... Concernant l'activité patrimoniale, l'immeuble est toujours assuré par Locindus pour couvrir les mêmes types de risques que ceux ci-dessus.

Locindus a mis également en place une police dite « parapluie » (prime annuelle de l'ordre de 150 000 €) relative à l'ensemble des immeubles dont elle est propriétaire et qui a pour objet de palier les défauts, insuffisances, voire l'absence totale d'assurances devant être souscrite par Locindus ou le Preneur pour le compte de celle-ci.

- l'activité de Locindus, pour laquelle ont été mises en place :
 - une police responsabilité civile couvrant l'exploitation et une police responsabilité professionnelle pour les dommages causés au titre de celles-ci,
 - une police multirisques bureaux afférente aux bureaux dont

Locindus est locataire, couvrant les risques locatifs, vol, bris de glace, recours des voisins...

- une police tous risques informatiques couvrant les dommages matériels directs subis par l'ensemble des matériels informatiques et bureautiques et notamment la perte d'exploitation.

Concernant le risque de pollution, Locindus ne se couvre pas directement, ses contrats mettant à la charge des preneurs toute responsabilité en matière de pollution.

4. BASE D'EVALUATION, JUGEMENT ET UTILISATION D'ESTIMATIONS

Les états financiers ont été préparés selon la convention du coût historique, à l'exception de certains instruments financiers qui sont comptabilisés selon la convention de la juste valeur.

La préparation des états financiers nécessite l'utilisation d'estimations et d'hypothèses pour la détermination de la valeur des actifs et des passifs ainsi que les produits et charges de l'exercice.

Les estimations significatives réalisées par le Groupe pour l'établissement des états financiers portent principalement sur l'évaluation la valeur recouvrable des immobilisations corporelles et des immeubles de placement comme indiqué en note 2.4 et 2.5 et l'évaluation des instruments financiers note 2.10 et 2.11.

En raison des incertitudes inhérentes à tout processus d'évaluation, le Groupe révisé ses estimations sur la base d'informations régulièrement mises à jour. Il est possible que les résultats futurs des opérations concernées diffèrent de ces estimations.

Outre l'utilisation d'estimations, la direction du Groupe a fait usage de jugement pour définir le traitement comptable de certaines activités et transactions selon les normes IFRS. En particulier, la direction a exercé son jugement pour la classification des contrats de location (location simple et location financement).

5. INFORMATION SECTORIELLE

L'analyse sectorielle (IAS 14) chez Locindus se présente comme suit :

Premier niveau d'information sectorielle : secteurs d'activité
Second niveau d'information sectorielle : zone géographique

Location financement :

Répartition des loyers par marché géographique :

	PARIS	RÉGION PARISIENNE	PROVINCE	TOTAL
Crédit-bail	24,34	26,48	49,18	100
Location LD	3,81	27,93	68,26	100

ANALYSE SECTORIELLE DES CONTRATS DE LOCATION FINANCEMENT EN K€	PARIS		RÉGION PARISIENNE (HORS PARIS)		PROVINCE		TOTAL	
	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004
Encours d'exploitation	121 428	120 601	181 813	192 495	372 448	392 817	675 689	705 913
Loyers								
CBI	6 160	6 229	6 702	9 206	12 447	14 426	25 310	29 862
LLD	662	666	4 853	4 707	11 860	11 074	17 375	16 448
Dotations aux provisions					-373		-373	
Reprises de provisions		457		919				1 376

Location simple :

	PARIS	BANLIEUE	PROVINCE	TOTAL
Location simple	10,55	58,60	30,85	100

ANALYSE SECTORIELLE DE LA LOCATION SIMPLE EN K€	PARIS		RÉGION PARISIENNE		PROVINCE		TOTAL	
	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004
Valeur nette comptable	3 504	3 341	32 384	38 864	13 114	10 758	49 002	52 963
Loyers	1 233	1 329	6 824	6 655	3 504	3 098	11 561	11 082
Amortissement	-114	-119	-1 654	-1 630	-674	-827	-2 442	-2 576
Dotations aux provisions				-1 533				-1 533
Reprises de provisions			768	772			768	772

Compte tenu de sa gestion du refinancement, Locindus n'a pas affecté les charges liées au refinancement à un secteur géographique ou un secteur d'activité.

6. ANALYSE DE LA JUSTE VALEUR DES ACTIFS IMMOBILISÉS

Immeubles de placement

La juste valeur des immeubles de placement détenus par Locindus au 31 décembre 2005 est estimée à 131,9 M€, après réalisation d'un programme de mise en conformité de 22,2 M€.

Estimation externe des immeubles de placement

Les expertises consistent à :

- fournir une estimation de la Valeur Vénale et donc des Plus-Values latentes la plus fiable, et pour ce faire, de contrôler en externe nos estimations internes ;

- prévenir toute éventuelle moins-value latente ;
- contribuer à l'appréciation de la juste valeur.

Locindus a confié à CBRE Bourdais Expertises le soin d'évaluer la majeure partie de notre patrimoine (28 actifs), le solde pour 3 actifs parisiens étant expertisé par G. ROUSSEAU, Expert Judiciaire.

Au 31 décembre 2005, 95,8% de la valeur vénale du patrimoine de location simple est conforté par des expertises externes, le solde étant expertisé en interne.

La valorisation des immeubles est calculée "hors droits et hors frais d'acte" (à la charge de l'acquéreur).

Les frais de mutation sont forfaitisés à 6% conformément aux recommandations de l'AFREXIM.

Contrats de Location-Financement

La juste valeur des contrats de Location-Financement détenus par Locindus au 31 décembre 2005 est estimée à 764 millions d'euros.

Type	Montant en K€
Taux fixe	636 306
Taux variable	127 995
Total	764 301

Cette valorisation a été obtenue par l'actualisation des flux de trésorerie à percevoir sur le portefeuille de location-financement jusqu'à son extinction.

Pour actualiser les flux de trésorerie au 31 décembre 2005, Locindus a utilisé une courbe zéro coupon à laquelle a été appliquée la marge commerciale constatée sur les dossiers à taux fixe signés au cours de l'exercice 2005.

7. OPERATIONS DE LOCATION FINANCEMENT

Les opérations de location financement se décomposent comme suit :

Opération de location financement et assimilées	31/12/2005	01/01/2005
Crédit-bail immobilier et Location longue durée	690 698	725 047
Encours de location financement*	675 689	712 697
Produits à recevoir	6 877	7 022
Créances rattachées	4 176	1 379
Créances douteuses	3 956	3 949

* inclus la SCA

La répartition des encours de location financement par maturité est la suivante :

(en K€)	Répartition des encours par maturité			
	0-1 ans	1 - 5 ans	+ 5 ans	total
Encours	74 430	319 758	281 501	675 689

Les intérêts non acquis au 31 décembre 2005 se détaillent de la manière suivante (en K€) :

Année	TOTAL	Année	TOTAL
2006	40 500	2015	4 302
2007	35 157	2016	1 829
2008	30 100	2017	661
2009	24 936	2018	431
2010	19 797	2019	346
2011	15 610	2020	283
2012	12 637	2021	217
2013	9 580	2022	146
2014	6 753	2023	72
	TOTAL		203 357

Tableau de variation des contrats de location financement :

(En K€)	01/01/2005*	Mise en exploitation	Amortissement et rembours. anticipé	31/12/2005
Encours de location financement	712 697	57 990	-94 998	675 689

* inclus la SCA

L'ensemble des valeurs résiduelles non garanties revenant au bailleur s'élève à 196 243 K€ au 31 décembre 2005.

Le détail des créances rattachées et douteuses est traité en note 9.

8. IMMEUBLES DE PLACEMENT ET IMMOBILISATIONS CORPORELLES

Les immeubles de placement et immobilisations corporelles/incorporelles se décomposent comme suit :

	31/12/2005	01/01/2005
Immeubles de placement	49 158	56 531
Location simple en exploitation	49 002	56 195
CB non loué	0	106
Créances rattachées	138	200
Créances douteuses	18	30
Immobilisations corporelles	33 489	9 349
Immeuble rue de courcelles et divers	7 050	340
CB en cours	17 509	4 939
LLD en cours	6 955	3 984
CBM	60	84
LS en cours	1 915	2
Immobilisations incorporelles	994	1 231

Tableau des variations d'immobilisations (valeurs brutes comptables) :

IMMOBILISATIONS	SOLDE AU 01.01.2005	ACQUISITIONS TRANSFERTS	CESSIONS TRANSFERTS	SOLDE AU 31.12.2005
Immeubles de placement				
Location simple en exploitation	100 640	6 836	-12 651	94 825
Incidence composants frais d'acquisition	4 079	0	-4 079	0
Incidence composants	-1 527	0	1 527	0
	103 192	6 836	-15 203	94 825
ITNL	2 757	0	-2 757	0
TOTAL	105 949	6 836	-17 960	94 825
Immobilisations corporelles				
Location simple en cours	2	2 174	-261	1 915
Crédit bail en cours	4 939	35 215	-22 645	17 509
Location longue durée en cours	3 984	9 146	-6 175	6 955
Crédit bail mobilier	228	0	0	228
Immeuble siège		6 512		6 512
Divers mobiliers	553	40	-63	530
Divers agencements	683	538	-683	538
TOTAL	10 389	53 625	-29 827	34 187
Immobilisations incorporelles	1 614	13	0	1 627

Variation des amortissements et provisions

IMMOBILISATIONS	SOLDE AU 01.01.2005	VARIATION IFRS	DOTATIONS TRANSFERTS	REPRISES TRANSFERTS	SOLDE AU 31.12.2005
Immeubles de placement					
Amortissements Location simple	44 721		4 348	-5 548	43 521
Incidence IFRS	-907	-3 293	3 913	-1 527	0
Cumul amortissements au 1/1/2005	43 814		4 348	-5 548	42 614
Dépréciation d'actif Location simple (1)	3 005	227	745	-768	3 209
Amortissements ITNL	1 848		58	-1 906	0
Dépréciation d'actif ITNL	803		0	-803	0
TOTAL	49 470	227	5 151	-9 025	45 823
Immobilisations corporelles					
Crédit bail mobilier	180		15	0	195
Immeuble siège	0		98	0	98
Divers mobiliers	422		43	-60	405
Divers agencements	474		63	-510	27
TOTAL hors crédit bail mobilier	896		204	-570	530
Immobilisations incorporelles	383		251	-1	633

(1) Les reprises de provisions sur location simple comprennent les reprises de provision opérées à l'occasion de la cession en cours d'exercice de deux immeubles du secteur location simple pour 425 K€ et une reprise de provision de 343 K€ opérée sur un immeuble ITNL provisionné à hauteur de 745 K€ lors de son passage en location simple du fait de la location dudit immeuble en cours d'exercice. Le détail des créances rattachées et douteuses est traité en note 9.

9. CREANCES RATTACHEES ET DOUTEUSES

Les créances clients se décomposent comme suit :

	2005		2004	
CREANCES RATTACHEES ET DOUTEUSES SUR IMMOBILISATIONS	Location Financement	Location Simple	Location Financement	Location Simple
Créances rattachées				
Clients	3 954	17	3 516	59
Clients (factures impayées 1 et 6 mois)	222	121	7	141
	4 176	138	3 523	200
Créances douteuses				
Clients (non réglés à + 6 mois)	13	64	1	11
Autres créances douteuses	17 280	49	17 239	184
- sur loyers	1 381	49	1 340	184
- sur indemnités résiliation	15 899	0	15 899	0
Total valeur brute	17 293	113	17 240	195
Provisions créances douteuses				
- sur loyers	-1 105	-95	1 059	165
- sur indemnités résiliation	-12 232	0	12 232	0
Total Provisions	-13 337	-95	13 291	165
Total valeur nette	3 956	18	3 949	30

10. CAPITAL ET STOCK-OPTIONS

La Société Locindus a décidé de consentir, au profit de salariés, des options donnant droit à l'achat d'actions de l'entreprise.

Ce programme a les caractéristiques suivantes :

- Date d'attribution : date à laquelle les actionnaires ont marqué leur accord, à savoir le 18 octobre 2004
- Nombre d'options attribuées : 40 500 options
- Prix d'exercice : 37,76 €
- Valeur de l'actif sous-jacent à la date d'attribution : 40,00 €
- Période d'indisponibilité : 2 ans

Les hypothèses utilisées ont été les suivantes :

- L'analyse des cours de clôture de l'actif sous-jacent sur la période 1995 – 2005 permet d'évaluer une volatilité annuelle moyenne de 12,1225 %
- Le taux sans risque correspond au rendement des OAT 5-7 ans à la date d'attribution, soit 3,34 %
- Le taux de rendement du dividende a été évalué sur la base du dernier dividende versé : 2,69 € en date du 2 juin 2004. Le montant de l'actif à cette date était de 41,39 €. Le taux de dividende pris en compte est donc de 6,50 % (2,69 / 41,39).
- L'analyse du précédent plan (Septembre 2000) a permis d'estimer le pourcentage d'options exerçables au terme de la période d'indisponibilité, compte tenu des transferts et ventes réalisées en 2001 et du nombre d'options attribuées lors de ce plan. Dans le cas où l'on prend toutes les reprises de ce plan, ce taux est égal à 17,87 %, et si l'on ne considère que les ventes réalisées en 2001, il devient 13,55 %. Pour les besoins du calcul il a été pris un taux moyen de 15,00 %.

- En mai 2005, (moins d'un an après la disponibilité), environ 80 % des options ont été levées. La plus-value entre le cours de l'actif sous-jacent, et le prix d'exercice est de 59%. Il a été estimé que l'évolution de l'actif sous-jacent pour les 4 prochaines années ne sera peut-être pas aussi élevée, entraînant un décalage des levées d'options. Il a été raisonnablement estimé que les levées se feront un an après la disponibilité, soit au terme de 3 ans après l'attribution.

Evaluation des options

Dans la mesure où l'attribution est réalisée en faveur de membres du personnel (et personnes assimilées selon IFRS 2), la détermination de la juste valeur des services reçus se fait par référence à la juste valeur des instruments octroyés (méthode indirecte). Dans ce cadre, Locindus a opté pour le modèle de Black & Scholes.

La formule de Black & Scholes, appliquée au plan, avec les hypothèses définies ci-dessus, fournit une "fair value" égale à 3,7643 € par option à la date d'attribution considérée pour le calcul.

La juste valeur du plan est donc estimée à 130 K€ qu'il convient d'étaler sur la durée d'acquisition des droits.

Rachat par la Société de ses propres actions

L'assemblée générale du 23 mai 2005 a autorisé la Société à racheter ses propres actions dans la limite de 10 % de son capital, autorisation qui avait été précédée d'une note d'information visée par l'Autorité des Marchés Financiers le 29 avril 2005 et publiée le 6 mai 2005.

Dans ce cadre, la Société a procédé durant l'exercice 2005 aux opérations suivantes :

	Nombre d'actions		Cours moyen		Frais de Négociation	Motif	Fraction du capital en %
	Achat	Vente	Achat	Vente			
Janvier	-	21 406	-	26,305	-	(*)	0,2628
Février	-	-	-	-	-	-	-
Mars	-	-	-	-	-	-	-
Avril	-	1 600	-	26,305	-	(*)	0,0196
Mai	-	12 750	-	26,305	-	(*)	0,1565
Juin	-	1 500	-	26,305	-	(*)	0,0184
Juillet	-	1 000	-	26,305	-	(*)	0,0123
Août	-	-	-	-	-	-	-
Septembre	-	5 119	-	29,88	-	(*)	0,0628
Octobre	-	62 881	-	29,88	-	(*)	0,7720
Novembre	-	-	-	-	-	-	-
Décembre	-	-	-	-	-	-	-
		106 256					

* options d'achat au profit des salariés.

Il s'agit de ventes effectuées en raison de levées d'option et de rachat d'actions opérés dans le cadre des plans d'achat d'actions.

Le nombre d'actions inscrites au nom de la Société au 31 décembre 2005 est de 27 901, soit 0,34 % du capital et la valeur évaluée au cours d'achat : 903 889 €.

La reprise de provision s'est élevée à 181 K€ et compense la moins-value sur levées d'option. Une provision pour dépréciation de 2 K€ a été effectuée pour le plan d'achat d'actions n° 3. Le dividende sur les titres Locindus auto-détenus s'est élevé à 264 K€. Le cours moyen du mois de décembre 2005 étant inférieur au prix de levée d'option du stock 3, la provision constituée en 2004 pour risque a été intégralement reprise pour 210 K€ dans les comptes 2005. (note 19)

11. ACTIFS FINANCIERS

Les actifs financiers se décomposent en deux catégories

- les actifs financiers évalués à la juste valeur par le résultat
- les prêts et créances

Les actifs financiers évalués à la juste valeur par le résultat se décomposent comme suit :

Actifs financiers à la juste valeur par résultat

	31/12/2005	01/01/2005
TOTAL	147 731	158 241
Billets de trésorerie (ECP/CD) à revenu fixe	138 574	133 957
Créances rattachées	877	416
Juste valeur positive des swaps et caps non adossés et dérivés cachés	8 206	23 653
Retraite art 39	74	215

L'impact net sur le compte de résultat au 31 décembre 2005 de la revalorisation de l'ensemble des instruments à la juste valeur par résultat s'élève à :

Gains ou pertes/actifs financiers à la juste valeur par résultat

	31/12/2005	31/12/2004
Réévaluation ou marché des instruments financiers	- 1 019	0

Les billets de trésorerie sont détenus pour une durée maximale de 6 mois. Les principales contreparties sont des établissements de crédit dont principalement au 31/12/2005 Renault Crédit International.

Les prêts et créances se décomposent comme suit :

Prêts et créances sur les établissements de crédit

	31/12/2005	31/12/2004
TOTAL	27 311	10 012
A VUE		
Comptes courants bancaires	24 291	9 709
Comptes sicomi	2 971	288
Créances rattachées	49	15

Prêts et créances sur la clientèle

	31/12/2005	01/01/2005
TOTAL	8 762	5 615
AUTRES CONCOURS A LA CLIENTELE	1 631	2 015
Crédits de trésorerie	8	9
Crédits à l'équipement	650	786
Créances rattachées crédit équipement	1	1
Crédits investisseurs	172	268
Autres crédits à la clientèle	746	951
Créances rattachées crédit à la clientèle	54	0
COMPTES ORDINAIRES DEBITEURS	7 131	3 600
Comptes courants		

Etat des échéances des prêts et créances sur la clientèle au 31/12/2005

CREANCES A TERME	MONTANT	- 3 MOIS	3 MOIS < 1 AN	1 < 5 ANS	+ 5 ANS
Crédits de trésorerie	8	0,5	1,5	5,5	0,5
Crédits promoteurs	650	0	0	650	0
Crédits investisseurs	172	4	13	63	92
Autres crédits à la clientèle	746	57	158	531	0
créances rattachées	55	55	0	0	0
TOTAL	1 631	117	173	1 250	93
COMPTES COURANTS DEBITEURS	7 131				

12. PASSIFS FINANCIERS

Les dettes envers la clientèle et les établissements de crédit se décomposent comme suit :

	31/12/2005	01/01/2005
DETTES ENVERS LES ETABLISSEMENTS DE CREDIT	78 126	87 791
A VUE	2 914	1 972
Comptes courants bancaires	0	5
Comptes courants SICOMI	2 914	1 967
A TERME	75 212	85 819
Emprunts	75 020	85 553
Dettes rattachées	192	266
DETTES ENVERS LA CLIENTELE	4 919	4 905
AUTRES DETTES	4 919	4 905
A VUE	162	231
Clients créditeurs et c/c	162	231
A TERME	4 757	4 674
C/c divers clients	4 719	4 663
Dettes rattachées	38	11

Les 75 M€ d'emprunt envers les établissements de crédit au 31 décembre 2005 sont principalement composés d'une ligne BNP Paribas pour 30,5 M€, d'une ligne BUE de 18 M€ et de lignes envers la Credit Bank pour 16,7 M€.

Etat des échéances au 31/12/2005

DETTES ENVERS LES ETABLISSEMENTS DE CREDIT	MONTANT	- 3 MOIS	3 MOIS < 1 AN	1 < 5 ANS	+ 5 ANS
A vue	2 914	2 914	0	0	0
A terme	75 020	1 048	40 494	32 378	1 100
dettes rattachées sur comptes à terme	192	160	32	0	0
	75 212	1 208	40 526	32 378	1 100
TOTAL	78 126	4 122	40 526	32 378	1 100

DETTES ENVERS LA CLIENTÈLE	MONTANT	- 3 MOIS	3 MOIS < 1 AN	1 < 5 ANS	+ 5 ANS
Autres dettes					
A vue	162	162	0	0	0
A terme	4 719	0	15	2 986	1 718
Dettes rattachées sur dettes à terme	38	9	29	0	0
	4 757	9	44	2 986	1 718
TOTAL	4 919	171	44	2 986	1 718

13. INSTRUMENTS FINANCIERS DERIVES

Les passifs financiers évalués à la juste valeur par le résultat se décomposent comme suit :

Passifs financiers à la juste valeur par résultat

	31/12/2005	01/01/2005
	6 732	20 575
Juste valeur négative des swaps non adossés	1 112	1 846
et variation de juste valeur du BMTN structuré	5 620	18 729

Le swap adossé au BMTN est receveur d'un taux structuré indexé sur 7 indices boursiers et payeur du taux variable. Il n'y a pas eu de mouvement sur le notionnel. Les variations de juste valeur sont liées en partie aux évolutions des taux variables et aux performances des indices.

Principaux impacts bilantiels de la revalorisation des instruments dérivés :

	31/12/2005	01/01/2005
Instruments dérivés de découverte	7 850	12 377
Juste valeur négative des swaps de couverture des encours	7 850	12 377
Ecart de réévaluation des PTF couverts en taux	7 833	12 392
Revalorisation des actifs financiers couverts	7 833	12 392
Ecart de réévaluation des PTF couverts en taux	20 665	23 940
Sur emprunt obligataire	20 665	23 940
Instruments dérivés de couverture	20 740	24 055
Juste valeur positive des swaps de couverture adossés aux emprunts	20 740	24 055

En K€	31/12/2005 NOTIONNEL	01/01/2005 NOTIONNEL	31/12/2005 JUSTE VALEUR	01/01/2005 JUSTE VALEUR
Swaps en Fair Value Hedge	421 000	421 000	20 740	24 055
Swaps en Macro Hedge	403 000	361 000	7 850	12 377

Les Swaps évalués à la Fair Value Hedge sont payeurs de taux fixe et receveurs de taux variable. Il n'y a pas eu de mouvement de notionnel. La baisse de juste valeur est liée à l'augmentation des taux variables court terme (< 5 ans) qui diminue la juste valeur des swaps.

Les swaps Macro Hedge sont payeurs de taux variable et receveurs de taux fixe. Locindus a contracté au premier semestre 2005 des swaps pour un notionnel +45M€. Au deuxième semestre 2005, 3 swaps sont arrivés à échéance pour un notionnel de 87M€.

L'augmentation de juste valeur de 4,6M€ est liée à l'augmentation des taux variables court terme, combinée à un léger effet volume.

14. CAISSE, BANQUES ET CCP

	31/12/2005	01/01/2005
Caisse / Banque centrale	2 008	2 260
Caisse	1	2
Banque centrale	2 004	2 255
Créances rattachées	3	3

15. IMPÔTS COURANTS ET IMPOTS DIFFERES

	31/12/2005	01/01/2005
Actifs d'impôts courants	1 091	216
Actifs d'impôts differes	2 139	3 123

	31/12/2005	01/01/2005
Passifs d'impôts courants	1 538	2 124
Passifs d'impôts differes	7 217	9 300
sur réserve latente	7 114	8 336
sur divers ajustements	77	83
sur ajustements FTA	26	881

	31/12/2005	31/12/2004
Impôts	-7 936	-8 368
Impôt differe	980	1 385
sur variation	2385 0,349	890
du suramortissement		441
sur résultat fiscal	-271 0,349	90
Impôts et contributions additionnelles	-8 916	-9 753

	31/12/2005
Résultat net	18 192
Impôts	-7 936
Taux d'impôt effectif moyen	30,37%
Taux d'impôt de droit commun	34,93%
Economie d'impôt sur variation du suramortissement	-4,14%
Economie d'impôt sur résultat fiscal	-0,42%
Taux d'impôt effectif moyen	30,37%

16. DETTES REPRESENTÉES PAR UN TITRE

Dettes représentées par un titre

	31/12/2005	01/01/2005
Créance négociables	653 680	624 760
créances rattachées	224 190	186 190
	6 216	3 549
	230 406	189 739
Emprunts obligataires	409 125	420 045
créances rattachées	14 149	14 976
	423 274	435 021

Locindus se refinance traditionnellement par émissions d'emprunts obligataires de maturité supérieure à 7 ans, et par ses programmes de BMTN et Certificats de Dépôts dont les limites déclarées à la Banque de France sont fixées respectivement à 250M€ et 150M€.

La liste des principaux emprunts supérieurs à 1 an est récapitulée ci-après :

En 2005 Locindus a poursuivi sa politique de diversification de ses sources de financement en émettant des Certificats de Dépôts de maturité comprise entre 2 semaines et 12 mois, la majorité des maturités se situant entre 1 et 3 mois, pour un volume unitaire compris entre 1,5 et 30 M€. La montant global maximum atteint au cours de l'exercice était de 124 M€ (conformément à la limite de notre programme). Au 31.12.2005, l'encours des Certificats de Dépôts atteignait 78,5 M€. Ces émissions ont permis à Locindus de lever de la ressource dans des conditions financières avantageuses.

Compte tenu de ces opérations, Locindus était prêteur dans le marché (TCN + Sicav de trésorerie) pour un montant de l'ordre de 140 M€ au 31 décembre 2005.

Au 31 décembre 2005, la durée de l'actif à taux fixe de Locindus atteignait 4,08 années, celle du passif à taux fixe 3,79 années.

Les dettes représentées par un titre se répartissent, par maturité, comme suit :

Etat des échéances au 31/12/2005

DETTES REPRESENTÉES PAR UN TITRE	MONTANT	- 3 MOIS	3 MOIS < 1 AN	1 < 5 ANS	+ 5 ANS
Titres de créances négociables	224 190	99 500	10 000	0	114 690
Dettes rattachées	6 216	625	5 591	0	0
	230 406	100 125	15 591	0	114 690
Emprunts obligataires	409 125	0	134 145	76 153	198 827
Dettes rattachées	14 149	9 478	4 671	0	0
	423 274	9 478	138 816	76 153	198 827
TOTAL DETTES REPRESENTÉES PAR UN TITRE	653 680	109 603	154 407	76 153	313 517

17. COMPTES DE REGULARISATION ET AUTRES ACTIFS ET AUTRES PASSIFS

Comptes de régularisation et actifs divers	31/12/2005	01/01/2005
AUTRES ACTIFS	9 987	4 268
Etat TVA et droit de bail	2 721	889
Dépôts de garantie versés dont établissement stable	540	533
Autres débiteurs divers	4 954	837
Subventions à recevoir	1 768	1 932
Opérations sur titres	4	77
COMPTES DE REGULARISATION	18 612	17 547
Frais crédit-bail et location longue durée à régulariser	13	15
Charges diverses constatées d'avance	1 291	1 206
Charges /swap/cap constatées d'avance	0	4
Produits divers à recevoir et factures à établir	121	161
Produits/swap/cap à recevoir	17 187	16 161
TOTAL	28 599	21 815

Comptes de régularisation et passifs divers	31/12/2005	01/01/2005
AUTRES PASSIFS	32 894	38 387
Dépôts reçus et dettes rattachées	13 357	12 450
Organismes sociaux, créanciers divers et personnel	1 244	1 283
Etat TVA, contributions des loyers et divers	5 642	7 221
<i>dont TVA sur créances douteuses 3 954</i>		
Fournisseurs sur immobilisations et divers	12 651	17 433
COMPTES DE REGULARISATION	7 284	5 501
Produits divers constatés d'avance	2 105	1 125
Charges diverses à payer	5 118	4 264
Fonds publics affectés et subventions nettes	61	112
TOTAL	40 178	43 888

A compter de 2005, l'impôt différé passif et l'impôt société sont reclassés sur une ligne spécifique du bilan passif. Les subventions nettes sont affectées à l'encours financier.

18. PARTICIPATIONS DANS LES ENTREPRISES ASSOCIEES

Titres non cotés	Nbre de titres	Prix de revient unitaire	Valeur brute K€
Autre *	3 700	10	37
Sofaris *	195	15	3

* cf note 1 « périmètre et méthode de consolidation »

19. PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES

Provisions pour pertes et charges	31/12/2005	01/01/2005
	127	430
sur titres stock option III locindus	0	210
sur immeubles	0	108
sur indemnités de retraite	127	112

20. RESERVES CONSOLIDEES

Réserves consolidées part du groupe	31/12/2005	01/01/2005
	130 332	125 040
report à nouveau	10 304	4 509
réserves diverses	97 608	94 480
réserve légale	4 701	4 697
réserve facultative	80 559	75 137
réserve pour éventualités diverses	12 348	12 348
réserve des plus values long terme	0	2 298
réserve latente	22 420	26 051

La variation des réserves consolidées entre le 1er janvier 2004 et le 31 décembre 2004 figure dans le tableau de variation des capitaux propres en section D.

La réserve latente nette d'impôt différé figure au bilan pour 22 420 K€

	Réserve latente	Plus values différées	Sur amortis.
Réserve au 01/01/2005	26 051	10 202	15 849
Affectation de la reprise 2004 du sur-amortissement	-2 552		-2 552
et de l'impôt différé 2004	441		441
	23 940	10 202	13 738
Variation 2005			
Amortissements des plus values différées	-1 852	-1 852	0
Complément d'impôt différé	332	332	0
	22 420	8 682	13 738

La réserve latente résulte d'opérations relevant d'un secteur assujéti à l'impôt société et d'un secteur exonoré auxquels sont rattachés :

- des plus values différées résultant de l'écart constaté entre l'encours financier des immeubles de location simple transférés en crédit-bail et leur valeur nette comptable,
- des suramortissements correspondant à la différence constatée entre l'encours financier et la valeur nette comptable des immeubles en exploitation crédit-bail et en location longue durée.

Le dividende 2005 proposé est de 2 € par action soit une distribution de 16 291 K€ pour 8 145 612 actions.

Les actions propres s'élèvent 27 901 titres pour une valeur nette comptable de 801 K€ et sont portées en diminution du report à nouveau.

21. AUTRES INFORMATIONS

Rémunérations brutes allouées en K€ :

- aux membres du Conseil de surveillance (jetons de présence) 150
- au Président et au Vice-Président du Conseil de Surveillance 46
- aux membres du Directoire au titre de leur mandat social 398
- aux membres du Directoire au titre de leur contrat de travail 702
- aux membres du Directoire au titre de l'intéressement 2004 53

Effectif moyen : 31

Au cours de l'exercice 2004, le Directoire a décidé, en date du 18 octobre 2004, d'attribuer des options donnant droit à l'achat d'actions, dans le cadre de l'autorisation donnée par l'assemblée générale extraordinaire du 28 mai 2000, à onze salariés de la Société non mandataires sociaux pour un montant de 40 500 actions au prix unitaire de 37,76 €.

Compte tenu des décisions d'attribution d'options donnant droit à l'achat d'actions antérieures prises par le Directoire le 21 août 2000 et le 21 septembre 2001, la situation du 1^{er} janvier au 31 décembre 2005 est la suivante :

Mandataires sociaux	Date de l'option	Echéance	Prix (*)	Nombre	Prix d'acquisition	Date de levée d'option / Nombre	Valeur à la date de la levée (en €)	Prix de vente
Jean-Louis Bazy	21/8/00	20/8/10	26,30 € ⁽¹⁾	4 606	121 137,80 €	3/1/05 : 4 606	44,30	204 045,80 €
	24/9/01	23/9/11	29,88 € ⁽²⁾	24 000	717 120,00 €	30/9/05 : 3 965 3/10/05 : 13 207 4/10/05 : 6 828	47,13 46,50 44,80	186 870,45 € 614 125,50 € 305 894,40 €
Alain Artore	24/9/01	23/9/11	29,88 € ⁽²⁾	8 000	239 040,00 €	4/10/05 : 4 548 11/10/05 : 7 542	46,50 43,90	21 297,00 € 331 093,80 €
J-Pierre Chambon	21/8/00	20/8/10	26,30 € ⁽¹⁾	5 000	131 500,00 €	6/1/05 : 5 000	44,50	222 500,00 €
	24/9/01	23/9/11	29,88 € ⁽²⁾	18 000	537 840,00 €	24/10/05 : 18 000	40,25	724 500,00 €
Georges Commaret	24/9/01	23/9/11	29,88 € ⁽²⁾	18 000	537 840,00 €	3/10/05 : 4 000	46,50	348 550,00 €
						4/10/05 : 4 500	44,50	200 250,00 €
						5/10/05 : 83	44,80	3 718,00 €
						6/10/05 : 1 901	44,10	83 834,10 €
						7/10/05 : 10	44,50	445,00 €
						1/10/05 : 2 852	42,00	119 784,00 €
30/9/05 : 1 154	47,13	54 388,02 €						
				77 606				

Compte tenu de la décision de l'assemblée générale mixte du 27 mai 2002 statuant sous la forme extraordinaire de multiplier par quatre le nombre d'actions et, par conséquent, de diviser la valeur nominale, le nombre d'actions attribuées, dans le cadre des options d'achat, est multiplié par quatre, le prix d'exercice desdites options étant divisé par quatre.

(1) premier plan d'option d'achat d'actions (rabais excédentaire : 2,459 € par action) - (2) deuxième plan d'option d'achat d'actions

Le montant global des options d'achat d'actions consenties à chacun des dix salariés de la Société non-mandataires sociaux, dont le nombre d'options est le plus élevé, s'élève à 40 150.

Au 31 décembre 2005, les options d'achat d'actions en vigueur portent sur 62 350 actions.

Rémunération brute annuelle des dirigeants et mandataires sociaux au titre de l'exercice 2005 :

Le montant de la rémunération allouée à chaque Membre du Directoire, au titre de leur mandat social, est la suivante :

Jean-Louis Bazy (jusqu'au 14 avril 2005)	20 500 €
Alain Artoré	25 000 €
Jean-Pierre Chambon	35 000 €
Georges Commaret (jusqu'au 14 avril 2005)	5 722 €
Bernard Yoncourt (à partir du 14 avril 2005)	101 730 €
Bertrand Chevalier	20 000 €

Au titre de leur contrat de travail préexistant à leur nomination en qualité de Membre du Directoire, ils perçoivent annuellement :

Jean-Louis Bazy – Directeur Financier (jusqu'au 31 octobre 2005)	178 750 €
Alain Artoré – Directeur Immobilier	144 000 €
Jean-Pierre Chambon – Secrétaire Général	148 000 €
Georges Commaret – Directeur Commercial (jusqu'au 31 juillet 2005)	68 250 €
Bertrand Chevalier – Directeur Commercial	100 000 €

A ces rémunérations brutes s'ajoutent des primes dont le principe et le montant variable sont fixés par le Conseil de surveillance sur proposition du Comité des nominations et des rémunérations. En 2005, les primes versées ont été les suivantes :

Jean-Louis Bazy	100 000 €
Alain Artoré	22 000 €
Jean-Pierre Chambon	48 000 €
Bertrand Chevalier	20 000 €

Ils bénéficient, chacun, du plan d'épargne d'entreprise institué dans la Société depuis 1982, investi dans un fonds commun de placement, qui a été étendu en 2002 à plusieurs supports permettant de diversifier le placement de l'épargne, d'options d'achat d'actions de la Société, outre les régimes de retraite général et complémentaire (régime de retraite par répartition), de régimes de retraite supplémentaires à cotisations et à prestations définies au régime de retraite par répartition, d'un véhicule de fonction pris en location longue durée par la Société. Ces éléments sont, dans une certaine mesure, constitutifs d'avantages en nature donnant lieu à déclaration, les sommes correspondantes sont fiscalisées pour les intéressés et assujetties aux cotisations sociales.

Par ailleurs, un nouvel accord d'intéressement a été mis en place en 2005 (2005, 2006, 2007), avec certains aménagements par rapport à celui de 2002 (2002, 2003, 2004).

Jean-Louis Bazy	14 208 €
Alain Artoré	11 107 €
Jean-Pierre Chambon	11 328 €
Georges Commaret	9 058 €
Bertrand Chevalier	7 770 €

Les avantages en nature déclarés au titre des voitures de fonction et de la réintégration des cotisations patronales des régimes de retraite et de prévoyance sont les suivants :

	Retraite	Voitures	Total
Jean-Louis Bazy (jusqu'au 31 octobre 2005)	5 204 €	1 951 €	7 155 €
Alain Artoré	4 508 €	2 700 €	7 208 €
Jean-Pierre Chambon	6 245 €	945 €	7 190 €
Georges Commaret (jusqu'au 31 juillet 2005)	1 431 €	1 847 €	3 278 €
Bertrand Chevalier	3 285 €	4 165 €	7 450 €

Le régime à prestations définies bénéficie aux cadres supérieurs ayant un coefficient 900 au sens de la convention collective et remplissant certaines conditions d'ancienneté et d'âge lors de leur départ en retraite. Il s'agit d'un régime additif (2 % par année de présence, avec un maximum de 20 % du salaire de référence).

La rémunération annuelle, depuis le 1^{er} janvier 2002, du Président du Conseil de surveillance s'élève à 30 490 € ; celle du Vice-Président à 15 245 €.

Le montant annuel des jetons de présence alloués aux Membres du Conseil de Surveillance, s'élève à 150 000 €. Ils sont versés annuellement et répartis entre les Membres du Conseil de surveillance, suivant décision du Conseil d'Administration en date du 30 mars 1990 avec effet au 1^{er} janvier 1990 (inchangée), à hauteur d'une part fixe de 50 % et à hauteur de 50 % en fonction de leur présence aux réunions, et prise en compte d'un jeton de présence pour chaque présence aux séances du Comité d'audit et du Comité des rémunérations et des nominations.

En 2005, les membres du Conseil de surveillance ont perçu chacun au titre de l'exercice 2004 les montants suivants :

Christian Giacomotto	26 538,47 €
Bertrand Voyer	11 769,23 €
GAN ASSURANCES VIE	11 769,23 €
GIRAUD Jacques	9 769,23 €
BNP Paribas	10 769,23 €
C.N.P.	8 769,23 €
Bernard Yoncourt	14 769,23 €
Jorge Soley Sans	7 769,23 €
MACSF épargne retraite	10 769,23 €
Paul Alibert	12 769,23 €
François Pochard	10 769,23 €
Claude Desandre-Navarre	13 769,23 €
	150 000 €

22. HORS-BILAN CONSOLIDÉ

En milliers d'euros

Engagements de financement :

- En faveur de la clientèle : il s'agit d'ouvertures de crédits confirmés sur des opérations de crédit-bail et de location longue durée pour une valeur de 72 014 K€ au 31 décembre 2005 (62 204 K€ au 1^{er} janvier 2005).

- Reçus des établissements de crédit : ils correspondent à des lignes de refinancement interbancaires pour 146 759 K€ non utilisées au 31 décembre 2005 (même montant au 1^{er} janvier 2005).

Engagements de garantie

- Cautions reçues d'établissements de crédit pour 69 149 K€ au 31 décembre 2005 (69 568 K€ au 1^{er} janvier 2005) afin de garantir tout ou partie d'opérations de crédit-bail ou de location simple.

Engagements sur instruments financiers à terme : **1 012 254 K€ au 31/12/2005 contre 1 091 303 K€ au 1^{er} janvier 2005**

Ces engagements sont réalisés avec des contreparties françaises de premier plan.

Ils se composent de contrats d'échange de taux d'intérêts sur des opérations de macro couverture pour 456 840 K€ et de micro couverture pour 555 414 K€ conclus sur le marché de gré à gré.

Type de couverture	Position de la société		Total
	Prêteur fixe	Prêteur variable	
Micro-couverture	540 914	14 500	555 414
Macro-couverture	60 980	395 860	456 840
	601 894	410 360	1 012 254

Contrats de taux plafond (CAPS)

Ces contrats de caps d'un montant de 83 000 K€ au 31 décembre 2005 (266 000 K€ au 1^{er} janvier 2005) assurent la couverture du risque de taux.

Répartition selon la durée restant à courir

	Total	< 1 an	1 an < 5 ans	> 5 ans
Swaps	1 012 254	313 840	323 724	374 690
Caps	83 000		83 000	

23. RESULTAT PAR ACTION

Résultat de base

Le résultat de base par action est calculé en divisant le bénéfice net revenant aux actionnaires de la Société par le nombre moyen pondéré d'actions ordinaires en circulation au cours de l'exercice, hors actions propres rachetées par la Société (Note 10 capital et stocks options)

	2005	2004
Bénéfice revenant aux actionnaires de la Société	18 192 K€	23 760 K€
Nombre moyen pondéré d'actions ordinaires en circulation	8 117 711	8 011 455
Résultat de base par action (€ par action)	2,24	2,97

Le résultat dilué est le même que le résultat de base.

24. EVENEMENTS POSTERIEURS A LA CLOTURE

Locindus n'a pas identifié d'événements susceptibles d'ajuster les comptes au 31 décembre 2005.

25. DECOMPOSITION DU PNB

a- Intérêts et produits nets assimilés

	31/12/2005	31/12/2004
Intérêts et produits assimilés	66 486	69 927
Sur opérations avec la banque centrale	38	23
Sur opérations avec les établissements de crédit	54	42
Sur opérations avec la clientèle	189	103
Sur obligations et autres titres à revenu fixe	15 762	16 892
Autres intérêts et produits assimilés	7 758	6 557
- Autres intérêts sur swaps		
Sur opérations de crédit bail	25 310	29 862
- Loyers dont indemnités	83 411	87 668
- Amortissements financiers	-59 413	-58 842
- Reprises d'amortissements financiers	1 335	1 124
- Provisions créances douteuses	-23	-88
Sur opérations de location longue durée	17 375	16 448
- Loyers	34 814	32 762
- Amortissements financiers	-17 439	-16 314

	31/12/2005	31/12/2004
Intérêts et charges assimilés	-46 486	-46 158
Sur opérations avec les établissements de crédit	2 981	3 373
Sur opérations avec la clientèle	235	223
Sur obligations et autres titres à revenu fixe	34 115	33 578
Sur autres intérêts et charges assimilés	8 881	8 708
Sur opérations de crédit-bail	274	276

b- Produits et charges des autres activités

	31/12/2005	31/12/2004
Produits des autres activités	26 643	28 635
Sur opérations de crédit bail	4 271	5 160
dotations/	-293	919
Reprises de dépréciation d'actif résultat/cessions dont	1 507	1 010
Var.réserve latente/cession et itnl		
loyers terrains (baux à construction)	1 030	1 173
Frais de dossier	95	55
Subventions	1 858	1 768
Indemnités de résiliation	0	4 449
Produits divers dont refacturation de charges	74	208
Gains ou pertes sur créances douteuses	0	-4 422
Sur opérations de location longue durée	823	2 194
Loyers terrains	67	60
Frais de dossier et honoraires facturés indemnités	106	391
	733	0
Dotation pour dépréciation d'actif	-138	1 260
Charges diverses refacturées	55	483
Sur opérations de location simple	20 467	19 861
Loyers dont indemnités	11 684	11 356
Dotation et reprise de dépréciation	768	-761
Location simple plus values de cession location simple	3 788	5 402
Produits refacturés	4 226	3 885
Gains ou pertes sur créances douteuses	1	-21
Sur autres activités	1 079	1 417
Etablissement stable en Espagne	890	890
Oxiane	189	527
Sur autres produits	3	3
Sur fonds de garantie des dépôts	3	3

	31/12/2005	31/12/2004
Charges des autres activités	-10 444	-11 923
Sur opérations de crédit bail	1 137	2 386
Dotations aux amortissements ITNL	58	69
Dotations ou reprises (-) de dépréciations ITNL	-58	803
Loyers terrains/baux à construction	1078	1194
Divers frais non récupérables	58	151
Charges refacturée	1	169
Sur opérations de location longue durée	195	577
Loyers terrains/baux à construction	67	60
Divers frais non récupérables	127	102
Charges refacturées	1	415

26. CHARGES GENERALES D'EXPLOITATION

	31/12/2005	31/12/2004	31/12/2005	31/12/2004
Sur opérations de location simple	8 522	8 371	Charges générales d'exploitation	-8 910
Dotations aux amortissements	2 442	2 576	Frais de personnel	-5 669
Loyers terrain / baux à construction	98	95	Salaires et traitements	3 666
Divers frais non récupérables	1 514	1 226	Charges salariales / taxes sur salaires	1 683
Charges refacturées	4 468	4 474	Engagements sociaux- IAS 19 et IFRS 2	234
Sur autres activités	576	574	Intéressement	0
Etablissement stable en Espagne	576	560	Impôts et taxes sur salaires	86
Oxiane	0	14	Autres frais administratifs	-3 239
Sur autres charges d'exploitation bancaire	14	15	Impôts et taxes	888
Cotisations aux fonds de garantie	4	3	Services extérieurs	452
Etalement décote	10	12	Autres services extérieurs	1 899
			Autres charges d'exploitation non bancaire	-196
			Autres produits d'exploitation non bancaire	194
				209

F) PRESENTATION DES RETRAITEMENTS ET RECLASSEMENTS EFFECTUES PAR LOCINDUS AU 1^{ER} JANVIER 2004 SUITE A L'APPLICATION DES NORMES IFRS, HORS IAS 32 ET 39.

1. COMPTE DE RESULTAT ET BILAN D'OUVERTURE DE LOCINDUS AU 1^{ER} JANVIER 2004

1. Présentation du compte de résultat de Locindus 2004 aux normes IFRS

Compte de résultat consolidé 2004 en normes IFRS (en K€)	Résultat 2004 en normes française	Reclassement Location longue durée (LLD) en Location Financement	Retraitement IAS 16 "amortissement"	Retraitement IAS 16 plus value de cession	Retraitement IAS 36 "impairment" Location simple (LS)	Retraitement IAS 36 "impairment" Financial lease	Retraitement IAS 19	Retraitement IFRS 2	Résultats 2004 en IFRS*
Produits nets d'intérêts	7 321	16 448							23 769
Revenus des titres à revenus variables	0								0
Commissions (produits)	16								16
Commissions (charges)	-356								-356
Résultat sur les opérations financières	411								411
Autres produits d'exploitation bancaire	62 516	-32 762		267	447	-1 833			28 635
Autres charges d'exploitation bancaire	-29 008	16 314		771					-11 923
Produits nets sur les autres activités									0
Produit Net Bancaire	40 900	0							40 552
Frais de personnel	-4 711						-177	-14	-4 902
Autres frais administratifs	-3 146								-3 146
Dotations aux amortissements et aux provisions pour dépréciation des immobilisations incorporelles et corporelles	-264								-264
Résultat brut d'exploitation	32 779								32 240
Coût du risque	-121								-121
Résultat d'exploitation	32 658								32 119
Gains ou pertes nets sur autres actifs	9								9
Résultat avant impôt	32 667								32 128
Résultat exceptionnel									0
Impôts sur les bénéfices	-8 559		-273	-95	-158	649	63	5	-8 368
Résultat net de l'ensemble consolidé	24 108								23 760
Intérêt minoritaire	0								0
Résultat net part du Groupe	24 108	0	498	172	289	-1 184	-114	-9	23 760

* hors IAS 32 et IAS 39

Principaux reclassements avant impôts différés :

- Reclassement des produits générés par l'activité de location longue durée ayant la nature d'intérêt pour 32 762 K€ de la rubrique «autres produits d'exploitation bancaire» vers la rubrique «intérêts et produits assimilés», conformément à la norme IAS 17.
- Reclassement des charges générées par l'activité de location longue durée ayant la nature d'intérêt pour 16 314 K€ de la rubrique «autres charges d'exploitation bancaire» vers la rubrique «intérêts et charges assimilés», conformément à la norme IAS 17.

Principaux retraitements avant impôts différés :

- Ajustement sur la dotation aux amortissements enregistrée sur le portefeuille d'immeubles de placement de Locindus, afin d'appliquer la méthode de l'amortissement par composant. Cet ajustement diminue la charge d'amortissement de 771 K€ en référentiel IFRS.
- Ajustement des plus-values de cessions suite aux changements de valeur nette comptable des immeubles de placement engendrés par l'application de l'amortissement par composant. Cet ajustement augmente les plus-values de cessions de 267 K€ en référentiel IFRS.
- Ajustement des provisions sur certains actifs suite aux changements de valeur comptable (IAS 16 et IAS 17). Cet ajustement diminue les reprises de provisions de 1 386 K€ en référentiel IFRS.
- Ajustement des charges de personnel afin de constater les avantages accordés aux salariés de Locindus. Cet ajustement augmente les charges de personnel de 191 K€ en référentiel IFRS.

2. Transition du bilan de Locindus aux normes IFRS au 1^{er} janvier 2004

Tableau de passage du bilan consolidé au 1er janvier 2004 en normes française au bilan consolidé en normes IFRS (hors IAS 32/39)

en K€	IAS 16/40						IAS 17		IAS 19 / IFRS 2		Autres reclassements	Bilan au 01/01/2004 en normes IFRS
	Bilan au 01/01/2004 en normes française	Retraitements	Reclassement	Retraitement	Reclassement	Retraitement	Reclassement	Retraitement	Reclassement			
ACTIF												
Caisse et Banque Centrales	364										364	
Portefeuille titres	215 909									-6 588	209 321	
Prêts et créances sur les établissements de crédit	20 366										20 366	
Prêts et créances sur la clientèle	2 860										2 860	
Opération de location financement et assimilées	541 949			-668	198 760						740 041	
Actifs d'impôts courants											0	
Actifs d'impôts différés				237		34					492	
Comptes de régularisation et actifs divers	27 588					377					-492	
Actifs non courants destinés à être cédés											0	
Participations dans les entreprises associées	6										6	
Immeubles de placement	0	789	61 635								62 424	
Immobilisations corporelles	319 108		-61 635								-3 714	
Immobilisations incorporelles	368										368	
Ecart d'acquisition											0	
TOTAL	1 128 518										1 090 274	

	IAS 16/40		IAS 17		IAS 19 / IFRS 2		Autres reclassements	Bilan au 01/01/2004 en normes IFRS
	Bilan au 01/01/2004 en normes française	Retraitements	Reclassement	Retraitement	Reclassement	Retraitement	Reclassement	
PASSIF								
Banque centrales, CCP	0							0
Dettes envers les établissements de crédit	96 496							96 496
Dettes envers la clientèle	4 758							4 758
Dettes représentées par un titre	756 146							756 146
Passif d'impôts courants							2 053	2 053
Passif d'impôts différés		280				134	9 298	9 711
Comptes de régularisation et passifs divers	72 747			-28 711			-15 065	28 971
Dettes liées aux actifs non courants destinés à être cédés								0
Provisions pour risques et charges	108					96		204
Total des dettes	930 255							898 339
Capitaux propres								0
Capitaux propres part du Groupe								0
Capital souscrit	46 837							46 837
Primes d'émission et de fusion	4 200							4 200
Réserves consolidées	123 196							123 196
Résultat de l'exercice	24 030							24 030
Ajustement FTA		509		-431		181	-6 588	-6 328
Sous total capitaux propres part du groupe	198 263							191 935
Intérêts minoritaires								0
Total des capitaux propres	198 263							191 935
TOTAL	1 128 518							1 090 274

CONTRATS DE LOCATION

La norme IAS 17 précise notamment qu'un contrat de location est classé en contrat de location-financement s'il a pour effet de transférer au preneur la quasi-totalité des risques et avantages inhérents à la propriété d'un actif. Tous les autres contrats sont classés en contrats de location simple.

La totalité des contrats de crédit-bail immobilier du portefeuille de Locindus sont des contrats de location-financement au sens de la norme IAS 17.

L'application de la norme IAS 17 implique la mise en place de la méthode des Intérêts à Terme Echus (ITE), qui se traduit par une diminution de l'encours financier car la grande majorité des contrats de location de Locindus sont à terme à échoir. En effet, en référentiel IFRS, lors du paiement de la première échéance à terme d'avance, ce règlement est imputé en intégralité sur le capital.

Le Taux d'Intérêt Effectif (TIE) est le taux qui égalise la valeur actualisée des flux futurs générés par le contrat et la juste valeur inscrite à l'actif. Selon la norme IAS 17, le produit financier lié à un contrat de location-financement doit refléter un taux de rendement constant de l'investissement résiduel.

L'analyse du portefeuille de crédit-bail du groupe Locindus n'a pas révélé l'existence d'un taux non constant imposant le calcul d'un nouvel échéancier. Les intérêts de chaque période sont toujours identiques en normes françaises et IFRS, de même que les encours de bilan dans le cas des échéanciers calculés selon la méthode ITE ou TEA (intérêts post-comptés). En cas d'échéancier calculé selon la méthode IPA (intérêts précomptés), l'égalité des encours de bilan peut être obtenue en reclassant les produits perçus d'avance en déduction des opérations de crédit-bail à l'actif du bilan consolidé.

Impact des reclassements

Reclassement des contrats de Location longue durée en Location Financement pour 251 668 K€.

Reclassement des créances rattachées de Location longue durée en Location Financement pour 1 192 K€.

Reclassement des subventions en diminution de l'encours de location financement pour 7 559 K€.

Reclassement des produits perçus d'avance en diminution de l'encours de location-financement pour 21 152 K€.

Impact des ajustements

Diminution des capitaux propres de Locindus de 668 K€ avant impôts différés.

Immeubles de placement

Le patrimoine immobilier de Locindus est régi par la norme IAS 40. Locindus a choisi le modèle du coût amorti qui correspond au traitement de référence d'IAS 16, c'est à dire à leur coût diminué du cumul des amortissements et du cumul des pertes de valeurs. Les amortissements sont déterminés en séparant chaque élément significatif d'une immobilisation en fonction de sa durée d'utilisation (méthode des composants).

Ce changement d'approche a pour effet de modifier les plans d'amortissement des actifs détenus par Locindus.

Locindus a mis en œuvre un processus d'analyse détaillée de ses immeubles et de leurs différents composants. Locindus a tenu compte des recommandations qui ont découlé des travaux menés par plusieurs groupes de travail, constitués de professionnels de l'immobilier.

A l'issue de ce chantier, Locindus a identifié, pour ses constructions, 4 composants (gros oeuvre et VRD; clos couvert; installations générales et techniques; second oeuvre).

Il a été décidé ensuite de définir 5 grilles d'actifs (Structure métallique; Structure béton; Bureau « standard »; Bureau IGH; Commerces de pied d'immeuble). Chacune de ces grilles d'actifs a une répartition entre composant et des durées d'utilité des composants différentes. Précisons, que pour chaque grille Locindus a déterminé des fourchettes de répartition des différents composants, ainsi que des fourchettes pour les durées d'utilité. Il a été retenu au final les répartitions par composant et les durées d'utilité figurant dans le paragraphe 3 (immobilisations) des méthodes et principes comptables appliqués aux comptes consolidés.

Présentation des retraitements et reclassements effectués par Locindus au 1er janvier 2005 suite à l'application des normes IAS 32 et IAS 39.

(en K€)	01/01/2005 avant IAS 32 et 39	Retraitement	Reclassement	Total 01/01/2005 après IAS 32 et 39
ACTIF				
Caisse et Banques Centrales	2 260			2 260
Actifs financiers à la juste valeur par résultat	134 373	23 653	215	158 241
Instruments dérivés de couverture	0	24 055		24 055
Actifs financiers disponibles à la vente	0			0
Prêts et créances sur les établissements de crédit	10 012			10 012
Prêts et créances sur la clientèle	5 615			5 615
Opérations de location financement et assimilées	725 047			725 047
Ecart de réévaluation des portefeuilles couverts en taux	0	12 392		12 392
Actifs financiers détenus jusqu'à l'échéance	0			0
Actifs d'impôts courants	216			216
Actifs d'impôts différés	3 123			3 123
Comptes de régularisation et actifs divers	25 126	-1 337	-1 974	21 815
Actifs non courants destinés à être cédés	0			0
Participations dans les entreprises associées	40			40
Immeubles de placement	56 531			56 531
Immobilisations corporelles	9 349			9 349
Immobilisations incorporelles	1 231			1 231
Ecart d'acquisition	0			0
TOTAL	972 923	58 763	-1 759	1 029 927

Puis, Locindus a affecté chacun de ses immeubles à l'une des grilles en fonction de la nature de la construction. Enfin, une nouvelle valeur nette comptable a été déterminée pour le portefeuille d'immeubles en location simple.

Le coût d'acquisition des immobilisations comprend les frais directement attribuables pour mettre l'immobilisation en état de marche (droits de mutation, honoraires divers ...). Locindus a décidé d'intégrer ces coûts d'acquisition dans la valeur comptable de ses actifs.

Impact des reclassements

Reclassement des immeubles de placement sur la ligne prévue à cet effet pour 61 635 K€.

Impact des ajustements

Augmentation des capitaux propres de Locindus de 789 K€ avant impôts différés.

FRAIS DE PERSONNEL

Impact des ajustements

Reclassement des actions propres en diminution des capitaux propres de Locindus. De fait, ces derniers diminuent de 6 588 K€.

Enregistrement de la retraite chapeau des cadres dirigeants dont les actifs sont supérieurs aux engagements pour 377 K€.

Enregistrement de la provision pour indemnités de fin de carrière en provision pour risques et charges pour 96 K€.

Les capitaux propres de Locindus augmentent globalement de 281 K€ avant impôts différés.

L'ensemble des ajustements et reclassements effectués par Locindus au 1^{er} janvier 2004 a eu pour effet de diminuer les capitaux propres d'ouverture de 6 328 K€.

(en K€)	01/01/2005 avant IAS 32 et 39	Retraitement	Reclassement	Total 01/01/05 après IAS 32 et 39
PASSIF				
Banques centrales, CCP				0
Passifs à la juste valeur par résultat		20 575		20 575
Instruments dérivés de couverture		12 377		12 377
Dettes envers les établissements de crédit	87 791			87 791
Dettes envers la clientèle	4 905			4 905
Dettes représentées par un titre	625 240	-63	-417	624 760
Ecart de réévaluation des portefeuilles couverts en taux	0	23 940		23 940
Passifs d'impôts courants	2 124			2 124
Passif d'impôts différés	9 300			9 300
Comptes de régularisation et passifs divers	45 299	-69	-1 342	43 888
Dettes liées aux actifs non courants destinés à être cédés	0			0
Provisions techniques des contrats d'assurance	0			0
Provisions pour risques et charges	430			430
Total des dettes	775 089	56 760	-1 759	830 090
Capitaux propres				
Capitaux propres part du Groupe				
- Capital souscrit	46 837			46 837
- primes d'émission et de fusion	4 200			4 200
- réserves consolidées	123 037	2 003		125 040
- résultat de l'exercice	23 760			23 760
Sous total capitaux propres part du groupe	197 834	2 003	0	199 837
Intérêts minoritaires				
Total des capitaux propres	197 834	2 003		199 837
TOTAL	972 923	58 763	-1 759	1 029 927

BILAN IFRS DE LOCINDUS AU 1^{ER} JANVIER 2005 APRES APPLICATION DES NORMES IAS 32 ET IAS 39

ACTIF

Actifs financiers à la juste valeur par résultat

Reclassement du portefeuille de titres de placement qui s'élève à 134 373 K€ au 1er janvier 2005, dans cette catégorie d'actif.

Enregistrement de la juste valeur des actifs classés dans cette catégorie (portefeuille de swaps non adossés, Caps achetés, dérivés cachés) pour un montant de + 23 653 K€.

Instruments dérivés de couverture

Enregistrement de la juste valeur positive des swaps ayant une relation de couverture de type « *fair value hedge*⁽¹⁾ » pour un montant de + 24 055 K€.

Ecart de réévaluation des portefeuilles couverts en taux

Enregistrement de la juste valeur positive de la revalorisation du portefeuille de contrats de location-financement pour un montant de + 12 392 K€.

Compte de régularisation et actifs divers

Annulation des primes sur CAP enregistrées selon l'ancien référentiel comptable pour un montant de -1 337 K€.

Reclassement des frais d'émission d'emprunt obligataire en diminution des emprunts obligataires pour un montant de -1 759 K€

PASSIF

Passifs à la juste valeur par résultat

Enregistrement de la juste valeur négative du portefeuille de swaps sans relation de couverture et de la juste valeur négative des dérivés incorporés pour un montant de + 20 575 K€.

Instruments dérivés de couverture

Enregistrement de la juste valeur négative des swaps ayant une relation de couverture de type « *macro hedge*⁽²⁾ » pour un montant de + 12 377 K€.

Dettes représentées par un titre

Reclassement des primes d'émission sur emprunts obligataires et des soultes reçues sur swaps adossés en diminution des dettes représentées par un titre, suite au passage à la méthode du taux d'intérêt effectif, pour un montant de - 417 K€.

Ecart de réévaluation des portefeuilles couverts en taux :

Enregistrement de la réévaluation des emprunts obligataires à la valeur de marché : impact + 23 940 K€.

Capitaux propres

Les capitaux propres de Locindus augmentent de 2 003 K€ suite au passage aux normes IAS 32 et 39.

Ce montant se décompose en :

- 1 940 K€ de réévaluation de l'ensemble des instruments financiers à la valeur de marché,
- 63 K€ suite à l'impact du passage au taux d'intérêt effectif sur les coûts affectés aux emprunts obligataires.

(1) Il s'agit des swaps adossés aux emprunts obligataires.

(2) Il s'agit du portefeuille de swaps adossés aux contrats de location financement.

RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES CONSOLIDES

Exercice clos le 31 décembre 2005

Aux Actionnaires

Locindus SA

65, rue de Courcelles
75008 PARIS

Mesdames, Messieurs,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée Générale, nous avons procédé au contrôle des comptes consolidés de la société Locindus SA relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2005, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Les comptes consolidés ont été arrêtés par le Directoire. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes. Ces comptes ont été préparés pour la première fois conformément au référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne. Ils comprennent à titre comparatif les données relatives à l'exercice 2004 retraitées selon les mêmes règles à l'exception des normes IAS 32 et IAS 39 qui, conformément à l'option offerte par la norme IFRS 1, ne sont appliquées par la société qu'à compter du 1er janvier 2005.

1.1. Opinion sur les comptes consolidés

Nous avons effectué notre audit selon les normes professionnelles applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes consolidés ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à examiner, par sondages, les éléments probants justifiant les données contenues dans ces comptes. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis et les estimations significatives retenues pour l'arrêté des comptes et à apprécier leur présentation d'ensemble. Nous estimons que nos contrôles fournissent une base raisonnable à l'opinion exprimée ci-après.

Nous certifions que les comptes consolidés de l'exercice sont, au regard du référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière, ainsi que du résultat de l'ensemble constitué par les personnes et entités comprises dans la consolidation.

1.2. Justification des appréciations

En application des dispositions de l'article L.823-9 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les éléments suivants :

- Comme indiqué dans les notes 2.3 et 2.5 de l'annexe, votre société constitue des provisions pour couvrir les risques de crédit inhérents à ses activités. Dans le cadre de notre appréciation des estimations significatives retenues pour l'arrêté des comptes, nous avons examiné le dispositif relatif au suivi des risques de crédit, à l'appréciation des risques de non recouvrement et à leur couverture par des provisions spécifiques à l'actif du bilan.
- Le patrimoine immobilier fait l'objet de procédures d'évaluation. Nous nous sommes assurés que le niveau des provisions constituées était suffisant sur la base des principes comptables de votre société décrits dans la note 2.5 de l'annexe, au regard de ces évaluations.
- Votre société a recours à des instruments financiers comptabilisés selon les principes décrits dans les notes 2.10 et 2.11 de l'annexe. Pour déterminer la juste valeur de ces instruments financiers, votre société utilise des techniques d'évaluation basées sur des paramètres de marché. Nous avons apprécié les données et les hypothèses sur lesquelles se fondent ces estimations, et revu les calculs effectués par votre société.
- Comme indiqué dans la note 2.3 de l'annexe, votre société comptabilise certains contrats de location comme des opérations de location financement. Nous nous sommes assurés, au regard des principes comptables appliqués par votre société, du caractère approprié du classement comptable de ces opérations.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le cadre de notre démarche d'audit des comptes consolidés, pris dans leur ensemble, et ont donc contribué à la formation de notre opinion exprimée dans la première partie de ce rapport.

1.3. Vérification spécifique

Par ailleurs, nous avons également procédé à la vérification des informations données dans le rapport sur la gestion du Groupe. Nous n'avons pas d'observation à formuler sur leur sincérité et leur concordance avec les comptes consolidés.

Fait à Neuilly-sur-Seine et Paris La Défense, le 14 avril 2006

Les Commissaires aux comptes

PricewaterhouseCoopers Audit
Eric Bulle
Associé

KPMG Audit
Remy Tabuteau
Associé

COMPLEMENT D'INFORMATIONS SUR LES COMPTES CONSOLIDES

C. Tableaux consolidés des flux de trésorerie

La colonne « 31 décembre 2004 » du tableau de flux de trésorerie ne tient pas compte de l'impact des normes IAS 32 et IAS 39.

D. Tableau de variation des capitaux propres consolidés

Les ajustements IFRS 2005 portent d'une part sur une correction d'erreur liée au passage à IAS 16 et d'autre part à la variation de l'élimination des titres auto-détenus.

Note 2.2. Méthodes de consolidation

Pour l'ensemble des sociétés consolidées le pourcentage des droits de vote est équivalent au pourcentage d'intérêt.

Note 2.15. Revenus

L'activité foncière correspond à l'activité de location simple.

Note 5 Information sectorielle

Dans le tableau décrivant « l'analyse sectorielle des contrats de location-financement », les loyers présentés comprennent uniquement la part intérêt.

Comme mentionné note 5, Locindus dispose de deux secteurs distincts d'activité :

- une activité de location-financement
- une activité de location simple

Par convention, le refinancement a été affecté exclusivement à l'activité de « location-financement » dans les tableaux suivants :

Le résultat consolidé de Locindus par secteur d'activité est le suivant :

Libellé	Activité location financement		Activité location simple		Non affectable		Total Groupe	
	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004
Produit net bancaire	23 352	28 907	11 945	11 490	397	155	35 693	40 552
Charges générales d'exploitation					-8 910	-8 048	-8 910	-8 048
Dotations aux immobilisations corporelles et incorporelles					-454	-264	-454	-264
Résultat brut d'exploitation	23 352	28 907	11 945	11 490	-8 967	-8 157	26 329	32 240
Coût du risque	-24	-121					-24	-121
Résultat d'exploitation	23 328	28 786	11 945	11 490	-8 967	-8 157	26 305	32 119
Gain ou pertes sur actifs immobilisés					-177	9	-177	9
Résultat avant impôt	23 328	28 786	11 945	11 490	-9 144	-8 148	26 128	32 128
Impôt sur les bénéfices					-7 936	-8 368	-7 936	-8 368
Résultat net	23 328	28 786	11 945	11 490	-17 080	-16 516	18 192	23 760

La décomposition de l'actif du bilan par secteur d'activité est la suivante :

ACTIF	Activité location financement		Activité location simple		Non affectable		Total Groupe	
	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004
TOTAL	751 235	749 597	51 073	56 533	218 285	223 797	1 020 593	1 029 927

Les actifs de l'activité de location-financement se composent essentiellement des encours d'exploitation pour 675 689 K€ en 2005 contre 705 913 K€ en 2004.

Les actifs de l'activité de location simple se composent essentiellement de la valeur nette comptable des immeubles de placement pour 49 002 K€ en 2005 contre 52 963 K€ en 2004.

La décomposition du passif par secteur d'activité est la suivante :

PASSIF	Activité location financement		Activité location simple		Non affectable		Total Groupe	
	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004
TOTAL	673 445	650 529	0	0	347 148	379 398	1 020 593	1 029 927

Note 6. Immeubles de placement

Les expertises sont réalisées conformément aux règles de déontologie de la profession d'Expert Immobilier édictées par la FNAIM, en utilisant les méthodes d'évaluation de la valeur vénale de chacun des actifs, conformément aux prescriptions de la Charte de l'expertise en évaluation immobilière de 2000 et du rapport du groupe de travail de la Commission des Opérations de Bourse («COB») et du Conseil National de la Comptabilité («CNC») de 2000 sur l'expertise immobilière des actifs des sociétés faisant appel public à l'épargne.

Conformément au rapport COB/CNC de 2000, l'approche retenue pour déterminer la valeur vénale de chaque actif est une méthode par capitalisation du revenu, consistant à apprécier le revenu locatif ou la valeur locative de l'actif et à lui appliquer un taux de rendement correspondant à celui pratiqué sur le marché pour un même type d'actif et, en tenant compte du niveau de loyer effectif par rapport au prix de marché.

Note 8. Immeubles de placement et immobilisations corporelles

Dans le tableau «Variation des amortissements et provisions», la ligne incidence IFRS ne correspond pas à une correction d'erreur.

Note 10. Capital et Stock-options

Le capital est composé de 8 145 612 actions de 5,75 euros de nominal.

Note 16. Dettes représentées par un titre

Les taux d'intérêt effectifs des emprunts obligataires de Locindus sont les suivants :

	Emprunts	TIE
CIC	133 M€	5,6042 %
BNP	76 M€	6,1292 %
CNC	100 M€	6,062 %
Natexis	100 M€	5,0671 %

La valeur de marché des éléments comptabilisés au coût amorti est de 429 790 K€.

Note 19. Provisions pour risques et charges

Les hypothèses retenues pour l'évaluation des indemnités de retraite sont les suivantes :

- Taux d'actualisation : 4 %
- Taux de rendement attendu des actifs du régime : 4 %
- Taux de croissance des salaires : 2 %
- Taux de rotation du personnel :
 - Avant 25 ans : 10 %
 - de 25 à 29 ans : 8 %
 - de 30 à 34 ans : 6,5 %
 - de 35 à 39 ans : 5 %
 - de 40 à 44 ans : 3,5 %
 - de 45 à 49 ans : 2 %
 - de 50 à 54 ans : 0,5 %
 - après 55 ans : 0 %

RAPPORT FINANCIER

COMPTES SOCIAUX AU 31 DECEMBRE 2005

BILAN

K€

ACTIF	31/12/2005	01/01/2005	31/12/2004
CAISSE, BANQUES CENTRALES, CCP	2 008	2 260	2 260
CREANCES SUR LES ETABLISSEMENTS DE CREDIT	27 197	9 531	9 531
OPERATIONS AVEC LA CLIENTELE	8 834	5 737	5 737
OBLIGATIONS TITRES A REVENU FIXE	139 451	134 373	134 373
ACTIONS ET AUTRES TITRES A REVENU VARIABLE	0	0	0
PARTICIPATIONS ET AUTRES TITRES DETENUS A LONG TERME	3	3	3
PARTS DANS LES ENTREPRISES LIEES	6 879	386	386
CREDIT-BAIL ET LOCATION AVEC OPTION D'ACHAT	721 089	731 834	731 834
LOCATION SIMPLE	51 073	63 211	60 145
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	994	1 231	1 231
IMMOBILISATIONS CORPORELLES	636	340	340
ACTIONS PROPRES	889	3 841	3 841
AUTRES ACTIFS	10 552	4 071	4 071
COMPTES DE REGULARISATION	20 713	21 172	21 172
TOTAL DE L'ACTIF	990 318	977 990	974 924

K€

PASSIF	31/12/2005	01/01/2005	31/12/2004
BANQUES CENTRALES, CCP	0	0	0
DETTES ENVERS LES ETABLISSEMENTS DE CREDIT	78 126	87 786	87 786
OPERATIONS AVEC LA CLIENTELE	10 004	9 578	9 578
DETTES REPRESENTEES PAR UN TITRE	655 080	625 240	625 240
AUTRES PASSIFS	38 473	47 554	46 404
COMPTES DE REGULARISATION	29 886	28 979	28 979
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	88	318	318
DETTES SUBORDONNEES	0	0	0
FONDS POUR RISQUES BANCAIRES GENERAUX	0	0	0
CAPITAUX PROPRES	178 661	178 535	176 619
CAPITAL SOUSCRIT	46 837	46 837	46 837
PRIMES D'EMISSION	4 200	4 200	4 200
RESERVES	97 558	94 434	94 434
REPORT A NOUVEAU	8 166	7 902	5 986
RESULTAT DE L'EXERCICE	21 900	25 162	25 162
TOTAL DU PASSIF	990 318	977 990	974 924

HORS-BILAN

K€

ACTIF	31/12/2005	01/01/2005	31/12/2004
ENGAGEMENTS DONNES			
ENGAGEMENTS DE FINANCEMENT	72 014	62 204	62 204
ENGAGEMENTS DE GARANTIE	848	986	986
ENGAGEMENTS REÇUS			
ENGAGEMENTS DE FINANCEMENT	146 759	146 759	146 759
ENGAGEMENTS DE GARANTIE	62 348	63 204	63 204
ENGAGEMENTS SUR INSTRUMENTS FINANCIERS A TERME			
CONTRATS D'ECHANGE DE TAUX D'INTERETS	1 012 254	1 091 303	1 091 303
OPERATIONS DE CAPS ET FLOORS	83 000	266 000	266 000

COMPTE DE RESULTAT SOCIAL

en K€	31/12/2005	31/12/2004
PRODUIT NET BANCAIRE		
Intérêts et produits assimilés	23 908	23 619
Intérêts et charges assimilés	-46 073	-46 224
Produits sur opérations de crédit bail et assimilées	123 935	129 748
Charges sur opérations de crédit bail et assimilées	-74 968	-75 456
Produits sur opérations de location simple	20 604	19 398
Charges sur opérations de location simple	-8 522	-9 142
Revenu des titres à revenu variable	3	0
Commissions - produits	36	16
Commissions - charges	-276	-356
Gains ou pertes sur opérations des ptf de négociation	543	633
Gains ou pertes sur opérations des ptf de placement et assimilés	207	-222
Autres produits d'exploitation bancaire	925	899
Autres charges d'exploitation bancaire	-589	-575
	39 733	42 338
RESULTAT BRUT D'EXPLOITATION		
Charges générales d'exploitation	-8 268	-7 186
Dotations aux amortissements et provisions sur immobilisations corporelles et incorporelles	-357	-264
	31 108	34 888
RESULTAT D'EXPLOITATION		
Coût du risque	-24	-121
	31 084	34 767
RESULTAT COURANT AVANT IMPOT		
Gains ou pertes sur actifs immobilisés	-177	9
	30 907	34 776
Résultat exceptionnel	-496	-38
Impôt sur les bénéfices	-8 511	-9 576
Dotations / reprise de FRBG et provisions réglementées	0	0
	21 900	25 162
RESULTAT NET		
Résultat par action*	2,69	3,09
Résultat dilué par action*	2,69	3,09

* Résultat calculé sur 8 145 612 actions

ANNEXE DES COMPTES SOCIAUX

PRINCIPES COMPTABLES ET METHODES D'EVALUATION

Locindus S.A, établissement financier, est soumis aux normes comptables du Comité de la réglementation comptable (C.R.C). Les comptes de l'exercice 2005 ont été établis conformément aux dispositions des règlements CRC 2004-06 et CRC 2002-10 relatifs à la comptabilisation des actifs et à leurs amortissements et dépréciations, du règlement CRC 2000-03C et de l'arrêté du 3 septembre 2001, qui se substituent au règlement modifié n° 91-01 du 16 janvier 1991 du Comité de la Réglementation Bancaire et Financière relatif à l'établissement et à la publication des comptes individuels annuels des établissements de crédit, dans le respect des principes comptables et méthodes d'évaluation énoncés dans le Code de Commerce et le décret n°83-1020 du 29 novembre 1983.

II- LES PRINCIPES GENERAUX SUIVANTS ONT ÉTÉ RESPECTÉS :

- continuité d'exploitation,
- indépendance des exercices,
- coûts historiques,
- principe de prudence, ce qui donne lieu à la comptabilisation des provisions nécessaires,
- permanence des méthodes d'évaluation comptables,
- non-compensation des actifs et des passifs du bilan et des charges et produits du compte de résultat, à l'exception des charges et produits des opérations d'échange de taux.

III- AUTRES PRINCIPES COMPTABLES

Créances sur les établissements de crédit - note 1

Ces créances recouvrent l'ensemble des créances détenues au titre d'opérations bancaires sur des établissements de crédit, à l'exception de celles matérialisées par un titre. Elles sont inscrites à leur valeur nominale augmentée des intérêts courus et non échus et ventilées entre créances à vue et à terme.

Opérations avec la clientèle - note 2

Ces opérations comprennent les concours distribués aux agents économiques autres que les établissements de crédit. Elles sont ventilées en créances commerciales, autres concours à la clientèle, comptes ordinaires débiteurs et sont inscrites à leur valeur nominale augmentée des intérêts courus et non échus.

Titres - note 3

Ce terme recouvre les titres du marché interbancaire, les créances négociables, les obligations et autres valeurs à revenu fixe (rendement non aléatoire à taux fixe ou taux variable), et les actions et autres titres à revenu variable, au sens de l'article 1 du règlement CRB n° 90-01 du 23/02/1990.

Selon les dispositions du règlement CRC n° 00-02 les titres sont classés dans les catégories suivantes :

Titres de transaction

Ces titres acquis avec l'intention de les revendre à brève échéance, généralement dans un délai maximal de six mois sont comptabilisés à leur date d'acquisition et pour leur prix d'acquisition frais inclus. A chaque arrêté comptable ils sont évalués au prix du marché le plus récent. Les variations des cours sont portées en compte de résultat sous la rubrique "gains ou pertes sur portefeuille de négociation".

Titres de placement

Les titres acquis avec l'intention de les détenir durant une période supérieure à six mois, et les titres à revenu fixe acquis sans couverture spécifique que la société a l'intention de conserver jusqu'à leur date d'échéance, sont comptabilisés à leur date d'acquisition pour leur prix d'acquisition frais exclus, les intérêts constatés lors de l'acquisition des titres à revenu fixe sont enregistrés en comptes rattachés. A chaque arrêté comptable les moins values latentes résultant de la différence entre la valeur comptable et la valeur de marché des titres font l'objet d'une provision. Les plus et moins values de cession, les dotations et reprises de provision pour dépréciation sont constatées en compte de résultat sous la rubrique "gains ou pertes sur portefeuille de placement et assimilés".

Titres d'investissement

Il s'agit de titres à revenu fixe acquis avec l'intention de les détenir durablement en principe jusqu'à leur date d'échéance. Les titres de cette catégorie font l'objet d'un financement adossé ou d'une couverture en taux d'intérêt sur leur durée de vie résiduelle.

L'écart éventuel entre le prix d'acquisition et le prix de remboursement fait l'objet d'une imputation prorata temporis sur la durée de vie résiduelle des titres. Au bilan la valeur comptable est ainsi progressivement ajustée à la valeur de remboursement.

Les intérêts afférents à ces titres sont comptabilisés en compte de résultat sous la rubrique "Intérêts et produits assimilés sur obligations et autres titres à revenu fixe".

Participations et autres titres détenus à long terme - note 4

Les titres de participation sont comptabilisés à leur valeur d'acquisition. Les dividendes figurent sous la rubrique "revenu des titres à revenu variable".

Parts dans les entreprises liées - note 5

Ces titres sont comptabilisés à leur valeur d'acquisition généralement égale à la valeur nominale et concernent les sociétés contrôlées.

Les plus ou moins values de cession et les mouvements de provisions sont enregistrés sous la rubrique "gains ou pertes sur actifs immobilisés". Les dividendes figurent sous la rubrique "revenu des titres à revenu variable".

Crédit-bail et assimilés - note 6

Ce poste recouvre les biens mobiliers et immobiliers loués en crédit-bail et en location longue durée.

Les valeurs d'actifs ont été, conformément aux principes comptables, comptabilisées à leur coût historique.

Les immeubles ayant fait l'objet d'une résiliation du contrat de crédit-bail sont transférés en "immobilisations temporairement non louées" (I.T.N.L.). Aucun immeuble n'est inscrit à ce poste au 31 décembre 2005.

Amortissements

Les principes adoptés par la Société depuis sa création ont été respectés.

- Amortissements comptables comprenant la provision dite de l'article 64 (loi de finance de 1970), égaux ou supérieurs aux amortissements financiers de chaque contrat (régime sicomi).
- Sur-amortissements comptabilisés dans les comptes consolidés, constitutifs de la réserve latente qui peut décroître en cas de reprise des sur-amortissements effectués précédemment.

Durée des amortissements des immeubles en crédit-bail et assimilés

- Les contrats intervenus avant le 1er juillet 1992 suivent le régime sicomi :
Amortissements des immeubles sur 20 ans, avec constitution de la provision art 64 (loi de finance de 1970) pour des contrats de durée inférieure (généralement 15 ans).
- Les contrats intervenus depuis le 1er juillet 1992 sont des contrats non sicomi, pour lesquels aucune provision spéciale n'est constituée et pour lesquels la durée d'amortissement des immeubles de bureaux s'étale sur 25 ans et sur 20 ans pour des locaux industriels.
- Pour les contrats intervenus du 1er janvier 1996 au 31 décembre 1999 : Même durée d'amortissement avec la possibilité de constituer une provision déductible "art 39 quinquies I du C.G.I." et les amortissements sont linéaires.

- Pour les contrats conclus depuis le 1er janvier 2000, la durée d'amortissement est égale à la durée du contrat. L'amortissement comptable est ainsi égal à l'amortissement financier et correspond au même mode d'amortissement pratiqué sur option par Locindus Crédit-Bail (société absorbée au 1er janvier 2000) pour les contrats intervenus depuis le 1er janvier 1996.

La résiliation d'un contrat de crédit-bail "sicomi" entraîne la reprise de la provision art.64 au compte de résultat.

En compte de résultat, les dotations aux amortissements, les dotations et reprises de provisions article 64 (ajustement de la provision) sont inscrites en charges sur opérations de crédit-bail.

Les plus values brutes sur cession ainsi que les reprises de provision article 64 compensant les moins values de fin de contrat figurent en produits sur opérations de crédit-bail et sont comprises dans le produit net bancaire.

Frais d'acquisition des immeubles

Lorsqu'ils ont été payés par Locindus SA, les droits de mutation des immeubles "ancien régime" crédit-bail, ont été amortis intégralement l'année de leur acquisition.

Pour les contrats signés depuis le 1er janvier 2000 par Locindus SA, et pour les contrats signés par Locindus Crédit Bail (société absorbée au 1er janvier 2000) depuis le 1er janvier 1996, les frais payés par le crédit-bailleur sont inclus dans l'assiette de l'investissement et répartis sur la durée du contrat selon le mode de l'amortissement comptable égal à l'amortissement financier.

Dépréciation d'actifs en crédit-bail

Lorsqu'il existe un risque probable ou certain que l'actif, objet du contrat, demeure à terme notre propriété (option non levée) et présente une valeur comptable supérieure à sa valeur estimée de marché, la moins-value latente correspondante est provisionnée.

Toute résiliation ou résolution de contrat entraîne un examen de la valeur bilantielle et de la valeur vénale du bien, l'écart éventuel constaté pouvant conduire à une dépréciation de la valeur de l'actif.

Dans les comptes arrêtés au 31 décembre 2005, un dossier de crédit bail d'un montant d'encours financier de 293K€ a été classé "encours douteux" et une dépréciation de 293 K€ a été constatée. Il s'agit d'une usine dans le nord de la France.

Réserve latente

La réserve latente correspond à l'écart constaté entre la valeur de l'encours financier et la valeur nette comptable des immeubles crédit-bail en exploitation, diminué de l'impôt différé.

Au 31 décembre 2005, l'encours financier French s'élève à 713 961 K€.

La réserve latente nette d'impôt différée s'élève à 22 420 K€ soit une valeur brute de 30 424 K€ moins l'impôt différé - 8 004 K€.

Au 31 décembre 2004 elle s'élevait à 26 051 K€ ce qui correspond à une variation de 3 631 K€.

Location simple - note 7

Le CRC 2002-10 relatif à l'amortissement et à la dépréciation des actifs et le CRC 2004-06 relatif à la définition, la comptabilisation et l'évaluation des actifs ont été appliqués à compter du 1er janvier 2005 et constituent un changement de méthode comptable par rapport aux exercices précédents.

Lorsqu'une immobilisation est composée de plusieurs éléments pouvant faire l'objet de remplacement à intervalles réguliers, ayant des utilisations différentes ou procurant des avantages économiques selon un rythme différent, chaque élément est comptabilisé séparément et chacun des composants est amorti selon un plan d'amortissement qui lui est propre.

L'approche par composants a été retenue pour les immeubles d'exploitation et de placement.

Locindus a mis en œuvre un processus d'analyse détaillée de ses immeubles et de leurs différents composants, tout en tenant compte des recommandations qui ont découlé des travaux menés par plusieurs groupes de travail, constitués de professionnels de l'immobilier.

A l'issue de ce chantier, Locindus a identifié, pour ses constructions, 4 composants (gros oeuvre et VRD; clos couvert; Installations générales et techniques; second oeuvre).

Composants par type actifs	Gros oeuvre VRD		Clos couvert		Installation technique		Second oeuvre	
	Taux %	Durée	Taux %	Durée	Taux %	Durée	Taux %	Durée
Structure métallique	45 %	50 ans	18 %	20 ans	25 %	15 ans	12 %	10 ans
Structure béton	55 %	50 ans	11 %	25 ans	22 %	15 ans	12 %	10 ans
Bureau	55 %	70 ans	20 %	35 ans	15 %	20 ans	10 %	15 ans
Bureau IGH	35 %	70 ans	20 %	35 ans	35 %	20 ans	10 %	15 ans
Commerce pied d'immeuble	70 %	60 ans	15 %	30 ans	10 %	15 ans	5 %	10 ans

Les amortissements ont été recalculés rétrospectivement.

L'impact du changement de méthode a été comptabilisé dans les capitaux propres d'ouverture pour +1 916 K€ net d'impôt (taux 34.93 %). L'inventaire des composants figure dans la note -8.

Dépréciation sur les immeubles de location simple

Les immeubles en location simple font l'objet d'un examen afin de s'assurer que leur valeur estimée de marché sur la base d'un taux de rendement minimum est du niveau de la valeur nette comptable des dits immeubles.

Les moins-values latentes sont déterminées ligne à ligne sur chaque biens concernés.

Immobilisations corporelles et incorporelles

Les immobilisations corporelles et incorporelles sont enregistrées à leur coût d'acquisition.

Ces immobilisations sont amorties sur les durées suivantes :

Immobilisations corporelles

- agencements : 10 ans
- petit matériel : 3 ans

Immobilisation incorporelles

- logiciel : 1 an
- système d'information : 5 ans

Il a été décidé ensuite de définir 5 grilles d'actifs (Structure métallique ; Structure béton; Bureau "standard" ; Bureau IGH ; Commerces de pied d'immeuble). Chacune de ces grilles d'actif a une répartition entre composant et des durées d'utilité des composants différentes. Puis, Locindus a affecté chacun de ses immeubles à l'une des grilles en fonction de la nature de la construction. Enfin, une nouvelle valeur nette comptable a été déterminée pour le portefeuille d'immeubles en location simple.

Le coût d'acquisition des immobilisations comprend les frais directement attribuables pour mettre l'immobilisation en état de marche (droits de mutation, honoraires divers ...).

Le montant amortissable d'une immobilisation est déterminé après déduction de sa valeur résiduelle. Locindus a considéré que seuls les biens donnés en location simple sont réputés avoir une valeur résiduelle et que celle-ci correspondait au foncier.

Les immobilisations sont amorties selon le mode linéaire sur la durée d'utilité attendue du bien par Locindus. Les dotations aux amortissements sont comptabilisées sous la rubrique "Charges sur opérations de location simple" ligne "Dotations aux amortissements".

Créances douteuses sur Immobilisations crédit-bail et location simple - notes 6- 7

Selon la réglementation bancaire, les créances de crédit-bail immobilier, location longue durée et de location simple impayées depuis plus de six mois sont inscrites en créances douteuses et provisionnées.

Les créances sur la clientèle, présentant un risque de non-recouvrement, sont comptabilisées en créances douteuses pour leurs montants toutes taxes et sont provisionnées à hauteur de 100 % de leurs montants hors taxes

Elles se répartissent en créances douteuses sur les loyers et en indemnité de résiliation ou résolution. Celle-ci correspond au cumul des loyers calculés jusqu'à l'expiration du contrat de crédit-bail. Cette indemnité et la provision correspondante sont inscrites au compte de résultat.

Pour le patrimoine locatif, le net des dotations et reprises de provisions pour dépréciation de créances est porté en "produits sur opérations de location simple".

Le net des dotations et reprises de provisions sur créances douteuses crédit bail et opérations de longue durée est porté en "produits sur opérations de crédit bail et assimilés" pour leur part d'intérêts et depuis 2003 en rubrique "coût du risque" pour leur part d'amortissement.

En application du règlement CRC n° 2002-03 du 12 décembre 2002, les encours douteux, porteurs d'un risque de crédit avéré, sont classés en deux catégories :

- Encours douteux
- Encours douteux compromis, pour lesquels aucun reclassement en encours sain n'est prévisible.

Les encours sains doivent, s'il y a lieu, comporter une sous catégorie d'encours restructurés à des conditions hors marché.

Dans les comptes arrêtés au 31 décembre 2005, les nouvelles créances douteuses concernent des loyers sur un dossier classé "encours douteux".

Actions propres - note 9

Il s'agit de titres Locindus acquis au titre d'options d'achat consenties à l'ensemble du personnel suivant les résolutions des assemblées générales ordinaire, extraordinaire et mixte tenues en 2000.

Les titres acquis au titre des options d'achat sont inscrits en titres de placement et sont estimés à la plus faible des valeurs "prix d'exercice octroyé au personnel" ou "cours moyen de décembre".

Si le prix d'exercice octroyé au personnel est inférieur au cours moyen de décembre, la provision correspondante est classée au passif sous la rubrique provisions pour risques.

En cas contraire, la provision correspondante est classée en diminution du poste "actions propres".

Autres actifs - note 10 - et Autres passifs - note 15

Ces postes recouvrent les créances et les dettes à l'égard des tiers et les primes d'options achetées et vendues.

Comptes de régularisation actif - note 11 et comptes de régularisation passif - note 16

Ces postes comprennent la contrepartie des produits (actif) ou des charges (passif) constatés au compte de résultat relatifs à des opérations de hors-bilan sur des instruments financiers, des charges à répartir ou payées d'avance et des produits à répartir ou perçus d'avance.

Locindus a reclassé depuis 2005 le poste des subventions d'investissements sous les rubriques "autres passifs". Il s'agit de subventions allouées par les collectivités locales, (Conseil Général, Conseil Régional) et les organismes européens (F.E.D.E.R) finançant en partie les contrats de Crédit-bail.

Elles sont amorties sur la durée des contrats. Les amortissements correspondants sont repris au compte de résultat sur la ligne "Produits sur opérations de crédit bail".

Dettes envers les établissements de crédit - note 12

Ce poste correspond principalement aux dettes envers d'autres sociétés de crédit bail dans le cadre d'opérations réalisées en indivision et aux comptes courants bancaires. Elles sont ventilées en dettes à vue et à terme.

Opérations avec la clientèle (passif) - note 13

Ces opérations recouvrent les dettes à l'égard des agents économiques autres que les établissements de crédit. Elles se subdivisent en comptes d'épargne à régime spécial et autres dettes avec le caractère à vue et à terme de ces comptes créditeurs.

Il s'agit principalement des comptes courants des sociétés liées.

Dettes représentées par un titre - note 14

Figurent à ce poste les titres du marché interbancaire et les titres de créances négociables,

les emprunts obligataires et les autres dettes représentées par un titre.

Les primes d'émission, obligations émises au-dessous de la valeur nominale, sont amorties linéairement sur la durée de l'emprunt, et sont constatées à l'actif du bilan en "Comptes de régularisation d'actif", l'amortissement correspondant figure au compte de résultat en "Intérêts et charges bancaires assimilés-ligne obligations et autres titres à revenu fixe".

Les frais d'émission des emprunts peuvent être amortis totalement l'année de leur émission,

(emprunts émis jusqu'en 1993 et 1999), ou répartis sur la durée des emprunts (emprunts émis en 1994, 1999, 2001, 2003), dans ce dernier cas ils sont comptabilisés pour leur quote-part restant à courir en "Comptes de régularisation d'actif" l'amortissement correspondant figurant au compte de résultat en "Commissions - charges". La première année ils figurent pour la totalité sous cette rubrique et au compte créditeur transfert de charges sous la rubrique "produits d'exploitation bancaire" pour la partie à reporter.

Provisions pour risques et charges - note 17

Suite au règlement CRC n° 2002-10 relatif à l'amortissement et à la dépréciation des actifs et aux dépenses de seconde catégorie (entretien) Locindus a revu l'ensemble de son patrimoine immobilier. Sur la base de cet examen, Locindus n'a pas identifié de dépenses de seconde catégorie et de ce fait aucune provision pour grosses réparations n'a été dotée au titre de l'exercice 2005.

A ce poste sont classées les provisions pour risques sur options d'achat consenties au personnel.

Capitaux propres - note 18

Hors-bilan - note 19

Ce poste recense les engagements de financement et de garantie donnés ou reçus en faveur d'établissements de crédit ou de la clientèle ainsi que les opérations sur instruments financiers.

Résultat - note 20

Dans cette note figure le détail du compte de résultat.

Résultat exceptionnel - note 21

Ventilation du résultat et de l'impôt - note 22

Détermination du résultat soumis à distribution - note 23

BILAN

ACTIF

Note 1 - Créances sur les établissements de crédit (en K€)

CREANCES A VUE

TOTAL	27 197
--------------	---------------

Il s'agit de créances à vue : comptes courants bancaires.

Note 2 - Opérations avec la clientèle (en K€)

CREANCES À TERME

AUTRES CONCOURS A LA CLIENTELE	Montant	- 3 mois	3 mois < 1 an	1 < 5 ans	+ 5 ans
Crédits de trésorerie	8	0,5	1,5	5,5	0,5
Crédits à l'équipement	650	0	0	650	0
Crédits investisseurs	172	4	13	63	92
Autres crédits à la clientèle	746	57	158	531	0
Créances rattachées	55	55	0	0	0
TOTAL	1 631	117	173	1 250	93
COMPTES COURANTS DEBITEURS	7203				
TOTAL	8 834				

Note 3 - Obligations et autres titres à revenu fixe (en K€)

TITRES DE PLACEMENT	Prix d'acquisition	- 3 mois	3 mois < 1 an
9 Certificats de dépôts	93 999	53 460	40 539
5 Billets de trésorerie	44 575	24 801	19 774
	138 574		
Créances rattachées	877	586	291
TOTAL	139 451		

Note 4 - Participations et autres titres à long terme (en K€)

TITRES NON COTES	Nombre de titres	Prix de revient unitaire	Valeur brute (en K€)
SOFARIS	195	15 €	3

Note 5 - Parts dans les entreprises liées (en K€)

TITRES NON COTES	Actions/parts	Prix de revient unitaire	Valeur brute (en K€)
SCRIBE- BAIL	500	15,25 €	8
OXIANE	2 500	15,25 €	38
SCRIBE BAIL ACTIV	2 500	15,25 €	38
SCRIBE BAIL COM	2 500	15,25 €	38
SCRIBE BAIL HÔTEL	2 500	15,25 €	38
SCRIBE BAIL INDUS	2 500	15,25 €	38
SCRIBE BAIL LOGIS	2 500	15,25 €	38
SCRIBE BAIL TERTIAIRE	2 500	15,25 €	38
SCRIBERICA SAS	1 850	10,00 €	19
SCRIBEURO	3 700	10,00 €	37
EUROSCRIBE	1 850	10,00 €	19
HC INVEST-PARTS SCI	649 350	10,00 €	6 493
AUTRE	3 700	10,00 €	37
TOTAL			6 879

Note 6 - Crédit-bail et location avec option d'achat (en K€)

	31/12/2005	31/12/2004
CREDIT-BAIL MOBILIER		
Construction	229	228
Amortissements	-196	-180
	33	48
CREDIT-BAIL IMMOBILIER		
En exploitation		
Terrains	152 507	146 261
Constructions	657 629	688 991
Frais d'acquisition nouveau régime	2 947	1 753
Amortissements	-272 408	-274 716
Provisions Spéciales	-2 854	-2 973
Provisions art.64	-128 196	-124 727
Provisions pour dépréciation d'actif	-293	0
Frais d'acquisition ancien régime	9 427	9 644
Amortissements	-9 427	-9 644
	409 332	434 589
En cours		
Constructions	17 157	4 892
Frais d'acquisition nouveau régime	352	47
	17 509	4939
Non loués		
Constructions	0	2 757
Amortissements	0	-1 848
Provision dépréciation Actif	0	- 803
	0	106
	426 841	439 634
LOCATION LONGUE DUREE		
En exploitation		
Terrains	59 439	57 823
Constructions	282 260	275 529
Frais d'acquisition nouveau régime	3 147	2 659
Amortissements	-65 377	-54 432
Provisions art.39 q I	-1 337	-838
Provisions pour dépréciation d'actif	-246	0
Frais d'acquisition ancien régime	10	10
Amortissements	-10	-10
	277 886	280 741
En cours		
Constructions	6 911	3 948
Frais d'acquisition	44	36
	6 955	3 984
	284 841	284 725

	31/12/2005	31/12/2004
CREANCES RATTACHEES (CLIENTS)		
Clients, Locindus chef de file	1 758	1 194
Clients, sicomi chef de file	1 392	123
Clients loyers à terme échu	2 094	2 144
Factures et avoirs établis N+1	0	0
Clients impayés entre 1 et 6 mois	174	17
	5 418	3 478
CREANCES DOUTEUSES (NETTES)		
Valeurs brutes	17 280	17 239
Clients factures impayées à + 6 mois	13	1
Créances brutes	17 293	17 240
Provisions	-13 337	-13 291
	3956	3949
TOTAL	721 089	731 834

Note 7 - Location simple (en K€)

	31.12.2005	01.01.2005	31.12.2004
En exploitation			
Terrains	11 158	12 880	12 152
Constructions	83 667	90 312	88 488
Amortissements	-42 614	-43 765	-44 672
Provisions pour dépréciation d'actif	-3 209	-3 232	-3 005
Frais d'acquisition	0	0	4 079
Amortissements	0	0	-3 913
	49 002	56 195	53 129
SCA	0	6 784	6 784
En cours			
Aménagements	1 915	2	2
	1 915	2	2
Créances rattachées			
Clients	13	32	32
Clients loyers à terme échu	4	22	22
Factures et avoirs établis N+1	0	5	5
Clients impayés entre 1 et 6 mois	121	141	141
	138	200	200
Créances douteuses(nettes)			
Valeurs brutes	49	184	184
Clients factures impayées à + 6 mois	64	11	11
Créances brutes	113	195	195
Provisions	-95	-165	-165
CREANCES NETTES	18	30	30
TOTAL	51 073	63 211	60 145

Tableau des variations d'immobilisations (en K€)

	Solde au 01/01/2005	Indicence des composants	Acquisitions & Transferts	Cessions & Transferts	Solde au 31/12/2005
CREDIT BAIL IMMOBILIER					
En exploitation					
Terrains	146 261		10 591	-4 345	152 507
Constructions	690 744		38 661	-68 829	660 576
	837 005		49 252	-73 174	813 083
ITNL	2 757	0	0	-2 757	0
En cours	4 939		35 215	-22 645	17 509
TOTAL VALEURS BRUTES	844 701	0	84 467	-98 576	830 592
LOCATION LONGUE DUREE					
En exploitation					
Terrains	57 823		3 242	-1 626	59 439
Constructions	278 188		13 539	-6 320	285 407
	336 011		16 781	-7 946	344 846
En cours	3 984		9 146	-6 175	6 955
TOTAL VALEURS BRUTES	339 995	0	25 927	-14 121	351 801
CREDIT BAIL MOBILIER					
TOTAL	228	0	0	0	228
LOCATION SIMPLE					
En exploitation					
Terrains	12 152	728		-1 722	11 158
Constructions	88 488	1 824	2 757	-9 402	83 667
	100 640	2 552	2 757	-11 124	94 825
Frais d'acquisition	4 079	-4 079	0	0	0
SCA	6 833	0	0	-6 833	0
En cours	2	0	2 174	-261	1 915
TOTAL VALEURS BRUTES	111 554	-1 527	4 931	-18 218	96 740
IMMOBILISATIONS CORPORELLES					
Agencements Installations	683		538	-683	538
Matériel de bureau	553		40	-63	530
TOTAL VALEURS BRUTES	1 236	0	578	-746	1 068
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES					
TOTAL	1 614	0	13	0	1 627

Indicence de l'application de la méthode des composants

Répartition des frais d'acquisition sur les valeurs brutes		4 079
Terrain		728
Constructions		3 351
		4 079
Imputation d'amortissement sur valeur brute liée au dossier ITNL 2004		
		-1 527
Indicence composants au 1/1/2005		
Terrains et constructions au 31/12/2004		100 640
Terrains et constructions au 01/01/2005		103 192

Tableau des variations des amortissements et provisions (en K€)

	Solde au 01.01.2005	Indicence des composants	Transferts amortissements	Dotations transferts	Transferts cessions	Solde au 31.12.2005
CREDIT-BAIL IMMOBILIER						
Amortissements	274 716			45 343	-47 651	272 408
Amortissements des ITNL ⁽¹⁾	1 848			58	-1 906	0
Provisions art.64/ art.39 q I	127 700			18 003	-14 653	131 050
Provisions pour dépréciation d'actif	0			293	0	293
Provisions pour dépréciation d'actifs ITNL	803				-803	0
TOTAL	404 264	0	0	63 697	-64 210	403 751
CREDIT-BAIL MOBILIER						
Amortissements	180			15	0	195
TOTAL	180	0	0	15	0	195
LOCATION LONGUE DUREE						
Amortissements	54 432			16 889	-5 944	65 377
Provisions art 39q I	838			542	-43	1 337
Provisions pour dépréciation d'actif	0			246	0	246
TOTAL	55 270	0	0	17 677	-5 987	66 960
LOCATION SIMPLE						
		(*)	(**)			
Amortissements	44 672	620	-1 527	4 300	-5 451	42 614
Amortissements des frais d'acquisitions LS	3 913	-3 913				0
Amortissements SCA	49	0		48	-97	0
Provisions pour dépréciation d'actif	3 005	227		745	-768	3 209
TOTAL	51 639	-3 066	-1 527	5 093	-6 316	45 823
IMMOBILISATIONS CORPORELLES						
Amortissements						
Agencements Installations	474			63	-510	27
Matériel de bureau	422			43	-60	405
TOTAL	896	0	0	106	-570	432
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES						
TOTAL	383	0	0	251	-1	633

(1) Immeubles temporairement non loués

(*) Incidence des composants

Annulation des amortissements sur frais d'acquisition	-3913
Impact du changement de méthode	620
	-3293

(**) Un dossier ITNL LLD a été transféré en Location simple courant 2004

L'approche par composants a généré un nouveau plan d'amortissement avec une reprise d'amortissement sur sa VNC de 1 527 K€.

Note 6-7 - Créances douteuses (en K€)

	31/12/2005		31/12/2004	
	Crédit-bail / LLD	Location simple	Crédit-bail / LLD	Location simple
VALEUR NETTE CREANCES DOUTEUSES	3 956	18	3 949	30
Clients (non réglés à + 6 mois)	13	64	1	11
Autres créances douteuses*	17 280	49	17 239	184
Sur loyers	1 381	49	1 340	184
Sur indemnités résiliation	15 899	0	15 899	0
TOTAL VALEUR BRUTE	17 293	113	17 240	195
PROVISIONS CREANCES DOUTEUSES				
Sur loyers	-1 105	-95	-1 059	-165
Sur indemnités résiliation	-12 232	0	-12 232	0
TOTAL PROVISIONS	-13 337	-95	-13 291	-165

Note 8 - Variation des immobilisations par composants

Composants	01/01/2005	Acq/transfert	Sorties	31/12/2005
Terrains	12 880	0	-1 722	11 158
Gros oeuvre et VRD	43 399	0	-3 748	39 651
Clos couvert	15 018	2 757	-1 372	16 403
IGT	22 135	0	-3 061	19 074
Second oeuvre	9 760	0	-1 221	8 539
Total composants hors terrain	90 312	2 757	-9 402	83 667
TOTAL	103 192	2 757	-11 124	94 825

Variation des amortissements par composants

Composants	01/01/2005	Dotations/transf	Sorties	31/12/2005
Gros oeuvre et VRD	12 221	761	-1 123	11 859
Clos couvert	7 367	2 431	-817	8 981
IGT	15 949	863	-2 381	14 431
Second oeuvre	8 228	245	-1 130	7 343
TOTAL	43 765	4 300	-5 451	42 614

Notes 9 - Actions propres (en K€)

TITRES	Nombre D'actions	Coût moyen unitaire euro	Valeur Brute en K€	Estimation unitaire €	Estimation totale en K€	Provisions
Locindus SA						
OPTIONS D'ACHAT EN FAVEUR DU PERSONNEL						
1 ^{ère} tranche	21 850	30,325	663	26,305*	575	88
3 ^{ème} tranche	6 051	39,876	241	37,34	226	15
" "				37,76*		
	27 901		904		801	103
VALEUR NETTE COMPTABLE AU 31/12/2005			801			

* prix des options d'achat consenties au personnel

Valeur nominale de l'action : 5,75€ - Cours moyen boursier décembre 2005 : 37,34 €

	Options d'achat	Actions Propres
Solde au 1/01/05	134 157	
Achats		889
Transfert		904
Levées d'options d'achats	-106 256	-15
SOLDE AU 31/12/05	27 901	889

Valeur brute des actions locindus 904
Provision pour dépréciation -15
La provision pour risque 88 est présentée au passif du bilan

Note 10 - Autres actifs (en K€)

	31/12/2005	31/12/2004
Etat créances TVA	2 014	125
Etat acompte IS et contribution loyer	1 272	591
Dépôts de garantie et cautions versés	540	533
dont établissement stable en Espagne 128		
Subventions à recevoir	1 768	1 932
Comptes de règlements d'opérations sur titres	4	77
Autres débiteurs divers	4 954	813
TOTAL	10 552	4 071

Note 11 - Comptes de régularisation (en K€)

	31/12/2005	31/12/2004
Primes d'émission des emprunts 1999/2001/2003	720	966
dont montant brut	1 926	1 989
amortissement	-1 206	1 023
Frais d'emprunts à répartir 1996/2001/2003	635	793
Charges constatées d'avance	1 902	2 548
dont caps / floors	611	1 341
Divers à régulariser	13	13
Produits divers à recevoir	17 443	16 852
dont swaps et caps/floors	17 187	16 161
TOTAL	20 713	21 172

PASSIF

Note 12 - Dettes envers les établissements de crédit (en K€)

ETATS DES ECHEANCES	Montant	- 3 mois	3 mois < 1 an	1 < 5 ans	+ 5 ans
A vue	2 914	2 914	0	0	0
A terme	75 020	1 048	40 494	32 378	1 100
Dettes rattachées	192	160	32	0	0
TOTAL	78 126	4 122	40 526	32 378	1 100

Note 13 - Comptes créditeurs de la clientèle (en K€)

ETATS DES ECHEANCES	Montant	- 3 mois	3 mois < 1 an	1 < 5 ans	+ 5 ans
Autres dettes					
A vue	5 027	5 027	0	0	0
A terme	4 939	3	41	2 113	2 782
Dettes rattachées	38	9	29	0	0
TOTAL	10 004	5 039	70	2 113	2 782

Note 14 - Dette représentées par un titre (en K€)

ETATS DES ECHEANCES	Montant	- 3 mois	3 mois < 1 an	1 < 5 ans	+ 5 ans
Titres de créances négociables	224 190	99 500	10 000	0	114 690
Dettes rattachées	6 216	625	5 591	0	0
	230 406	100 125	15 591	0	114 690
Emprunts obligataires	410 525	0	134 300	76 225	200 000
Dettes rattachées	14 149	9 478	4 671	0	0
	424 674	9 478	138 971	76 225	200 000
TOTAL DETTES REPRESENTÉES PAR UN TITRE	655 080	109 603	154 562	76 225	314 690

Note 15 - Autres passifs (en K€)

	31/12/2005	01/01/2005	31/12/2004
Dépôts reçus location simple	1 893	2 427	2 427
Dépôts reçus crédit bail	8 269	6 701	6 701
Dépôts reçus établissement stable	128	128	128
Dettes rattachées sur dépôts	5	1	1
Organismes sociaux et comptes du personnel	1 199	1 183	1 183
Tva et contribution des loyers	1 125	2 688	2 688
Tva, créances douteuses	3 943	3 956	3 956
Etat, taxes diverses	266	329	329
Etat, impôts sur les sociétés	1 195	2 933	1 783
Etat, impôts sur les sociétés établissement stable	46	58	58
Dettes sur immobilisations	12 280	17 432	17 432
Créditeurs divers et fournisseurs	416	100	100
Subventions d'investissements	16 635	16 635	16 635
Subventions inscrites en résultat	-8 988	-7 129	-7 129
Subventions nettes	7 647	9 506	9 506
Fonds publics affectés	61	112	112
TOTAL	38 473	47 554	46 404

Note 16 - Comptes de régularisation (en K€)

	31/12/2005	01/01/2005	31/12/2004
Produits divers constatés d'avance	24 556	24 068	24 068
Produits d'avance établissement stable	353	351	351
Charges diverses à payer	721	1 067	1 067
Charges à payer sur prime de fusion	503	513	513
Charges à payer sur swaps	3 753	2 980	2 980
TOTAL	29 886	28 979	28 979

Note 17 - Provisions pour risques et charges (en K€)

	31/12/2005	01/01/2005	31/12/2004
Sur "options d'achat en faveur du personnel III"	88	210	210
Sur immeuble location longue durée	0	108	108
TOTAL	88	318	318

Note 18 - Capitaux propres (en K€)

Le capital s'élève à 46 837 269 € divisé en 8 145 612 actions de 5,75 € de nominal
La division de la valeur nominale par quatre est effective depuis le 5/8/2002

VARIATION DES CAPITAUX PROPRES	Situation nette au	
	01/01/2005	31/12/2005
Capital	46 837	46 837
Réserve légale	4 684	4 684
Réserves facultatives	75 104	80 526
Réserves pour éventualités diverses	12 348	12 348
Réserves des plus values à long terme	2 298	0
Prime de fusion	4 200	4 200
Report à nouveau	5 986	8 166
Résultat de l'exercice	25 162	21 900
TOTAL	176 619	178 661

SITUATION NETTE AU 01/01/2005 176 619

Affectation du résultat 2004

Dividendes versés par Locindus SA		-21 729
Affectation en réserves facultatives	3 169	
Affectation en report à nouveau des dividendes sur titres Locindus détenus	264	
Impot sur plus values LT transférées en Réserves facultatives		-45
Incidence des composants nette d'impôt		1 916
Résultat 2005		21 900

SITUATION NETTE AU 31/12/2005 178 661

PROPOSITION D'AFFECTATION DU RESULTAT 2005

Distribution de dividendes		16 291
Réserves facultatives		5 609
TOTAL		21 900

AUTRES INFORMATIONS

Rémunérations allouées (en K€) :

• aux membres du Conseil de surveillance (jetons de présence)	150
• au Président et au Vice-Président du Conseil de surveillance	46
• aux membres du Directoire au titre de leur mandat social	398
• aux membres du Directoire au titre de leur contrat de travail	702
• aux membres du Directoire au titre de l'intéressement 2004	53

Effectif moyen : 31

Droit individuel à la formation : Le volume d'heures de formation cumulé correspondant aux droits acquis au titre du Droit individuel à la formation par les salariés, et figurant sur les attestations annuelles ayant été adressées aux salariés, est de 495 heures.

Il n'y a pas eu de demandes, ni d'utilisation du Droit individuel à la formation au cours de l'exercice 2005.

HORS BILAN

Note 19 (en K€)

Engagements donnés :

- Engagements de financement en faveur de la clientèle **72 014**
- Engagements de financement pris par la Société pour les investissements à réaliser pour les contrats de crédit-bail. **848**
- Engagements de garantie d'ordre de la clientèle

Engagements reçus :

- Engagements reçus d'établissements de crédit **146 759**
- Accords de refinancement non encore utilisés par la Société.
- Engagements de garantie reçus d'établissements de crédit **62 348**
- Cautions reçues de différents établissements de crédit, dans le cadre d'opérations de crédit-bail. Ces garanties sont généralement données pour la durée des contrats.

Engagements sur instruments financiers à terme :

- Contrats d'échanges de taux d'intérêts (Swaps) : **1 012 254**
- réalisés avec des contreparties françaises de premier plan sur le marché de gré à gré.

Les swaps qui ont pour objet de transformer la nature du taux d'une ressource précise sont dits "micro-couverture". Ceux dont la transformation s'applique à une masse de ressources globales sont qualifiés de "macro-couverture". Ils correspondent respectivement à la catégorie "b" et "c" du règlement C.R.B. n° 90-15 du 18/12/90, modifié par le règlement 92-04 du 17/07/92 et l'instruction n°93-02. Aucune opération spéculative n'a été réalisée.

TYPE DE COUVERTURE	Position de la société		
	Prêteur fixe	Prêteur variable	Total
Micro-couverture	540 914	14 500	555 414
Macro-couverture	60 980	395 860	456 840
TOTAL	601 894	410 360	1 012 254

La juste valeur du portefeuille de swaps au 31 décembre 2005 est estimé à + 20 194 K€.

- Contrats de taux plafonds (Caps) : **83 000**

Afin de compléter la couverture existante destinée à protéger la société de la hausse des taux, la juste valeur des CAP au 31 décembre 2005 est estimée à + 32 K€.

Répartition selon la durée restant à courir

	Total	< 1an	1 an < 5 ans	> 5 ans
swaps	1 012 254	313 840	323 724	374 690
caps	83 000	0	83 000	0

RESULTAT

Note 20 (en K€)

	31/12/2005	31/12/2004
INTERETS ET PRODUITS ASSIMILES		
Sur opérations avec la banque centrale	38	23
Sur opérations avec les établissements de crédit	54	44
Sur opérations avec la clientèle	296	103
Sur obligations et autres titres à revenu fixe	150762	16 892
Autres intérêts et produits assimilés	7 758	6 557
TOTAL	23 908	23 619

	31/12/2005	31/12/2004
INTERETS ET CHARGES ASSIMILEES		
Sur opérations avec les établissements de crédit	-2 981	-3 373
Sur opérations avec la clientèle	-337	-327
Sur opérations crédit-bail	-274	-276
Sur obligations et autres titres à revenu fixe	-33 600	-33 540
Autres intérêts et charges assimilés	-8 881	-8 708
TOTAL	-46 073	-46 224

PRODUITS SUR OPERATIONS DE CREDIT BAIL ET ASSIMILEES

PRODUITS SUR OPERATIONS DE CREDIT BAIL

Pré-loyers crédit bail immobilier	164	358
Loyers	83 168	86 319
Loyers crédit bail mobilier	25	23
Loyers terrains (baux à construction) et divers	1 140	1 228
Indemnités payées	0	713
Indemnités de résiliation	0	4 449
Loyers douteux	40	255
	84 537	93 345
Charges refacturées	0	176
Produits sur exercices antérieurs	72	32
Quote- parts de subventions	1 858	1 768
Plus values de cession	2 798	1 110
Moins values de cession compensées par les	-12 943	-21 527
Reprises de provisions article 64	13 319	22 318
soit un net	376	791
Dotations aux provisions pour dépréciation d'actif	-293	0
Reprises de provisions pour dépréciation d'actif	0	2 747
Dotations aux provisions sur créances douteuses	-24	-173
Dotations aux provisions sur indemnités de résiliation	0	-4 449
Pertes /créances irrécouvrables couvertes par provisions	0	-21
Reprises de provisions pour créances douteuses	1	85
	-23	-4 558
	89 325	95 411

PRODUITS SUR OPERATIONS DE LOCATION LONGUE DUREE

Pré-loyers	63	172
Loyers	34 614	32 513
Loyers terrains et divers	36	60
	34 713	32 745
Charges refacturées	35	332
Dotations (-)/reprise pour dépréciation d'actif	-246	1 260
Reprises de provisions pour risques	108	0
	34 610	34 337
TOTAL	123 935	129 748

La ventilation des loyers, hors indemnité de résiliation, par marché géographique, s'établit sur trois secteurs :

- Paris : 18.37 %
- banlieue : 26.83%
- province : 54.80 %

	31/12/2005	31/12/2004
CHARGES SUR OPERATIONS DE CREDIT-BAIL ET ASSIMILEES		
CHARGES SUR OPERATIONS DE CREDIT-BAIL		
Dotations aux amortissements/CB mobilier	-15	-15
Dotations aux amortissements/CB immobilier	-39 399	-39 940
Dotations aux amortissements/CB en INTL	-58	-69
	-39 472	-40 024
Dotations aux provisions art 64	-17 960	-17 229
Reprises de provisions art.64 régularisation amortissement financier	1 335	1 124
Dotations aux provisions pour dépréciation d'actif ITNL	58	-803
Dotations et reprises sur créances "charges immeubles"	0	48
Moins values de cession	0	0
Loyers terrains(baux à construction) et charges diverses	-1 137	-1 514
	-57 176	-58 398
CHARGES SUR OPERATIONS DE LOCATION LONGUE DUREE		
Dotations aux amortissements	-16 889	-16 107
Loyers terrains(baux à construction), commissions et divers	-361	-751
Dotations aux provisions art 39q1	-542	-200
	-17 792	-17 058
TOTAL	-74 968	-75 456
PRODUITS SUR OPERATIONS DE LOCATION SIMPLE		
Loyers	11 729	11 342
Loyers terrains (baux à construction)	98	95
Indemnités payées	2	169
	11 829	11 606
Reprises de provisions pour dépréciation d'actif	768	326
Dotations aux provisions pour dépréciation d'actif	0	-1 533
Plus values de cession	3 788	5 135
Dotations aux provisions sur créances douteuses	-75	-27
Pertes/créances irrécouvrables couvertes par provisions	-69	-3
Créances amorties	0	4
Reprises de provisions sur créances douteuses	145	5
	1	-21
Charges refacturées et produits accessoires	4 218	3 885
TOTAL	20 604	19 398

La ventilation des loyers hors indemnité et loyers SCA, par marché géographique, s'établit sur trois secteurs :

- Paris : 10.55 %
- Banlieue : 58.60 %
- Province : 30.85 %

	31/12/2005	31/12/2004
CHARGES SUR OPERATIONS DE LOCATION SIMPLE		
Dotations aux amortissements	-2 442	-3 347
Loyers terrain (baux à construction)	-98	-95
Divers frais et charges refacturées	-5 982	-5 700
TOTAL	-8 522	-9 142
COMMISSIONS (CHARGES)		
Ce poste inclut principalement des commissions sur emprunts		
TOTAL	-276	-356
COMMISSIONS (PRODUITS)		
TOTAL	36	16
GAINS/PERTES SUR PORTEFEUILLE DE NEGOCIATION		
Sur titres de transaction - Titres à revenu fixe	543	633
TOTAL	543	633
GAINS/PERTES SUR PORTEFEUILLE DE PLACEMENT		
Plus ou moins values de cession	-181	-431
Dotations/reprises des provisions pour risques et charges	209	-209
Provisions sur propres titres	-2	-13
Reprises de provisions	181	431
TOTAL	207	-222
AUTRES PRODUITS D'EXPLOITATION BANCAIRE		
Autres produits dont établissement stable	925	899
TOTAL	925	899
AUTRES CHARGES D'EXPLOITATION BANCAIRE		
Cotisation Fonds de garantie des dépôts	-4	-3
Etalement décote sur titres de créances négociables	-10	-12
Redevances CBI établissement Espagne	-575	-560
TOTAL	-589	-575

	31/12/2005	31/12/2004
CHARGES GENERALES D'EXPLOITATION		
Frais de personnel		
Salaires et traitements	-3 666	-2 911
Intéressement	0	-173
Charges sociales	-1 683	-1 503
Impôts et taxes sur rémunérations	-86	-124
	-5 435	-4 711
Autres frais administratifs		
Impôts et taxes	-562	-669
Services extérieurs	-667	-513
Autres services extérieurs	-1 748	-1 546
	-2 977	-2 728
Produits d'exploitation		
Transferts de charges générales	161	203
Charges refacturées aux sociétés du groupe	179	304
	340	507
Autres charges d'exploitation non bancaires		
Jetons de présence et rémunération du conseil	-196	-254
	-196	-254
TOTAL	-8 268	-7 186
DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS SUR IMMOBILISATIONS		
Corporelles	-106	-109
Incorporelles	-251	-155
TOTAL	-357	-264
COÛT DU RISQUE		
Il s'agit de la part "amortissement" des loyers impayés et classés douteux sur une opération de crédit bail		
TOTAL	-24	-121

Note 21 - Résultat exceptionnel

Perte suite au remboursement anticipé en 2005 de 10 000 obligations de 1 000 euros nominal de l'emprunt obligataire 1999 à échéance novembre 2006

	- 496	-38
--	-------	-----

Note 22 - Résultat et impôt

	31/12/2005	31/12/2004
IMPOTS SUR LES SOCIETES		
Impôt société Locindus	-8 023	-8 917
Contributions additionnelles	-360	-537
	-8 383	-9 454
Impôt établissement stable	-128	-122
TOTAL	-8 511	-9 576

L'activité des sociétés de crédit-bail est sur le plan fiscal depuis 1996, répartie en deux secteurs :

- secteur exonéré applicable aux contrats de crédit-bail signés par la société avant le 1^{er} juillet 1992, et signés par Locindus Crédit-Bail (absorbée avec effet rétroactif au 1^{er} janvier 2000) jusqu'au 31 décembre 1995.
- secteur imposé à l'impôt sur les sociétés et correspondant :
 - aux nouveaux contrats de crédit-bail,
 - aux contrats de location longue durée
 - aux contrats de location simple.

Pour Locindus S.A., les contrats de crédit-bail font partie du secteur exonéré dans la mesure où ils ont été signés avant le 1^{er} juillet 1992, date à laquelle la Société a renoncé au régime Sicomi, lui-même repris à cette date par sa filiale, Locindus Crédit-Bail.

Les résultats de Locindus S.A., pour les contrats antérieurs au 1^{er} juillet 1992, ont été, bien entendu, soumis à obligation de distribution pour un montant minimum de 85 % de leur montant de même pour les contrats ex Locindus Crédit-Bail conclus jusqu'au 31 décembre 1995.

Le résultat fiscal du secteur taxé 2005 de Locindus SA s'élève à 24 069 K€ ce qui entraîne un montant d'impôt société de 8 383 K€ dont 360 K€ correspondant aux contributions de 1.5 et 3.3%. A cet impôt sur les sociétés s'ajoute l'impôt de l'établissement stable en Espagne : 128 K€ pour un résultat courant de 315K€.

VENTILATION DU RESULTAT ENTRE ELEMENTS COURANT ET EXCEPTIONNEL

ANNEE 2005	Total	Courant	Exceptionnel
Bénéfice taxable	25 512	18 566	6 946
Impôt	-8 511	-6 490	-2 021
Bénéfice comptable taxable	17 001	12 076	4 925
Bénéfice exonéré	4 899	5 002	-103
TOTAL	21 900	17 078	4 822

Note 23 - Détermination du résultat soumis à obligation de distribution (en K€)

RESULTAT FISCAL

Résultat net comptable	21 900
Réintégrations fiscales	8 845
Déductions fiscales	-1 481
TOTAL	29 264

DETERMINATION DU RESULTAT DISTRIBUABLE

Résultat fiscal	29 264
Opérations soumises à l'impôt société	-24 069
TOTAL	5 195

Le dividende proposé comprend

	par action en €	
Une distribution relative au secteur taxé	11 811 K€	1,45
Une distribution relative au secteur exonéré*	4 480 K€	0,55
Soit pour les 8 145 612 actions un dividende net de	16 291 K€	2,00

Le dividende brut par action s'élève à

	2,00 €
--	---------------

* 86,24% du bénéfice fiscal distribué

TABLEAU DES FILIALES ET PARTICIPATIONS

(en euro)

	CAPITAL	RESERVES REPORT A NOUVEAU	QUOTE-PART CAPITAL	RESULTATS 2004	VALEUR DES TITRES DETENUS		PRETS ET AVANCES ACCORDES	CHIFFRE D'AFFAIRES	CAUTIONS DONNEES	DIVIDENDES ENCAISSES
					BRUTE	NETTE				
1) FILIALES DETENUES A + 50 %										
Oxiane	40 000	614 520	100,00%	36 066	38 112	38 112	568 631	188 589	-	-
SCRIBE BAIL *	8 000	255 495	99,95%	330 682	7 546	7 546	1 910 158	17 626 847	-	-
SCRIBE BAIL ACTIV	38 125	-6 437	100,00%	-895	38 125	38 125	221 468	1 518 567	-	-
SCRIBE BAIL COM	38 125	192 686	100,00%	6 124	38 125	38 125	1 289 389	6 554 501	-	-
SCRIBE BAIL LOGIS	38 125	71 358	100,00%	-2 368	38 125	38 125	333 761	3 872 913	-	-
SCRIBE BAIL HOTEL	38 125	-397	100,00%	-1 532	38 125	38 125	34 777	-	-	-
SCRIBE BAIL INDUS	38 125	-333	100,00%	-1 753	38 125	38 125	34 777	-	-	-
SCRIBE BAIL TERTIAIRE	38 125	-4 915	100,00%	-2 619	38 125	38 125	26 572	303 723	-	-
SCRIBEURO	7 000	24 845	100,00%	-5 456	37 000	37 000	283 251	4 378 490	-	-
HC INVEST ***	6 500 000	0	99,90%	-115 197	6 493 500	6 493 500	-72 516	227 994	-	-
AUTRE **	37 000	0	100,00%	-386 467	37 000	37 000	-7 130 931	-	-	-
2) PARTICIPATIONS DETENUES ENTRE 10% & 50%***										
SCRIBERICA	37 000	19 053	50,00%	-3 943	18 500	18 500	43 879	1 199 122	-	-
EUROSCRIBE	37 000	121 123	50,00%	113 259	18 500	18 500	280 170	2 472 895	-	-

* Oxiane détient 5 actions de Scribe bail et 650 parts de HC Invest
 ** société constituée le 21/12/2004, capital libéré à hauteur de 50%
 *** société constituée le 17/03/2005

RESULTATS FINANCIERS DE LA SOCIETE AU COURS DES CINQ DERNIERS EXERCICES

(en Euros)	2 001	2 002	2 003	2 004	2005
SITUATION FINANCIERE EN FIN D'EXERCICE					
a) Capital social	46 837 269	46 837 269	46 837 269	46 837 269	46 837 269
b) Nombre d'actions émises **	2 036 403	8 145 612	8 145 612	8 145 612	8 145 612
c) Nombre d'obligations convertibles en actions	-	-	-	-	-
RESULTAT GLOBAL DES OPERATIONS EFFECTIVES					
a) Chiffre d'affaires hors taxes	137 741 364	149 250 149	153 905 497	160 879 075	146 550 115
b) Bénéfice avant impôts, amortissements & provis.nettes *	82 171 961	96 785 695	108 523 839	117 243 181	106 161 894
c) Impôts sur les bénéfices	5 272 287	5 989 520	7 801 248	9 576 203	8 511 258
d) Bénéfice après impôts, amortissements & provisions	23 687 560	23 378 425	25 810 158	25 162 334	21 899 987
e) Montant des bénéfices distribués Plus Avoir Fiscal	17 838 890 2 932 420	16 128 312 2 932 420	17 920 346 3 991 350	21 993 152 0	16 291 224 0
RESULTAT DES OPERATIONS REDUIT A UNE ACTION					
a) Bénéfice après impôts mais avant amort. & provis.nettes	37,76	11,15	12,37	13,22	11,99
b) Bénéfice après impôts, amortissements & provisions	11,63	2,87	3,17	3,09	2,69
c) Dividende versé pour chaque action Plus Avoir Fiscal	8,76 1,44	1,98 0,36	2,20 0,49	2,70 0,00	2,00 0,00
PERSONNEL					
a) Effectif moyen des salariés employés pendant l'exercice	31	28	30	32	31
b) Montant de la masse salariale	2 281 916	2 269 073	2 412 222	2 904 778	3 529 338
c) Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux (Sécurité Sociale, Oeuvres sociales)	1 174 807	1 115 123	1 227 039	1 503 368	1 682 478

* le bénéfice avant amortissements et provisions tient compte des reprises de provisions
 ** le nombre d'actions a été multiplié par 4 en 2002

RAPPORT GENERAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

Exercice clos le 31 décembre 2005

Aux Actionnaires
Locindus SA
 65, rue de Courcelles
 75008 PARIS

Mesdames, Messieurs,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée Générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2005, sur :

- le contrôle des comptes annuels de la société Locindus SA, tels qu'ils sont joints au présent rapport,
- la justification de nos appréciations,
- les vérifications spécifiques et les informations prévues par la loi.

Les comptes annuels ont été arrêtés par le Directoire. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

I - Opinion sur les comptes annuels

Nous avons effectué notre audit selon les normes professionnelles applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à examiner, par sondages, les éléments probants justifiant les données contenues dans ces comptes. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis et les estimations significatives retenues pour l'arrêté des comptes et à apprécier leur présentation d'ensemble. Nous estimons que nos contrôles fournissent une base raisonnable à l'opinion exprimée ci-après.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur la note 7 de l'annexe qui expose les changements de méthode comptable résultant de l'application des règlements du Comité de la Réglementation Comptable, CRC 2002-10 relatif à l'amortissement et à la dépréciation des actifs et CRC 2004-06 relatif à la définition, la comptabilisation et l'évaluation des actifs.

II - Justification de nos appréciations

En application des dispositions de l'article L. 823-9 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les éléments suivants :

Fait à Neuilly-sur-Seine et Paris La Défense, le 14 avril 2006

Les Commissaires aux comptes

PricewaterhouseCoopers Audit
 Eric Bulle
 Associé

KPMG Audit
 Remy Tabuteau
 Associé

Changements de méthode comptable :

Dans le cadre de notre appréciation des règles et principes comptables suivis par votre société, nous nous sommes assurés du bien-fondé des changements de méthode comptable mentionnés ci-dessus et de la présentation qui en a été faite.

Estimations comptables :

- Comme indiqué dans les notes annexes aux comptes annuels (paragraphe "Principes comptables et méthodes d'évaluation"), votre société constitue des provisions pour couvrir les risques de crédit inhérents à ses activités. Dans le cadre de notre appréciation des estimations significatives retenues pour l'arrêté des comptes, nous avons examiné le dispositif relatif au suivi des risques de crédit, à l'appréciation des risques de non recouvrement et à leur couverture par des provisions spécifiques à l'actif du bilan.

- Le patrimoine immobilier fait l'objet de procédures d'évaluation. Nous nous sommes assurés que le niveau des provisions constituées était suffisant sur la base des principes comptables de votre société décrits dans le paragraphe "Principes comptables et méthodes d'évaluation" de l'annexe, au regard de ces évaluations.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le cadre de notre démarche d'audit des comptes annuels, pris dans leur ensemble, et ont donc contribué à la formation de notre opinion, exprimée dans la première partie de ce rapport.

III- Vérifications et informations spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes professionnelles applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par la loi.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion du Directoire et dans les documents adressés aux actionnaires sur la situation financière et les comptes annuels.

En application de la loi, nous nous sommes assurés que les diverses informations relatives à l'identité des détenteurs du capital et aux participations réciproques vous ont été communiquées dans le rapport de gestion.

RAPPORT SPECIAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

Exercice clos le 31 décembre 2005

Rapport des commissaires aux comptes sur la réduction du capital résultant de l'annulation d'actions
Assemblée générale extraordinaire du 26 juin 2006

Mesdames, Messieurs les actionnaires,

En notre qualité de commissaires aux comptes de la société Locindus S.A. et en exécution de la mission prévue à l'article L. 225-204 du Code de commerce en cas de réduction du capital, nous avons établi le présent rapport destiné à vous faire connaître notre appréciation sur les causes et conditions de la réduction du capital envisagée.

Nous avons effectué nos travaux selon les normes professionnelles applicables en France. Ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences conduisant à examiner si les causes et conditions de la réduction du capital envisagée sont régulières.

Cette opération s'inscrit dans le cadre de l'achat par votre société, dans la limite de 10 % de son capital, de ses propres actions, dans les conditions prévues à l'article L. 225-209, al. 4, du Code de commerce. Cette autorisation d'achat est proposée par ailleurs à l'approbation de votre assemblée générale et serait donnée pour une période de 18 mois.

Le Directoire vous demande de lui déléguer, pour une période de 12 mois, au titre de la mise en œuvre de l'autorisation d'achat par votre société de ses propres actions, tous pouvoirs pour annuler, dans la limite de 10 % de son capital, par période de 24 mois, les actions ainsi achetées.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur les causes et conditions de cette opération qui n'est pas de nature à porter atteinte à l'égalité des actionnaires, étant rappelé que celle-ci ne peut être réalisée que dans la mesure où votre Assemblée approuve au préalable l'opération d'achat, par votre société, de ses propres actions.

Paris la Défense et Neuilly-sur-Seine le 14 avril 2006

Les Commissaires aux comptes

PricewaterhouseCoopers Audit
 Eric Bulle
 Associé

KPMG Audit
 Remy Tabuteau
 Associé

Rapport des commissaires aux comptes sur l'augmentation de capital avec suppression du droit préférentiel de souscription
Assemblée générale extraordinaire du 26 juin 2006

Mesdames, Messieurs les actionnaires,

En notre qualité de commissaires aux comptes de votre société, et en exécution de la mission prévue par les articles L.225-135 et suivants du Code de commerce, nous vous présentons notre rapport sur le projet d'augmentation de capital avec suppression du droit préférentiel de souscription réservée aux salariés de la société, opération sur laquelle vous êtes appelés à vous prononcer.

Il appartient au Directoire d'établir un rapport conformément aux articles 154, 155 et 155-1 du décret du 23 mars 1967. Il nous appartient de donner notre avis sur certaines informations contenues dans ce rapport et sur la proposition de suppression du droit préférentiel de souscription.

Nous avons effectué nos travaux selon les normes professionnelles applicables en France. Ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences destinées à vérifier :

- les informations fournies dans le rapport du Directoire sur les motifs de la proposition de suppression du droit préférentiel de souscription, sur la justification du choix des éléments de calcul du prix d'émission et sur son montant ;
- les informations chiffrées extraites des comptes annuels arrêtés par le Directoire. Ces comptes ont fait l'objet d'un audit par nos soins selon les normes professionnelles applicables en France.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur :

- la sincérité des informations chiffrées tirées des comptes de la société et données dans le rapport du Directoire étant précisé que les comptes n'ont pas encore été approuvés par l'assemblée ;
- la proposition de suppression du droit préférentiel de souscription qui vous est faite, le choix des éléments de calcul du prix d'émission et son montant ;
- la présentation de l'incidence de l'émission sur la situation des titulaires de titres de capital appréciée par rapport aux capitaux propres.

Paris la Défense et Neuilly-sur-Seine le 14 avril 2006

Les Commissaires aux comptes

PricewaterhouseCoopers Audit
 Eric Bulle
 Associé

KPMG Audit
 Remy Tabuteau
 Associé

Rapport des commissaires aux comptes sur l'attribution gratuite d'actions existantes ou à émettre au profit des membres du personnel salarié et des mandataires sociaux

Assemblée générale extraordinaire du 26 juin 2006

Mesdames, Messieurs, les actionnaires,

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre société et en exécution de la mission prévue par l'article L.225-197-1 du Code de commerce, nous avons établi le présent rapport sur le projet d'attribution gratuite d'actions existantes ou à émettre au profit des membres du personnel salarié et/ou des mandataires sociaux de la société Locindus S.A. et des sociétés qui lui sont liées au sens de l'article L.225-197-2 du Code de commerce.

Votre Directoire vous propose de l'autoriser à attribuer gratuitement des actions existantes ou à émettre. Il lui appartient d'établir un rapport sur cette opération à laquelle il souhaite pouvoir procéder. Il nous appartient de vous faire part, le cas échéant, de nos observations sur les informations qui vous sont ainsi données sur l'opération envisagée.

En l'absence de norme professionnelle applicable à cette opération issue d'une disposition législative du 30 décembre 2004, nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimées nécessaires. Ces diligences ont consisté à vérifier notamment que les modalités envisagées et données dans le rapport du Directoire s'inscrivent dans le cadre des dispositions prévues par la loi.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur les informations données dans le rapport du Directoire portant sur l'opération envisagée d'attribution gratuite d'actions

Paris la Défense et Neuilly-sur-Seine le 14 avril 2006

Les Commissaires aux comptes

PricewaterhouseCoopers Audit
Eric Bulle
Associé

KPMG Audit
Remy Tabuteau
Associé

RAPPORT SPECIAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS REGLEMENTEES

Exercice clos le 31 décembre 2005

En notre qualité de commissaires aux comptes de votre société, nous devons vous présenter un rapport sur les conventions réglementées dont nous avons été avisés.

Conventions autorisées au cours de l'exercice

Il ne nous appartient pas de rechercher l'existence de conventions, mais de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles de celles dont nous avons été avisés, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé. Il vous appartient, selon les termes de l'article 117 du décret du 23 mars 1967, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention visée à l'article L. 225 86 du Code de commerce.

Conventions approuvées au cours d'exercices antérieurs dont l'exécution s'est poursuivie durant l'exercice

Par ailleurs, en application du décret du 23 mars 1967, nous avons été informés que l'exécution des conventions suivantes, approuvées au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours du dernier exercice.

- Rémunération de Scribe Bail S.A.R.L. relative aux opérations de location de longue durée modifiée par avenant daté du 6 janvier 2004. Cette rémunération est portée à 0,30 % hors taxes calculée sur le montant hors taxes des encours de Locindus S.A., au titre des opérations de longue durée.
Montant : pour l'exercice 2005, Scribe bail S.A.R.L. a perçu 2.271.285,61 HT de Locindus S.A.
- Chacun des membres du Directoire bénéficie, au titre de son contrat de travail, de huit jours supplémentaires de congés payés annuels et, dans les mêmes conditions que les autres salariés, du contrat épargne temps mis en place dans la société.

Paris la Défense et Neuilly-sur-Seine le 14 avril 2006

Les Commissaires aux comptes

PricewaterhouseCoopers Audit
Eric Bulle
Associé

KPMG Audit
Remy Tabuteau
Associé

RESOLUTIONS

SOUMISES À L'ASSEMBLEE GENERALE MIXTE DU 26 juin 2006

DE LA COMPETENCE DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE

PREMIERE RESOLUTION

L'assemblée générale statuant sous la forme ordinaire, après avoir pris connaissance :

- des rapports du Directoire et des observations du Conseil de surveillance,

• des rapports général et spécial des Commissaires aux Comptes, approuve les comptes sociaux de l'exercice clos au 31 décembre 2005 tels qu'ils ont été présentés, ainsi que les opérations traduites dans ces comptes et résumées dans ces rapports.

DEUXIEME RESOLUTION

L'assemblée générale statuant sous la forme ordinaire décide d'affecter le bénéfice net comptable de 21 899 986,61 € de la façon suivante :

- Bénéfice	21 899 986,61 €
- Report à nouveau	8 165 719,93 €

Montant distribuable	21 899 986,61 €
Qu'elle répartit comme suit :	
- Dividende	16 291 224,00 €
- Affectation réserve facultative	5 608 762,61 €
- Report à nouveau	8 165 719,93 €

En conséquence, elle fixe le dividende par action à 2,00 € au titre de l'exercice 2005, conformément à la proposition faite par le Directoire pour les 8 145 612 actions de 5,75 € composant le capital de la Société.

Conformément à l'article 243 bis du Code Général des Impôts, il est précisé que la totalité du dividende proposé est éligible à l'abattement de 40 % bénéficiant aux personnes physiques fiscalement domiciliées en France, prévu à l'article 158-3 du Code Général des Impôts.

Dans l'hypothèse où, lors de la mise en paiement du dividende, la Société détiendrait certaines de ses propres actions, le montant correspondant aux dividendes non-versés à ce titre sera affecté au compte "report à nouveau".

L'assemblée générale ordinaire décide que le dividende sera mis en paiement entre le 28 juin et le 10 juillet 2006.

L'assemblée générale donne tous pouvoirs au Directoire, avec faculté de sub-délégation, à l'effet de fixer la date de mise en paiement du dividende, de déterminer, en considération du nombre d'actions détenues par la Société à la date de mise en paiement du dividende, le montant global du dividende et en conséquence le montant du solde du bénéfice distribuable qui sera affecté au compte "report à nouveau" et plus généralement, de prendre les dispositions nécessaires au versement du dividende.

En application des dispositions de l'article 47 de la loi du 12 juillet 1960, l'assemblée générale prend acte que la Société a distribué un dividende de :

- au titre de l'exercice 2004
2,70 € par action aux 8 145 612 actions.
- au titre de l'exercice 2003
2,69 € par action, dont 0,49 € d'avois fiscal, aux 8 145 612 actions
- au titre de l'exercice 2002
2,34 € par action, dont 0,36 € d'avois fiscal, aux 8 145 612 actions.

TROISIEME RESOLUTION

L'assemblée générale statuant sous la forme ordinaire, après avoir pris connaissance :

- des rapports du Directoire et des observations du Conseil de surveillance,

• du rapport général des Commissaires aux Comptes, approuve les comptes consolidés de l'exercice clos au 31 décembre 2005 tels qu'ils lui ont été présentés.

QUATRIEME RESOLUTION

L'assemblée générale statuant sous la forme ordinaire, connaissance prise du rapport du Directoire, autorise celui-ci, conformément à l'article L 225-209 du Code de Commerce, à acheter un nombre maximum d'actions propres représentant 10 % du capital social (sous réserve de la limite de 5 % indiquée au "b" ci-après), soit au maximum 814 561 actions de 5,75 € nominal, dans les conditions suivantes :

Le prix maximum d'achat des actions est fixé à 50 € par action, sans pouvoir excéder le premier cours coté de l'action sur le marché EUROLIST d'EURONEXT Paris SA le jour où l'acquisition aura lieu.

Compte tenu des actions déjà détenues par Locindus au 31 mars 2006, le nombre maximum d'actions à acheter pour compléter le programme, sauf à céder ou à annuler les actions déjà détenues, soit 795 060 actions, représente un investissement théorique maximum de 39 753 000 €, sur la base d'un cours maximum d'achat de 50 €.

Ces limites seront ajustées par le Directoire, s'il y a lieu, pour tenir compte des dividendes et/ou détachement de droits, d'augmentation de capital par incorporation de réserves, création et attribution d'actions gratuites, de division ou élévation du nominal ou regroupement d'actions ou de toute autre opération portant sur les capitaux propres, pour tenir compte de l'incidence de ces opérations sur la valeur de l'action qui interviendraient au cours de la période de validité de la présente autorisation.

Ce programme de rachat d'actions, qui ne pourra en aucun cas amener la Société à détenir directement ou indirectement plus de 10 % des actions composant le capital social, a pour objectif :

- a) de consentir des options d'achat d'actions aux membres du Directoire et aux salariés de la Société, directement ou par l'intermédiaire d'un plan d'épargne d'entreprise ;

b) de mettre en œuvre les pratiques de marché admises par l'Autorité des marchés financiers telles que l'achat d'actions de la Société pour conservation et remise ultérieure à l'échange ou en paiement dans le cadre d'opérations éventuelles de croissance externe, étant précisé que le nombre d'actions acquises en vue de leur remise ultérieure dans le cadre d'une opération de fusion, de scission ou d'apport ne peut excéder 5 % de son capital ou les opérations d'achat ou de vente dans le cadre d'un contrat de liquidité conclu avec un prestataire de services d'investissement et conforme à la charte de déontologie reconnue par l'Autorité des marchés financiers, ainsi que toute pratique de marché qui serait ultérieurement admise par l'Autorité des marchés financiers ou par la loi ;

c) de mettre en place et d'honorer des obligations liées à des titres de créance convertibles en titres de propriété donnant droit à des actions et notamment de remettre des actions à l'occasion de l'exercice de droits attachés à des valeurs mobilières donnant accès par tous moyens, immédiatement ou à terme, à des actions de la Société, ainsi que réaliser toutes opérations de couverture à raison des obligations de la Société (ou de l'une de ses filiales) liées à ces valeurs mobilières, dans les conditions prévues par les autorités de marché et aux époques que le Directoire ou la personne agissant sur la délégation du Directoire appréciera ;

d) d'annuler éventuellement par voie de réduction du capital les actions rachetées en vue d'optimiser le résultat par action ;

e) d'assurer la liquidité du marché de l'action, dans le cadre d'un contrat de liquidité, conforme à une charte de déontologie admise par l'Autorité des Marchés Financiers, et confié à un prestataire de services d'investissement agissant de manière indépendante.

Les actions pourront être acquises, conservées, cédées, transférées, à tout moment, selon la décision du Directoire, dans le respect de la réglementation en vigueur, par tout moyen notamment en intervenant sur le marché ou hors marché, de gré à gré, en une ou plusieurs fois en recourant à des instruments financiers dérivés négociés sur le marché réglementé ou de gré à gré. L'acquisition ou la cession de blocs de titres pourra concerner la totalité du programme de rachat d'actions autorisé.

L'assemblée générale donne tous pouvoirs au Directoire avec faculté de déléguer, à l'effet de passer tous ordres de Bourse, signer tous actes d'acquisition, cession, transfert, conclure tous accords en vue notamment de la tenue des registres des achats et ventes d'actions, affecter ou réaffecter les actions acquises aux objectifs du programme, effectuer toutes déclarations et formalités auprès de tous organismes et, d'une manière générale, faire tout ce qui sera utile et nécessaire en vue de l'exécution des décisions prises dans le cadre de la présente autorisation.

La présente autorisation est donnée pour une durée de dix-huit mois.

Le Directoire informera chaque année l'assemblée générale ordinaire des opérations réalisées dans le cadre de la présente résolution, qui annule et remplace l'autorisation donnée par l'assemblée générale mixte du 23 mai 2005.

CINQUIEME RESOLUTION

L'assemblée générale sous la forme ordinaire, ratifie la nomination de :

François Thomazeau
5, rue Molitor – 75016 Paris

Coopté à titre provisoire en qualité de Membre du Conseil de surveillance par délibération dudit Conseil en date du 3 juin 2005, en remplacement de Jean-Pierre Denis, démissionnaire, et ce pour la durée restant à courir de celui-ci, soit jusqu'à l'assemblée générale ordinaire qui, en 2009, statuera sur les comptes de l'exercice 2008.

SIXIEME RESOLUTION

L'assemblée générale sous la forme ordinaire, ratifie la nomination de :

La Société SCOR
Immeuble SCOR
1, avenue du Général de Gaulle – 92074 Paris La Défense Cedex
représentée par Marcel Kahn

Coopté à titre provisoire en qualité de Membre du Conseil de surveillance par délibération dudit Conseil en date du 13 janvier 2006, en remplacement de M. Soley Sans, démissionnaire, et ce pour la durée restant à courir du mandat de celui-ci, soit jusqu'à l'assemblée générale ordinaire qui, en 2007, statuera sur les comptes de l'exercice 2006.

SEPTIEME RESOLUTION (Délégation de compétence consentie au Directoire en vue d'augmenter le capital par incorporation de réserves, bénéfiques ou primes)

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires, connaissance prise du rapport du Directoire, statuant conformément aux dispositions des articles L 225-129-2 et L 225-130 du code de commerce :

1. Délégué au Directoire pour une durée de vingt-six mois, avec faculté de délégation à toute personne habilitée par la loi, la compétence de décider une ou plusieurs augmentations de capital, dans les proportions et aux époques qu'il déterminera, par incorporation successive ou simultanée de réserves, bénéfiques ou primes d'émission d'apport ou de fusion sous forme d'attribution d'actions gratuites et/ou d'élévation de la valeur nominale des actions existantes.

Le montant nominal d'augmentation de capital pouvant être réalisée dans le cadre de la présente délégation ne pourra excéder 45 M€, étant précisé qu'à ce plafond s'ajoutera, le cas échéant, le montant supplémentaire des actions ordinaires à émettre pour préserver, conformément à la loi, les droits de valeurs mobilières donnant droit à des titres de capital de la Société. Le plafond de la présente délégation est autonome et distincte du plafond de 45 M€ visé à la treizième résolution.

2. Décide qu'en cas d'augmentation de capital, sous forme d'attributions gratuites et conformément aux dispositions de l'article L 225-130 du code de commerce, le Directoire pourra décider que les droits d'attribution formant rompus ne seront pas négociables et que les actions correspondantes seront vendues, les sommes provenant de la vente étant allouées aux titulaires des droits dans les conditions légales.

3. L'assemblée générale confère au Directoire tous pouvoirs à l'effet de mettre en œuvre la présente résolution et, généralement, pour prendre toutes mesures et effectuer toutes formalités requises pour la bonne fin de chaque augmentation de capital et apporter aux statuts les modifications corrélatives.

DE LA COMPETENCE DE L'ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE

HUITIEME RESOLUTION (autorisation de réduire le capital social par annulation d'actions détenues par la Société)

L'assemblée générale statuant aux conditions de quorum et de majorité de l'assemblée générale extraordinaire, après avoir pris connaissance du rapport du Directoire et du rapport spécial des Commissaires aux Comptes :

- autorise le Directoire conformément aux dispositions de l'article L.225-209 du Code de Commerce à annuler les actions acquises par la société, dans le cadre du programme de rachat de ses propres actions autorisé par l'assemblée générale ordinaire des actionnaires, ce dans la limite de 10% du capital social de la société par période de vingt-quatre mois et en conformité avec toutes autres dispositions légales et réglementaires applicables,
- autorise le Directoire à réduire corrélativement le capital social, et à imputer la différence positive entre la valeur de rachat des actions annulées et leur valeur nominale, sur les primes et réserves disponibles.

La présente autorisation est valable pour une période expirant à la date de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2006.

L'assemblée générale confère tous pouvoirs au Directoire avec faculté de délégation, pour procéder à cette ou ces réductions de capital, en fixer les modalités, en constater la réalisation, procéder à la modification corrélative des statuts, effectuer toutes formalités, toutes démarches et déclarations auprès de tous organismes et d'une manière générale, faire tout ce qui sera nécessaire.

NEUVIEME RESOLUTION (augmentation de capital réservée aux salariés de la Société)

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance du rapport du président et du rapport spécial des commissaires aux comptes et statuant conformément aux dispositions des articles L.225-129-6 et L.225-138 du Code de commerce et L.443-5 du Code du travail,

- délègue au Directoire les pouvoirs nécessaires pour augmenter le capital social en une ou plusieurs fois, d'un montant maximal de 3 % du capital, soit 244 368 actions, par l'émission d'actions nouvelles de numéraire réservées aux salariés adhérant à un plan d'épargne d'entreprise de la société ;
- décide, conformément à l'article L.225-135 du Code de commerce et après avoir entendu la lecture du rapport du président et du rapport spécial du commissaire aux comptes sur la suppression du droit préférentiel de souscription établi conformément à l'article L.225-138 du Code de commerce, de supprimer en faveur de ces salariés le droit préférentiel de souscription des actionnaires aux actions de numéraire à émettre dans le cadre de la présente décision ;

La présente délégation est donnée pour une durée de douze mois à compter du jour des présentes décisions.

Délègue tous pouvoirs au Directoire à l'effet de mettre en œuvre la présente décision dans les conditions légales et réglementaires, et notamment de :

- déterminer que les émissions pourront avoir lieu directement au profit des bénéficiaires ou par l'intermédiaire d'organismes collectifs,

- déterminer la nature et les modalités de l'augmentation de capital conformément aux dispositions de l'article L.443-5 du Code du travail,
- fixer le prix de souscription des actions de numéraire conformément aux dispositions de l'article L.443-5 alinéa 2 du Code du travail, en divisant par le nombre de titres existants le montant de l'actif net réévalué d'après le bilan le plus récent à la date de mise en œuvre de cette délégation,
- fixer le délai de libération des actions, ainsi que, le cas échéant, l'ancienneté des salariés exigée pour participer à l'opération, le tout dans les limites légales,
- apporter aux statuts les modifications nécessaires, et généralement faire le nécessaire.

DIXIEME RESOLUTION (Emission, avec maintien du droit préférentiel de souscription, de titres de capital ou de valeurs mobilières donnant accès au capital)

L'assemblée générale statuant sous la forme extraordinaire, après avoir entendu lecture du rapport du Directoire et du rapport spécial des Commissaires aux Comptes, établis conformément aux dispositions des articles L.225-150 et suivants du Code de Commerce et de l'Article 155-3 du décret du 23 mars 1967 :

- délègue au Directoire, avec faculté de subdélégation à son Président, les pouvoirs nécessaires à l'effet de procéder, en une ou plusieurs fois, dans les proportions et aux époques qu'il appréciera, tant en France qu'à l'étranger, à l'émission d'actions ordinaires de la société ainsi que de toutes valeurs mobilières de quelque nature que ce soit (y compris des titres de créance) donnant accès, de quelque manière que ce soit, immédiatement et/ou à terme, à des actions de la société, y compris si ces valeurs mobilières sont émises en application des articles L 225-129 à L 225-129-6, L 228-92 et L 228-93 du code de Commerce ;
- décide que le montant des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées immédiatement et/ou à terme en vertu de la délégation susvisée, ne pourra être supérieur à 45 millions d'euros de nominal, montant auquel s'ajoutera, le cas échéant, le montant nominal des actions supplémentaires à émettre pour préserver, conformément à la loi, les droits des porteurs de valeurs mobilières donnant droit à des actions ;
- décide, en outre, que le montant nominal des titres de créance donnant accès immédiatement et/ou à terme aux actions de la société susceptibles d'être émis en vertu de la délégation susvisée ne pourra être supérieur à 155 millions d'euros ou à la contre-valeur de ce montant en cas d'émission en monnaie étrangère ou en unité de compte fixée par référence à plusieurs monnaies ;
- décide que les actionnaires pourront exercer, dans les conditions prévues par la loi, leur droit préférentiel de souscription à titre irréductible. En outre, le Directoire aura, avec faculté de subdélégation à son Président, la possibilité de conférer aux actionnaires le droit de souscrire à titre réductible un nombre de valeurs mobilières supérieur à celui qu'ils pourraient souscrire à titre irréductible, proportionnellement aux droits de souscription dont ils disposent et, en tout état de cause, dans la limite de leur demande ;
- si les souscriptions à titre irréductible et, le cas échéant, à titre réductible n'ont pas absorbé la totalité d'une émission d'actions ou de valeurs mobilières telles que définies ci-dessus, le Directoire, avec faculté de subdélégation à son Président, pourra utiliser, dans l'ordre qu'il estimera opportun, l'une et/ou l'autre des facultés ci-après :

- limiter l'émission au montant des souscriptions sous la condition que celui-ci atteigne, au moins, les trois quarts de l'émission décidée ;
- répartir librement tout ou partie des titres non souscrits ;
- offrir au public tout ou partie des titres non souscrits.

Le Directoire est par ailleurs autorisé à augmenter le nombre de titres à émettre dans les conditions prévues à l'article L 225-135-1 du code de commerce et à l'article 155-4 du décret du 23 mars 1967.

ONZIEME RESOLUTION (Délégation de compétence donnée au Directoire à l'effet d'émettre des actions ordinaires de la Société et des valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires de la Société, en cas d'offre publique d'échange initiée par la Société)

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires et conformément aux articles L 225-129-2, 225-148 et L 228-92 du code de commerce, connaissance prise du rapport du Directoire et du rapport spécial des Commissaires aux Comptes,

Délègue au Directoire, pour une durée de vingt-six mois à compter du jour de la présente assemblée, sa compétence pour décider l'émission d'actions de la Société ou de valeurs mobilières donnant accès par tous moyens, immédiatement ou à terme, à des actions existantes ou à émettre de la Société, en rémunération des titres apportés à une offre publique d'échange initiée en France ou à l'étranger, selon les règles locales, par la Société sur des titres d'une autre société admis aux négociations sur l'un des marchés réglementés visés à l'article L 225-148 susvisé et décide, en tant que de besoin, de supprimer, au profit des porteurs de titres, le droit préférentiel de souscription des actionnaires à ces actions et valeurs mobilières.

L'assemblée générale prend acte que la présente délégation emporte, conformément aux dispositions de l'article L 225-132 du code de commerce, renonciation par les actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux actions auxquelles les valeurs mobilières qui seraient émises, sur le fondement de la présente délégation, pourront donner droit.

Le plafond du montant nominal d'augmentation de capital, immédiate ou à terme, résultant de l'ensemble des émissions réalisées en vertu de la présente délégation, est fixé à 45 M€, étant précisé que ce montant s'impute sur le plafond prévu de la treizième résolution et qu'il est fixé compte non tenu du nominal des actions de la Société à émettre, éventuellement, au titre des ajustements effectués conformément à la loi et, le cas échéant, aux stipulations contractuelles pour protéger les titulaires de droits attachés aux valeurs mobilières donnant accès à des actions de la Société.

L'assemblée générale décide que le Directoire aura tous pouvoirs à l'effet de mettre en œuvre les offres publiques visées par la présente résolution et notamment :

- de fixer la parité d'échange ainsi que, le cas échéant, le montant de la soulte en espèces à verser ;
- de constater le nombre de titres apportés à l'échange ;
- de déterminer les dates, conditions d'émission, notamment le prix et la date de jouissance, éventuellement rétroactive, des actions nouvelles ou, le cas échéant, des valeurs mobilières donnant accès immédiatement et/ou à terme à des actions de la Société ;

- d'inscrire au passif du bilan à un compte "Prime d'apport" sur lequel porteront les droits de tous les actionnaires, la différence entre le prix d'émission des actions nouvelles et leur valeur nominale ;
- de procéder, s'il y a lieu, à l'imputation sur ladite "prime d'apport" de l'ensemble des frais et droits occasionnés par l'opération autorisée ;
- de prendre généralement toutes dispositions utiles et conclure tous accords pour parvenir à la bonne fin de l'opération autorisée, constater la ou les augmentations de capital en résultant et modifier corrélativement les statuts.

Le Directoire pourra, dans les limites qu'il aura préalablement fixées, déléguer au Président du Directoire la compétence qui lui est conférée au titre de la présente résolution.

Le Directoire rendra compte à l'assemblée générale ordinaire suivante de l'utilisation faite de la présente délégation de compétence, conformément aux dispositions légales et réglementaires et notamment celles de l'article L 225-129-5 du code de commerce.

DOUZIEME RESOLUTION (Délégation de compétence donnée au Directoire en vue d'une augmentation de capital social par l'émission d'actions ordinaires et de valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires en rémunération d'apports en nature dans la limite de 10 % du capital social)

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, connaissance prise du rapport du Directoire et des Commissaires aux Comptes et statuant conformément aux dispositions des articles L 225-129 à L 225-129-6 et L 225-147 du code de commerce :

1. Délègue au Directoire pour une durée de vingt-six mois, avec faculté de subdélégation à toute personne habilitée par la loi, la compétence de décider sur le rapport du commissaire aux apports mentionné aux 1er et 2ème alinéas de l'article L 225-147 susvisé, l'émission d'actions ordinaires de la Société ou de valeurs mobilières donnant accès par tous moyens, immédiatement et/ou à terme, à des actions existantes ou à émettre de la Société en vue de rémunérer des apports en nature consentis à la Société et constitués de titres de capital ou de valeurs mobilières donnant accès au capital, lorsque les dispositions de l'article L 225-148 du code de commerce ne sont pas applicables. Le plafond du montant nominal d'augmentation de capital, immédiate ou à terme, résultant de l'ensemble des émissions réalisées en vertu de la présente délégation est fixé à 10 % du capital de la Société, étant précisé que le plafond nominal maximum résultant de la présente augmentation de capital ne pourra excéder le plafond prévu à la treizième résolution sur lequel il s'impute et qu'il est fixé compte non tenu du nominal des actions ordinaires à émettre, le cas échéant, au titre des ajustements effectués pour préserver, conformément à la loi, les droits des porteurs de valeurs mobilières donnant droit à des titres de capital de la Société.
2. Décide de supprimer, au profit des porteurs des titres ou valeurs mobilières, objet des apports en nature, le droit préférentiel de souscription des actionnaires aux actions ordinaires et valeurs mobilières ainsi émises et prend acte que la présente délégation emporte renonciation par les actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux actions ordinaires de la Société auxquelles les valeurs mobilières qui seraient émises sur le fondement de la présente délégation pourront donner droit.

3. Décide que le Directoire disposera de tous pouvoirs pour mettre en œuvre la présente résolution, notamment pour statuer, sur le rapport du ou des commissaires aux apports mentionné aux 1^{er} et 2^{ème} alinéas de l'article L 225-147 susvisé, sur l'évaluation des apports et l'octroi d'avantages particuliers, constater la réalisation définitive des augmentations de capital réalisées en vertu de la présente délégation, procéder à la modification corrélative des statuts, procéder à toutes formalités et déclarations et requérir toutes autorisations qui s'avèreraient nécessaires à la réalisation de ces apports.

TREIZIEME RESOLUTION (Limitation globale des autorisations)

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, connaissance prise du rapport du Directoire et comme conséquence de l'adoption des dixième, onzième et douzième résolutions qui précèdent, décide de fixer à 45 M€ le montant nominal maximum des augmentations de capital social, immédiates ou à terme, susceptibles d'être réalisées en vertu des délégations conférées par les dixième, onzième et douzième résolutions, étant précisé qu'à ce montant nominal s'ajoutera, éventuellement, le montant nominal des actions de la Société à émettre au titre des ajustements effectués pour protéger les titulaires de droits attachés aux valeurs mobilières donnant accès à des actions. Cette limitation s'appliquera jusqu'à nouvelle décision de l'assemblée générale en ce domaine.

QUATORZIEME RESOLUTION (Modification de l'article 2 – Objet social – des statuts)

L'assemblée générale statuant sous la forme extraordinaire, après avoir entendu lecture du rapport du Directoire, décide de modifier l'article 2 – Objet social – des statuts, dont la rédaction sera désormais la suivante :

“Article 2 – Objet social

- Les opérations de crédit-bail ou de location simple portant sur tous biens et droits mobiliers et immobiliers,
- L'acquisition, la construction et la vente de tous biens et droits mobiliers et immobiliers,
- La réalisation de toutes opérations de crédit-bail définies par les textes régissant les sociétés de crédit-bail et les établissements de crédit,
- La prise de participation dans toute entreprise existante ou à créer,
- Tous actes d'entremise pour le compte de tiers dans le cadre d'opérations de cessions ou d'acquisitions immobilières, ainsi que tous actes pour le compte de tiers relevant de la gestion de patrimoines immobiliers,
- Et généralement, toute opération industrielle, commerciale ou financière, mobilière ou immobilière, pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'objet social ou susceptible d'en favoriser la réalisation.”

QUINZIEME RESOLUTION (Approbation de l'apport portant sur les parts sociales détenues par Locindus dans la Société HC INVEST placé sous le régime juridique des scissions consenti par Locindus à la Société SIICINVEST) (“l'Apport-Scission SCI”)

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance :

- du rapport du directoire, comportant en annexe le prospectus établi, conformément aux articles L. 412-1 et L. 621-8 du Code monétaire et financier et 211-1 à 216-1 du règlement général de l'Autorité des marchés financiers (l'“AMF”), en vue de l'admission des actions SIICInvest aux négociations sur le marché EuronextTM,
- des rapports sur les modalités et sur la valeur de l'Apport-Scission SCI, établis par Jean-Jacques Dedouit et Alain Auvray, commissaires à la scission désignés par ordonnance du Président du Tribunal de commerce de Paris en date du 1^{er} mars 2006,
- du traité d'apport (le “Traité d'Apport-Scission SCI”) placé sous le régime juridique des scissions consenti par Locindus à SIICInvest, établi par acte sous seing privé en date du 16 mai 2006, aux termes duquel Locindus apporte à SIICInvest, sous les conditions suspensives énumérées à l'article IV dudit Traité d'Apport-Scission SCI, sa participation dans la société civile immobilière HC Invest (l'“Apport-Scission SCI”),

1^o décide d'approuver dans toutes ses dispositions le Traité d'Apport-Scission SCI et l'Apport-Scission SCI qui y est convenu, aux termes duquel :

- l'apport, évalué sur la base de sa valeur nette comptable, est d'une valeur nette de 6 493 500 euros et prendra effet à sa date de réalisation définitive conformément à l'article L. 236-4 2^o du Code de commerce, fixée à la date à laquelle la dernière des conditions suspensives stipulées à l'article IV du Traité d'Apport-Scission SCI sera réalisée (la “Date de Réalisation SCI”),
- en rémunération de cet apport, SIICInvest créera, à titre d'augmentation de capital, 2 714 587 actions nouvelles aux termes de l'article III du Traité d'Apport-Scission SCI attribuées à Locindus en rémunération de son apport ; soit une augmentation de capital de SIICInvest d'un montant nominal de 1 384 439,37 euros avec une prime d'émission de 5 109 060, 63 euros,
- les actions nouvelles SIICInvest émises en rémunération de l'apport seront négociables à la Date de Réalisation SCI. Elles seront entièrement assimilées aux actions anciennes et seront soumises à toutes les dispositions des statuts de SIICInvest. Elles auront la même jouissance que les actions existantes composant le capital de SIICInvest ;

2^o constate que l'Apport-Scission SCI et l'augmentation de capital corrélative de SIICInvest seront réalisés sous réserve, et du seul fait, de la réalisation des conditions suspensives mentionnées à l'article IV du Traité d'Apport-Scission SCI, étant précisé qu'ils seront définitivement réalisés et prendront effet à la Date de Réalisation SCI ;

3^o en tant que de besoin, donne tous pouvoirs au directoire, avec faculté de subdélégation, à l'effet de :

- prendre toute mesure en vue de la réalisation de l'Apport-Scission SCI ;
- constater la réalisation définitive de l'ensemble des conditions suspensives stipulées à l'article IV du Traité d'Apport-Scission SCI et, en conséquence, la réalisation définitive de l'Apport-Scission SCI ;
- et plus généralement, procéder à toutes constatations, communications et formalités qui s'avèreraient nécessaires pour les besoins de la réalisation de l'Apport-Scission SCI.

SEIZIEME RESOLUTION (Approbation de l'apport portant sur divers actifs immobiliers et actifs et passifs accessoires placé sous le régime juridique des scissions consenti par Locindus à la Société SIICINVEST et de l'attribution des actions SIICINVEST émises en rémunération de l'apport aux actionnaires de Locindus) (“l'Apport-Scission Redistribution”)

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance :

- du rapport du directoire, comportant en annexe le prospectus établi, conformément aux articles L. 412-1 et L. 621-8 du Code monétaire et financier et 211-1 à 216-1 du règlement général de l'Autorité des marchés financiers (l'“AMF”), en vue de l'admission des actions SIICInvest aux négociations sur le marché EuronextTM,
- des rapports sur les modalités et sur la valeur de l'Apport-Scission Redistribution, établis par M. Jean-Jacques Dedouit et M. Alain Auvray, commissaires à la scission désignés par ordonnance du Président du Tribunal de commerce de Paris en date du 1^{er} mars 2006,
- du traité d'apport (le “Traité d'Apport-Scission Redistribution”) placé sous le régime juridique des scissions consenti par Locindus à SIICInvest, établi par acte sous seing privé en date du 16 mai 2006, aux termes duquel Locindus apporte à SIICInvest, sous les conditions suspensives énumérées à l'article IV dudit Traité d'Apport-Scission Redistribution, des actifs immobiliers et actifs et passifs accessoires décrits dans le Traité d'Apport-Scission Redistribution (l'“Apport-Scission Redistribution”),

1^o décide d'approuver dans toutes ses dispositions le Traité d'Apport-Scission Redistribution et l'Apport-Scission Redistribution qui y est convenu, aux termes duquel :

- l'apport, évalué sur la base de sa valeur réelle, est d'une valeur nette de 19.677.000 euros et prendra effet à sa date de réalisation définitive conformément à l'article L. 236-4 2^o du Code de commerce, fixée à la date à laquelle la dernière des conditions suspensives stipulées à l'article IV du Traité d'Apport-Scission Redistribution sera réalisée (la “Date de Réalisation”),
- en rémunération de cet apport, SIICInvest créera, à titre d'augmentation de capital, 8.126.111 actions nouvelles émises au profit de Locindus et attribuées par Locindus à ses propres actionnaires (autres que la Société elle-même) dans le cadre de l'Apport-Scission Redistribution objet de la présente résolution, conformément à l'article III du Traité d'Apport-Scission Redistribution, à raison d'une action SIICInvest pour une action

de Locindus, soit une augmentation de capital de SIICInvest d'un montant nominal de 4.144.316,61 euros, avec une prime d'émission de 15.532.683,39 euros,

- les actions nouvelles SIICInvest émises en rémunération de l'Apport-Scission Redistribution seront négociables à la Date de Réalisation. Elles seront entièrement assimilées aux actions anciennes et seront soumises à toutes les dispositions des statuts de SIICInvest. Elles auront la même jouissance que les actions existantes composant le capital social de SIICInvest ;

2^o décide, conformément à l'article III-3 du Traité d'Apport-Scission Redistribution, de répartir, dès réalisation de l'Apport-Scission Redistribution, les actions SIICInvest émises en rémunération de l'Apport-Scission Redistribution aux actionnaires de Locindus (autres que la Société elle-même) à raison d'une action SIICInvest pour une action Locindus ayant droit à l'attribution ;

3^o décide que les ayants droit à l'attribution d'actions SIICInvest seront les actionnaires de Locindus, autres que la Société elle-même, dont les actions seront inscrites en compte à l'issue de la journée comptable précédant la Date de Réalisation ;

4^o décide d'imputer l'attribution des actions SIICInvest, d'un montant de 19 677 000 euros, sur le poste “réserves (hors primes)”, dont le montant au 31 décembre 2005 s'élève à 111 371 279,82 euros après affectation des bénéfices de l'exercice clos le 31 décembre 2005 et qui sera ainsi ramené à 91 694 279,82 euros ;

5^o constate que l'Apport-Scission Redistribution, l'augmentation de capital corrélative de SIICInvest et l'attribution par Locindus à ses propres actionnaires des actions SIICInvest émises en rémunération dudit Apport-Scission Redistribution, seront réalisés sous réserve, et du seul fait, de la réalisation des conditions suspensives mentionnées à l'article IV du Traité d'Apport-Scission Redistribution, étant précisé qu'ils seront définitivement réalisés et prendront effet à la Date de Réalisation ;

6^o donne tous pouvoirs au directoire, avec faculté de subdélégation, à l'effet de :

- prendre toute mesure en vue de la réalisation de l'Apport-Scission Redistribution ;
- constater la réalisation définitive de l'ensemble des conditions suspensives stipulées à l'article IV du Traité d'Apport-Scission Redistribution et, en conséquence, la réalisation définitive de l'Apport-Scission Redistribution et de l'attribution par Locindus à ses propres actionnaires des actions SIICInvest émises en rémunération dudit Apport-Scission Redistribution ;
- et plus généralement, procéder à toutes constatations, communications et formalités qui s'avèreraient nécessaires pour les besoins de la réalisation de l'Apport-Scission Redistribution et de l'attribution par Locindus à ses propres actionnaires des actions SIICInvest émises en rémunération de l'apport.

DIX-SEPTIEME RESOLUTION (Approbation de l'apport portant sur des actifs immobiliers et actifs et passifs accessoires placé sous le régime juridique des scissions consenti par Locindus à la Société SIICINVEST (l' "Apport-Scission Complémentaire")

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance :

- du rapport du directoire, comportant en annexe le prospectus établi, conformément aux articles L. 412-1 et L. 621-8 du Code monétaire et financier et 211-1 à 216-1 du règlement général de l'Autorité des marchés financiers (l' "AMF"), en vue de l'admission des actions SIICInvest aux négociations sur le marché EuronextTM,
- des rapports sur les modalités et sur la valeur de l'Apport-Scission Complémentaire, établis par Jean-Jacques Dedouit et Alain Auvray, commissaires à la scission désignés par ordonnance du Président du Tribunal de commerce de Paris en date du 1^{er} mars 2006,
- du traité d'apport (le "Traité d'Apport-Scission Complémentaire") placé sous le régime juridique des scissions consenti par Locindus à SIICInvest, établi par acte sous seing privé en date du 16 mai 2006, aux termes duquel Locindus apporte à SIICInvest, sous les conditions suspensives énumérées à l'article IV dudit Traité d'Apport-Scission Complémentaire, des actifs immobiliers et actifs et passifs accessoires décrits dans le Traité d'Apport-Scission Complémentaire (l'«Apport-Scission Complémentaire»),

1^o décide d'approuver dans toutes ses dispositions le Traité d'Apport-Scission Complémentaire et l'Apport-Scission Complémentaire qui y est convenu, aux termes duquel :

- l'Apport-Scission Complémentaire, évalué sur la base de sa valeur réelle, est d'une valeur nette de 45 395 540 euros et prendra effet à sa date de réalisation définitive conformément à l'article L. 236-4 2^o du Code de commerce, fixée à la date à laquelle la dernière des conditions suspensives stipulées à l'article IV du Traité d'Apport-Scission Complémentaire sera réalisée (la "Date de Réalisation"),
- en rémunération de cet apport, SIICInvest créera, à titre d'augmentation de capital, 18 747 227 actions nouvelles aux termes de l'article III du Traité d'Apport-Scission Complémentaire attribuées à Locindus en rémunération de son apport, soit une augmentation de capital de SIICInvest d'un montant nominal de 9 561 085,77 euros avec une prime d'émission de 35 834 454,23 euros,

- les actions nouvelles SIICInvest émises en rémunération de l'apport seront négociables à la Date de Réalisation. Elles seront entièrement assimilées aux actions anciennes et seront soumises à toutes les dispositions des statuts de SIICInvest. Elles auront la même jouissance que les actions existantes composant le capital de SIICInvest ;

2^o constate que l'Apport-Scission Complémentaire et l'augmentation de capital corrélative de SIICInvest seront réalisés sous réserve, et du seul fait, de la réalisation des conditions suspensives mentionnées à l'article IV du Traité d'Apport-Scission Complémentaire, étant précisé qu'ils seront définitivement réalisés et prendront effet à la Date de Réalisation ;

3^o donne tous pouvoirs au directoire, avec faculté de subdélégation, à l'effet de :

- prendre toute mesure en vue de la réalisation de l'Apport-Scission Complémentaire ;
- constater la réalisation définitive de l'ensemble des conditions suspensives stipulées à l'article IV du Traité d'Apport-Scission Complémentaire et, en conséquence, la réalisation définitive de l'Apport-Scission Complémentaire;
- et plus généralement, procéder à toutes constatations, communications et formalités qui s'avèreraient nécessaires pour les besoins de la réalisation de l'Apport-Scission Complémentaire.

DIX-HUITIEME RESOLUTION (Réalisation définitive de l'Apport-Scission SCI)

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales extraordinaires, prend acte que, par suite de l'adoption des résolutions qui précèdent, l'ensemble des conditions suspensives prévues à l'article IV du traité d'Apport-Scission SCI sont levées, et qu'en conséquence l'Apport-Scission SCI devient définitif à l'issue de la présente assemblée.

DE LA COMPETENCE DE L'ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE

DIX-NEUVIEME RESOLUTION (Pouvoirs)

Tous pouvoirs sont donnés au porteur d'une copie ou d'un extrait du procès-verbal de la présente assemblée pour faire tous dépôts et publications relatifs aux résolutions ci-avant adoptées par l'assemblée générale statuant sous les formes ordinaire et extraordinaire.