

## CONVOCATIONS

### ASSEMBLÉES D'ACTIONNAIRES ET DE PORTEURS DE PARTS

#### ZUBLIN IMMOBILIERE

Société anonyme au capital de EUR 55.033.698.  
Siège social : 52, rue de la Victoire 75009 Paris.  
448 364 232 RCS Paris.

#### Avis de convocation

Les actionnaires de la société Züblin Immobilière France (la « **Société** ») sont convoqués pour le 22 juin 2009 à 14 heures 30, à l'effet de se réunir en assemblée générale ordinaire et extraordinaire qui se tiendra au centre d'affaires Paris Victoire, situé au 52 rue de la Victoire - 75009 Paris, afin de délibérer sur l'ordre du jour suivant :

##### *A titre ordinaire :*

- Approbation des rapports et comptes annuels de l'exercice clos le 31 mars 2009 ;
- Approbation des rapports et comptes consolidés de l'exercice clos le 31 mars 2009 ;
- Approbation des conventions réglementées et engagements réglementés visés par le rapport des commissaires aux comptes ;
- Affectation du résultat de l'exercice clos le 31 mars 2009 ;
- Distribution de primes d'émission ;
- Renouvellement d'un commissaire aux comptes ;
- Autorisation à donner au conseil d'administration à l'effet d'opérer sur les actions de la société ;
- Détermination du montant des jetons de présence ;

##### *A titre extraordinaire :*

- Modification des statuts de la Société ;
- Délégation de compétence au conseil d'administration en vue d'émettre des actions ordinaires et/ou valeurs mobilières donnant accès au capital, avec maintien du droit préférentiel de souscription ;
- Délégation de compétence au conseil d'administration à l'effet de procéder à l'augmentation du capital social, avec suppression du droit préférentiel de souscription et appel public à l'épargne ;
- Autorisation au conseil d'administration à l'effet de procéder à l'émission de titres de capital et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital social en fixant le prix d'émission et ce dans la limite de 10% du capital social ;
- Délégation de compétence au conseil d'administration à l'effet d'émettre des titres de capital et/ou des valeurs mobilières donnant accès au capital social, en vue de rémunérer des apports de titres en cas d'offre publique initiée par la société ;
- Délégation de compétence au conseil d'administration à l'effet d'émettre des titres de capital et/ou des valeurs mobilières donnant accès au capital social, en vue de rémunérer des apports en nature constitués de titres de capital ou de valeurs mobilières donnant accès au capital social ;
- Délégation de compétence au conseil d'administration à l'effet de procéder à l'augmentation du capital social de la société par incorporation de réserves, bénéfices ou primes d'émission, de fusion ou d'apport ou de toutes autres sommes dont la capitalisation serait admise ;
- Délégation de compétence au conseil d'administration à l'effet de procéder à une augmentation du nombre de titres à émettre en cas d'augmentation du capital social de la société avec ou sans droit préférentiel de souscription ;
- Autorisation à consentir au conseil d'administration à l'effet de procéder à l'augmentation du capital social de la société, avec suppression du droit préférentiel de souscription, par émission d'actions réservées aux salariés ;
- Autorisation à consentir au conseil d'administration à l'effet de procéder à l'attribution gratuite d'actions existantes ou à émettre ;
- Plafond général des autorisations financières ;

- Autorisation au conseil d'administration à l'effet de réduire le capital, par annulation des actions auto-détenues ;
- Pouvoirs à conférer en vue des formalités.

## Projets de résolutions

### Du ressort de l'assemblée générale ordinaire.

**Première résolution** (*Approbation des rapports et comptes annuels de l'exercice clos le 31 mars 2009*). — L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, connaissance prise du rapport du conseil d'administration, du rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels de l'exercice clos le 31 mars 2009, approuve les comptes annuels dudit exercice faisant ressortir une perte de 41.006.007,00 euros, ainsi que les opérations traduites dans ces comptes ou résumées dans ces rapports.

**Deuxième résolution** (*Approbation des rapports et comptes consolidés de l'exercice clos le 31 mars 2009*). — L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, connaissance prise du rapport du conseil d'administration, du rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés de l'exercice clos le 31 mars 2009, approuve les comptes consolidés dudit exercice faisant ressortir une perte consolidée de 68.263.507,87 euros, ainsi que les opérations traduites dans ces comptes ou résumées dans ces rapports.

**Troisième résolution** (*Approbation des conventions réglementées et engagements réglementés visés par le rapport des commissaires aux comptes*). — L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, connaissance prise du rapport établi par les commissaires aux comptes en application de l'article L. 225-38 du Code de commerce, approuve ce rapport et les conventions et engagements qui y sont visés.

**Quatrième résolution** (*Affectation du résultat de l'exercice clos le 31 mars 2009*). — L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, approuve les propositions du conseil d'administration relatives à l'affectation du résultat de l'exercice clos le 31 mars 2009 et décide d'affecter ce résultat au poste report à nouveau qui est ainsi porté de -19.527.871,26 euros à -60.533.878,26 euros.

Conformément aux dispositions légales, l'assemblée générale constate que le dividende des trois exercices précédents a été fixé comme suit :

	2006	2007	2008
Nombres d'actions	3 975 850	5 241 305	9 172 283
Dividende par action	0,50	0,70	0,80
Distribution globale en euros	1 987 925,00	3 668 913,50	7 337 826,40

**Cinquième résolution** (*Distribution de primes d'émission*). — L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, connaissance prise du rapport du conseil d'administration et constatant que le montant global du poste « primes d'émission » fait apparaître un crédit de 51.320.819,00 euros, décide, sur proposition du conseil d'administration, de distribuer exceptionnellement un montant de 0,30 euros par action prélevé sur ce poste tels qu'il apparait dans les comptes de la Société au 31 mars 2009, correspondant à un montant global maximum de 2.751.684,90 euros. Cette distribution exceptionnelle de prime d'émission sera mise en paiement à compter du 25 juin 2009.

La distribution sera payée aux actionnaires, soit au siège social de la Société, soit au guichet des établissements bancaires ou financiers habilités à payer la distribution, sur justification de leur identité ou sur présentation d'un certificat de dépôt des titres ou de l'inscription en compte de leurs actions.

L'Assemblée Générale délègue tous pouvoirs au Conseil d'Administration pour prendre toutes dispositions nécessaires en vue de la réalisation de cette distribution exceptionnelle et notamment pour assurer la mise en paiement de cette distribution, fixer la date de mise en paiement, arrêter le nombre d'actions ayant droit à ladite distribution à la date de la mise en paiement, étant précisé que les actions détenues par la Société à la date de mise en paiement de la distribution n'y donneront pas droit, ajuster sur cette base le montant prélevé sur la prime d'émission pour permettre une distribution d'un montant unitaire de 0,30 euros par action et ajuster les coefficients de conversion appliqués aux exercices de BSA et d'ORA restant en circulation.

L'Assemblée Générale prend acte de ce que le montant distribué prélevé sur le poste "prime d'émission" a la nature, en application de l'article 112 du Code Général des Impôts, de restitution d'apports et non de revenus distribués. Les sommes, n'ayant ainsi pas la nature de revenus distribués, ne peuvent notamment pas faire l'objet d'une retenue à la source pour les actionnaires non résidents.

**Sixième résolution** (*Renouvellement des mandats d'un commissaire aux comptes titulaire et d'un commissaire aux comptes suppléant*). — L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, connaissance prise du rapport du conseil d'administration, prend acte de l'arrivée à échéance du mandat de commissaire aux comptes titulaire de Monsieur Philippe Deparis et décide de procéder à son renouvellement pour une durée de 6 exercices, soit jusqu'à l'assemblée générale ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 mars 2015.

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, connaissance prise du rapport du conseil d'administration, prend acte de l'arrivée à échéance du mandat de commissaire aux comptes suppléant de la société FCN Société française

de révision, et décide de procéder à son renouvellement pour une durée de 6 exercices, soit jusqu'à l'assemblée générale ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 mars 2015.

**Septième résolution** (*Autorisation à donner au conseil d'administration à l'effet d'opérer sur les actions de la société*). — L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du conseil d'administration, conformément aux dispositions de l'article L. 225-209 du Code de commerce, des articles 241-1 à 241-6 du règlement général de l'Autorité des marchés financiers et du règlement n° 2273/2003 de la Commission européenne du 22 décembre 2003, autorise le conseil d'administration avec faculté de subdélégation à procéder à l'achat des actions de la Société dans les conditions prévues ci-après.

Le prix unitaire maximal d'achat est fixé à 10 euros.

Dans le respect des textes visés ci-dessus, la présente autorisation a pour objet de permettre à la société d'utiliser les possibilités d'intervention sur actions propres en vue :

- d'assurer, par l'intermédiaire d'un prestataire de service d'investissement et au travers d'un contrat de liquidité conforme à la charte de déontologie de l'AFEI, l'animation du marché, la liquidité des transactions et la régularité des cotations des actions de Züblin Immobilière France ;
- de procéder à des attributions gratuites d'actions dans le cadre des dispositions des articles L. 225-197-1 et suivants du Code de commerce ;
- de les conserver et de procéder à des remises ou échanges ultérieurs, lors de l'exercice de droits attachés à des valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société ou dans le cadre d'opérations de croissance externe et ce dans la limite de 5% du capital social de la Société ;
- de les annuler, sous réserve de l'adoption par l'assemblée générale de la vingtième résolution dans les termes qui y sont indiqués ou d'une autorisation de même nature.

Les achats d'actions de la Société pourront porter sur un nombre d'actions tel que :

- le nombre d'actions que la Société achète pendant la durée du programme de rachat n'excède pas 10% des actions composant le capital de la Société, à quelque moment que ce soit, ce pourcentage s'appliquant à un capital ajusté en fonction des opérations l'affectant postérieurement à la présente assemblée générale, soit, à titre indicatif au 22 juin 2009, 917 228 actions ; et
- le nombre d'actions que la Société détiendra à quelque moment que ce soit ne dépasse pas 10% des actions composant le capital de la Société.

L'assemblée générale décide que (i) l'achat, la cession ou le transfert des actions pourront être effectués et payés par tous moyens, en une ou plusieurs fois, sur le marché ou de gré à gré, y compris, par voie d'opération sur blocs de titres ou d'offre publique, par utilisation de mécanismes optionnels, d'instruments dérivés ou de valeurs mobilières donnant droit à des actions de la Société, dans les conditions prévues par les autorités de marché et que (ii) la part maximale du capital pouvant être transférée sous forme de blocs de titres pourra atteindre la totalité du programme de rachat d'actions.

Ces opérations pourront intervenir à tout moment, sous réserve des périodes d'abstention prévues par le règlement général de l'Autorité des marchés financiers.

L'assemblée générale décide qu'en cas d'offre publique sur les titres de la Société réglée intégralement en numéraire, la Société pourra poursuivre l'exécution de son programme de rachat d'actions.

L'assemblée générale délègue au conseil d'administration, en cas de modification du nominal de l'action, d'augmentation de capital par incorporation de réserves, d'attribution gratuite d'actions, de division ou de regroupement de titres, de distribution de réserves ou de tous autres actifs, d'amortissement du capital, ou de toute autre opération portant sur les capitaux propres, le pouvoir d'ajuster le prix d'achat susvisé afin de tenir compte de l'incidence de ces opérations sur la valeur de l'action.

L'assemblée générale donne tous pouvoirs au conseil d'administration avec faculté de subdélégation dans les conditions prévues par la loi et par les statuts de la Société, pour décider la mise en oeuvre de la présente autorisation, passer tous ordres de bourse, conclure tous accords, effectuer toutes formalités et déclarations (en particulier, conformément à la réglementation en vigueur, auprès de l'Autorité des marchés financiers) et d'une manière générale faire le nécessaire pour l'application de la présente résolution.

Le conseil d'administration devra informer les actionnaires réunis en assemblée ordinaire annuelle de toutes les opérations réalisées en application de la présente résolution, conformément à l'article L. 225-209 du Code de commerce.

La présente autorisation est donnée pour une durée de dix-huit (18) mois à compter de la présente assemblée générale, elle annule et remplace pour la période restant à courir celle donnée au conseil d'administration par l'assemblée générale mixte du 23 juin 2008 dans sa cinquième résolution.

**Huitième résolution** (*Détermination du montant des jetons de présence*). — L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, fixe à 100 000 euros le montant maximum de la somme annuelle à verser au conseil d'administration à titre de jetons de présence et ce jusqu'à ce qu'il en soit décidé autrement.

Conformément à l'article 243 bis du Code général des impôts, il est précisé que les sommes qui seront versées aux administrateurs à titre de jetons de présence ne sont pas éligibles à l'abattement de 40% bénéficiant aux personnes physiques fiscalement domiciliées en France, prévu à l'article 158-3 du Code général des impôts.

### **Du ressort de l'assemblée générale extraordinaire.**

**Neuvième résolution** (*Modifications statutaires*). — L'assemblée générale extraordinaire des actionnaires, après avoir pris connaissance du rapport du conseil d'administration, et statuant conformément aux dispositions des articles L. 225-129 et suivants du Code de commerce, décide de supprimer le droit de vote double de celui conféré aux autres actions, eu égard à la quotité de capital social qu'elles représentent, qui est attribué à toutes les actions

entièrement libérées pour lesquelles il a été justifié d'une inscription nominative, depuis au moins deux ans au nom du même actionnaire, en application de l'article L.225-123 du code de commerce.

En conséquence, l'Assemblée Générale décide de modifier l'article 11 des statuts comme suit :

« **ARTICLE 11. DROITS ET OBLIGATIONS ATTACHÉS AUX ACTIONS ORDINAIRES**

« Les actionnaires ne supportent les pertes qu'à concurrence de leurs apports. Sous réserve des dispositions légales et statutaires, aucune majorité ne peut leur imposer une augmentation de leurs engagements.

*Les droits et obligations attachés à l'action ordinaire suivent le titre dans quelque main qu'il passe.*

*Chaque action ordinaire donne droit, dans les conditions définies par la loi et les règlements, à l'exercice et à la jouissance de droits pécuniaires et non pécuniaires.*

*Chaque fois qu'il est nécessaire de posséder plusieurs actions pour exercer un droit quelconque en cas d'échange, de regroupement ou d'attribution de titres, ou en conséquence d'augmentation ou de réduction de capital, de fusion ou autre opération sociale, les propriétaires de titres isolés, ou en nombre inférieur à celui requis ne peuvent exercer ces droits qu'à la condition de faire leur affaire personnelle du regroupement et, éventuellement, de l'achat ou de la vente du nombre de titres nécessaires.*

*Le droit de vote attaché aux actions est proportionnel à la quotité du capital qu'elles représentent. A égalité de valeur nominale, chaque action donne droit à une voix. ».*

**Dixième résolution** (Délégation de compétence au conseil d'administration en vue d'émettre des actions ordinaires et/ou valeurs mobilières donnant accès au capital, ou à des titres de créance avec maintien du droit préférentiel de souscription). — L'assemblée générale extraordinaire des actionnaires, statuant conformément aux dispositions des articles L. 225-129 et suivants du Code de commerce, après avoir pris connaissance du rapport du conseil d'administration et du rapport spécial des commissaires aux comptes, après avoir constaté la libération intégrale du capital social, et statuant conformément aux dispositions des articles L. 225-129 et suivants du Code de commerce, notamment des articles L. 225-129-2, L. 225-135, L. 225-136, L. 228-91 à L. 228-93 du Code de commerce :

1. délègue au conseil d'administration, avec faculté de subdélégation à toute personne habilitée dans toute la manière permise par la loi, sa compétence pour décider l'émission, en une ou plusieurs fois, à l'époque ou aux époques qu'il fixera et dans les proportions qu'il appréciera, tant en France qu'à l'étranger, en euros ou monnaie étrangère ou unités de compte fixées par référence à plusieurs monnaies avec maintien du droit préférentiel de souscription des actionnaires, (i) d'actions de la société et/ou (ii) de valeurs mobilières donnant accès par tous moyens, immédiatement ou à terme, à des actions existantes ou à émettre de la société ou à une combinaison des deux et dont la souscription pourra être libérée par versement en espèces ou par compensation avec des créances certaines, liquides et exigibles détenues à l'encontre de la société, et/ou de valeurs mobilières donnant droit à l'attribution de titres de créance, émises à titre gratuit ou onéreux, régies par les articles L. 228-91 et suivants du Code de commerce dont la souscription pourra être opérée soit en espèces, soit par compensation avec des créances liquides et exigibles, étant précisé que la présente délégation pourra permettre une ou plusieurs émissions en application de l'article L. 228-93 du Code de commerce, et

2. décide que le montant nominal de la ou des augmentations du capital social de la société susceptible(s) d'être décidée(s) par le conseil d'administration et réalisée(s), immédiatement ou à terme, par voie d'émission d'actions ou de valeurs mobilières donnant accès au capital, ne pourra être supérieur à cinquante-six millions d'euros (56 000 000 euros), montant auquel s'ajoutera, le cas échéant, le montant supplémentaire des actions à émettre pour préserver, conformément à la loi et aux éventuelles stipulations contractuelles applicables prévoyant d'autres cas d'ajustement, les droits des porteurs de valeurs mobilières donnant accès au capital.

Sont expressément exclues de la présente délégation de compétence les émissions d'actions de préférence et de valeurs mobilières donnant accès par tous moyens, immédiatement ou à terme, à des actions de préférence.

Les émissions de bons de souscription d'actions de la société pourront être réalisées par offre de souscription, mais également par attribution gratuite aux propriétaires des actions anciennes et en cas d'attribution gratuite de bons autonomes de souscription, le conseil d'administration aura la faculté de décider que les droits d'attribution formant rompus ne seront pas négociables et que les titres correspondants seront vendus.

Le conseil d'administration pourra prendre toutes mesures destinées à protéger les droits des porteurs de valeurs mobilières donnant accès au capital existant au jour de l'augmentation de capital.

Les actionnaires pourront exercer, dans les conditions prévues par la loi, leur droit préférentiel de souscription à titre irréductible aux actions et/ou aux valeurs mobilières dont l'émission sera décidée par le conseil d'administration en vertu de la présente délégation de compétence. En outre, le conseil d'administration aura la faculté de conférer aux actionnaires le droit de souscrire à titre réductible un nombre d'actions et/ou de valeurs mobilières, selon le cas, 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, le conseil d'administration pourra utiliser, dans l'ordre qu'il déterminera l'une ou plusieurs des facultés (offertes par l'article L. 225-134 du Code de commerce) ci-après :

- limiter l'émission au montant des souscriptions recueillies à la condition que celui-ci atteigne les trois-quarts au moins de l'émission décidée,
- répartir librement tout ou partie des titres non souscrits à titre irréductible et, le cas échéant, à titre réductible, et
- offrir au public tout ou partie des titres non souscrits.

La somme revenant ou devant revenir à la société pour chacune des actions émises dans le cadre de la présente délégation de compétence sera au moins égale à la valeur nominale de l'action à la date d'émission desdites valeurs mobilières.

L'assemblée générale prend acte, en tant que de besoin, du fait que la présente délégation de compétence emporte au profit des titulaires de valeurs mobilières susceptibles d'être émises et donnant accès par tous moyens, immédiatement ou à terme, à des actions de la société, renonciation des actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux actions auxquelles lesdites valeurs mobilières pourront donner droit.

Le conseil d'administration aura tous pouvoirs pour mettre en oeuvre la présente délégation, avec faculté de subdélégation dans les conditions législatives et réglementaires, à l'effet notamment de :

- déterminer les dates et modalités des émissions ainsi que la forme et les caractéristiques des titres à créer,
- arrêter les conditions et prix des émissions, le montant de la prime qui pourra, le cas échéant, être demandée lors de l'émission,
- fixer les montants à émettre en euros, en monnaie étrangère ou en unités de compte fixées par référence à plusieurs monnaies selon les cas et dans le respect de la législation en vigueur,
- déterminer les modalités de libération, la date d'entrée en jouissance, avec ou sans effet rétroactif, des titres à émettre et, le cas échéant, les conditions de leur rachat,
- suspendre, le cas échéant, l'exercice des droits d'attribution d'actions attachés aux valeurs mobilières existantes pendant un délai qui ne pourra excéder trois mois,
- fixer les modalités suivant lesquelles seront assurées, le cas échéant, la préservation des droits des titulaires des valeurs mobilières donnant accès au capital social et ce, en conformité avec les dispositions législatives et réglementaires en vigueur ou le cas échéant, les stipulations contractuelles prévoyant d'autres cas d'ajustement,
- constater la réalisation de la ou des augmentations de capital résultant de toute émission réalisée par l'usage de la présente délégation et procéder à la modification corrélative des statuts,
- à sa seule initiative, imputer les frais, droits et honoraires de toute émission sur le montant de la prime d'émission y afférente et prélever sur ladite prime les sommes nécessaires pour porter la réserve légale au dixième du montant du capital social de la société, ainsi que procéder à toutes formalités et déclarations, requérir toute autorisation, notamment de l'Autorité des marchés financiers, et
- plus généralement prendre toutes les dispositions utiles et conclure tous accords pour parvenir à la bonne fin de ces émissions et notamment, plus généralement, le conseil d'administration déterminera l'ensemble des caractéristiques, montant et modalités de toute émission et des titres à émettre (y compris, le cas échéant, des droits à conversion, échange, remboursement, y compris par remise d'actifs de la société, tels que des valeurs mobilières déjà émises par la société) attachés aux actions ou valeurs mobilières donnant accès au capital à émettre et, lorsque les valeurs mobilières à émettre consisteront ou seront associées à des titres de créance, leur durée, déterminée ou non, leur rémunération et, le cas échéant, des cas obligatoires ou facultatifs de suspension ou de non-paiement des intérêts, leur durée (déterminée ou indéterminée), la possibilité de réduire ou d'augmenter le nominal des titres et les autres modalités d'émission (y compris le fait de leur conférer des garanties ou des sûretés) et d'amortissement (y compris de remboursement par remise d'actifs de la société). Le cas échéant, les titres à émettre pourraient être assortis de bons donnant droit à l'attribution, à l'acquisition ou à la souscription d'obligations ou d'autres valeurs mobilières représentatives de créance, ou prévoir la faculté pour la société d'émettre des titres de créance (assimilables ou non) en paiement d'intérêts dont le versement aurait été suspendu par la société, ou encore prendre la forme d'obligations complexes au sens entendu par les autorités boursières (par exemple, du fait de leurs modalités de remboursement ou de rémunération ou d'autres droits tels qu'indexation, faculté d'options).

Le conseil d'administration pourra modifier, pendant la durée de vie des titres concernés, les modalités visées ci-dessus, dans le respect des formalités applicables.

L'assemblée générale prend acte de ce qu'il pourra être fait usage de cette délégation de compétence en période d'offre publique d'achat ou d'échange sur les titres de la société conformément aux dispositions législatives et réglementaires.

Le conseil d'administration disposera de tous pouvoirs, avec faculté de subdélégation à toute personne habilitée dans toute la mesure permise par la loi pour mettre en oeuvre la présente résolution, notamment en passant toute convention à cet effet, en particulier en vue de la bonne fin de toute émission, pour procéder en une ou plusieurs fois, dans la proportion et aux époques qu'il appréciera, en France et/ou, le cas échéant, à l'étranger et/ou sur le marché international, aux émissions susvisées – ainsi que, le cas échéant, pour y surseoir – en constatant la réalisation et procéder à la modification corrélative des statuts, ainsi que pour procéder à toutes formalités et déclarations utiles à l'émission, à la cotation et au service financier des titres émis en vertu de la présente délégation ainsi qu'à l'exercice des droits qui y sont attachés et requérir toutes autorisations qui s'avèreraient nécessaires à la réalisation et à la bonne fin de ces émissions.

La délégation de compétence conférée au conseil d'administration par la présente résolution est valable pour une durée de vingt-six (26) mois à compter de la date de la présente assemblée générale, elle annule et remplace pour la période restant à courir celle donnée au conseil d'administration par l'assemblée générale mixte du 18 juin 2007 dans sa septième résolution.

**Onzième résolution (Délégation de compétence au conseil d'administration à l'effet de procéder à l'augmentation du capital social ou à l'émission de titres de créance, avec suppression du droit préférentiel de souscription et appel public à l'épargne)** — L'assemblée générale extraordinaire des actionnaires, statuant conformément aux dispositions des articles L. 225-129 et suivants du Code de commerce, après avoir pris connaissance du rapport du conseil d'administration et du rapport spécial des commissaires aux comptes, après avoir constaté la libération intégrale du capital social, et conformément aux dispositions des articles L. 225-129 et suivants du Code de commerce, notamment des articles L. 225-129-2, L. 225-135, L. 225-136, et L. 228-91 à L. 228-93 du Code de commerce, décide :

1. de déléguer au conseil d'administration avec faculté de subdélégation à toute personne habilitée dans toute même permise par la loi, sa compétence pour décider l'émission, en une ou plusieurs fois, à l'époque ou aux époques qu'il fixera et dans les proportions qu'il appréciera, tant en France qu'à l'étranger en euros ou monnaie étrangère ou unités de compte fixées par référence à plusieurs monnaies, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires et appel public à l'épargne, (i) d'actions de la société, (ii) de valeurs mobilières donnant accès par tous moyens, immédiatement ou à terme, à des actions existantes ou à émettre de la société ou à une combinaison des deux et/ou (iii) et dont la souscription pourra être libérée par versement en espèces ou par compensation avec des créances certaines, liquides et exigibles détenues à l'encontre de la société et/ou de valeurs mobilières donnant droit à l'attribution de titres de créance, émises à titre gratuit ou onéreux, régies par les articles L. 228-91 et suivants du Code de commerce dont la souscription pourra être opérée soit en espèces, soit par compensation avec des créances liquides et exigibles, étant précisé que la présente délégation pourra permettre une ou plusieurs émissions en application de l'article L. 228-93 du Code de commerce.

2. que le montant nominal de la ou des augmentations du capital social de la société susceptibles d'être décidées par le conseil d'administration et réalisées, immédiatement ou à terme, par voie d'émission d'actions ou de valeurs mobilières donnant accès au capital, ne pourra être supérieur à trente millions d'euros (30 000 000 euros), montant auquel s'ajoutera, le cas échéant, le montant supplémentaire des actions à émettre pour préserver,

conformément la loi et aux éventuelles stipulations contractuelles applicables prévoyant d'autres cas d'ajustement, les droits des porteurs de valeurs mobilières donnant accès au capital.

Sont expressément exclues de la présente délégation de compétence les émissions d'actions de préférence et de valeurs mobilières donnant accès immédiatement ou à terme à des actions de préférence.

Dans le cadre de cette délégation, l'assemblée générale décide de supprimer le droit préférentiel de souscription des actionnaires aux valeurs mobilières à émettre par appel public à l'épargne. Toutefois, le conseil d'administration, en application de l'article L. 225-135, 2ème alinéa, du Code de commerce, aura la faculté de conférer aux actionnaires, pendant un délai et selon les modalités qu'il fixera en conformité avec les dispositions législatives et réglementaires applicables ou pour tout ou partie d'une émission effectuée, un droit de priorité de souscription réductible et/ou irréductible ne donnant pas lieu à la création de droits négociables et qui devra s'exercer proportionnellement au nombre des actions possédées par chaque actionnaire et pourra être éventuellement complété par une souscription à titre réductible, étant précisé que les titres non souscrits ainsi feront l'objet d'un placement public en France et/ou à l'étranger.

Conformément à l'article L. 225-136 du Code de commerce, et pour les cas autres que ceux relevant de l'article 225-147, 6ème alinéa :

— le prix d'émission des actions émises directement sera au moins égal au minimum prévu par les dispositions réglementaires applicables au jour de l'émission (à ce jour, la moyenne pondérée des cours des trois derniers jours de bourse sur Euronext Paris, marché du groupe NYSE Euronext précédant la fixation du prix de souscription de l'augmentation, diminué, le cas échéant, d'une décote maximale de 5% prévu par la réglementation en vigueur),

— le prix d'émission des valeurs mobilières donnant accès par tous moyens, immédiatement ou à terme, au capital social de la société sera tel que la somme perçue immédiatement par la société, majorée, le cas échéant, de celle susceptible d'être perçue ultérieurement par elle, soit, pour chaque action de la société émise en conséquence de l'émission de ces valeurs mobilières, au moins égale au prix de souscription minimum défini à l'alinéa précédent, et

— la conversion, le remboursement ou généralement la transformation en actions de la société de chaque valeur mobilière donnant accès par tous moyens, immédiatement ou à terme, au capital social de la société se fera, compte tenu de la valeur nominale de l'obligation ou de ladite valeur mobilière, en un nombre d'actions tel que la somme perçue par la société, pour chaque action, soit au moins égale au prix de souscription minimum tel que défini pour l'émission des actions, dans cette même résolution ;

que si les souscriptions des actionnaires et du public n'ont pas absorbé la totalité d'une émission d'actions ou de valeurs mobilières telles que définies ci-dessus, le conseil d'administration pourra utiliser, dans l'ordre qu'il estimera opportun, l'une ou l'autre des facultés ci-après :

- limiter, le cas échéant, l'émission au montant des souscriptions sous la condition que celui-ci atteigne les trois-quarts au moins de l'émission décidée ;
- répartir librement tout ou partie des titres non souscrits ;
- offrir au public tout ou partie des actions non souscrites.

L'assemblée générale prend acte, en tant que de besoin, du fait que la présente délégation de compétence emporte au profit des titulaires de valeurs mobilières susceptibles d'être émises et donnant accès par tous moyens, immédiatement ou à terme, à des actions de la société, renonciation des actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux actions auxquels lesdites valeurs mobilières pourront donner droit.

Le conseil d'administration aura tous pouvoirs pour mettre en oeuvre la présente délégation, avec faculté de subdélégation dans les conditions législatives et réglementaires à l'effet notamment de :

- déterminer les dates et modalités des émissions ainsi que la forme et les caractéristiques des titres à créer,
- arrêter les conditions et prix des émissions le montant de la prime qui pourra, le cas échéant, être demandé lors de l'émission,
- fixer les montants à émettre en euros, en monnaie étrangère ou en unités de compte fixées par référence à plusieurs monnaies selon les cas et dans le respect de la législation en vigueur,
- déterminer les modalités de libération, la date d'entrée en jouissance, avec ou sans effet rétroactif, des titres à émettre et, le cas échéant, les conditions de leur rachat,
- suspendre, le cas échéant, l'exercice des droits d'attribution d'actions attachés aux valeurs mobilières existantes pendant un délai qui ne pourra excéder trois mois,
- fixer les modalités suivant lesquelles seront assurées, le cas échéant, la préservation des droits des titulaires des valeurs mobilières donnant accès au capital social et ce, en conformité avec les dispositions législatives et réglementaires en vigueur et, le cas échéant, les stipulations contractuelles prévoyant d'autres cas d'ajustement,
- constater la réalisation de la ou des augmentations de capital résultant de toute émission réalisée par l'usage de la présente délégation et procéder à la modification corrélative des statuts,
- à sa seule initiative, imputer les frais, droits et honoraires de toute émission sur le montant de la prime d'émission y afférente et prélever sur ladite prime les sommes nécessaires pour porter la réserve légale au dixième du montant du capital social de la société, ainsi que,
- procéder à toutes formalités et déclarations, requérir toute autorisation, notamment de l'Autorité des marchés financiers, et
- d'une manière générale, passer toute convention notamment pour parvenir à la bonne fin des émissions envisagées, prendre toutes mesures et effectuer toutes formalités utiles à l'émission, à la cotation et au service financier des titres émis en vertu de la présente délégation ainsi qu'à l'exercice des droits qui y sont attachés, et notamment, plus généralement, le conseil d'administration déterminera l'ensemble des caractéristiques, montant et modalités de toute émission et des titres à émettre (y compris, le cas échéant, des droits à conversion, échange, remboursement, y compris par remise d'actifs de la société tels que des valeurs mobilières déjà émises par la société) attachés aux actions ou valeurs mobilières donnant accès au capital à émettre et, lorsque les valeurs mobilières à émettre consisteront ou seront associées à des titres de créance, leur durée, déterminée ou non, leur rémunération et, le cas échéant, des cas obligatoires ou facultatifs de suspension ou de non-paiement des intérêts, leur durée (déterminée ou indéterminée), la possibilité de réduire ou d'augmenter le nominal des titres et les autres modalités d'émission (y compris le fait de leur conférer des garanties ou des sûretés) et d'amortissement (y compris de remboursement par remise d'actifs de la société). Le cas échéant, les titres à émettre pourraient être assortis de bons

donnant droit à l'attribution, à l'acquisition ou à la souscription d'obligations ou d'autres valeurs mobilières représentatives de créance, ou prévoir la faculté pour la société d'émettre des titres de créance (assimilables ou non) en paiement d'intérêts dont le versement aurait été suspendu par la société, ou encore prendre la forme d'obligations complexes au sens entendu par les autorités boursières (par exemple, du fait de leurs modalités de remboursement ou de rémunération ou d'autres droits tels qu'indexation, faculté d'options).

L'assemblée générale prend acte de ce qu'il pourra être fait usage de cette délégation de compétence en période d'offre publique d'achat ou d'échange sur les titres de la société conformément aux dispositions législatives et réglementaires.

Le conseil d'administration disposera de tous pouvoirs, avec faculté de subdélégation à toute personne habilitée dans toute la mesure permise par la loi pour mettre en oeuvre la présente résolution, notamment en passant toute convention à cet effet, en particulier en vue de la bonne fin de toute émission, pour procéder en une ou plusieurs fois, dans la proportion et aux époques qu'il appréciera, en France et/ou, le cas échéant, à l'étranger et/ou sur le marché international, aux émissions susvisées – ainsi que, le cas échéant, pour y surseoir – en constatant la réalisation et procéder à la modification corrélative des statuts, ainsi que pour procéder à toutes formalités et déclarations utiles à l'émission, à la cotation et au service financier des titres émis en vertu de la présente délégation ainsi qu'à l'exercice des droits qui y sont attachés et requérir toutes autorisations qui s'avèreraient nécessaires à la réalisation et à la bonne fin de ces émissions.

La délégation de compétence conférée au conseil d'administration par la présente résolution est valable pour une durée de vingt-six (26) mois à compter de la date de la présente assemblée générale, elle annule et remplace pour la période restant à courir celle donnée au conseil d'administration par l'assemblée générale mixte du 18 juin 2007 dans sa huitième résolution.

**Douzième résolution** (Autorisation au conseil d'administration à l'effet de procéder à l'émission de titres de capital et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital social en fixant le prix d'émission et ce dans la limite de 10% du capital social par an) — L'assemblée générale, statuant conformément aux dispositions des articles L. 225-129 et suivants du Code de commerce, après avoir pris connaissance du rapport du conseil d'administration et du rapport spécial des commissaires aux comptes, conformément aux dispositions de l'article L. 225-136-1° du Code de commerce, autorise le conseil d'administration à procéder à l'émission, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires de la société et appel public à l'épargne, et dans la limite de 10% du capital social par an, de titres de capital de la société et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital social de la société, et à fixer le prix d'émission des titres de capital et/ou des valeurs mobilières ainsi émis, selon les modalités suivantes :

1. pour les titres de capital, le prix d'émission devra être au moins égal au cours moyen pondéré de l'action de la société sur Euronext Paris, marché du groupe NYSE Euronext le jour de négociation précédant la décision d'émission avec une décote maximale de 10%, et

2. pour les valeurs mobilières donnant accès au capital, le prix d'émission devra être tel que la somme perçue immédiatement par la société majorée, le cas échéant, de la somme susceptible d'être perçue ultérieurement par la société soit, pour chaque action de la société émise en conséquence de l'émission de ces valeurs mobilières, au moins égale au montant visé au paragraphe 1 ci-dessus.

Le montant nominal maximal d'augmentation de capital résultant de la mise en oeuvre de la présente résolution ne pourra excéder 10% du capital social, par période de 12 mois (ledit capital étant apprécié au jour de la décision du conseil d'administration fixant le prix de l'émission) ainsi que par le plafond global de quatre-vingt cinq millions d'euros (85 000 000 euros).

L'assemblée générale prend acte que la présente autorisation emporte de plein droit renonciation des actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux titres de capital auxquels donneront droit les valeurs mobilières émises en vertu de la présente autorisation.

Le conseil d'administration aura tous pouvoirs pour mettre en oeuvre la présente autorisation, avec faculté de subdélégation dans les conditions législatives et réglementaires, à l'effet notamment de :

- procéder, en une ou plusieurs fois, dans la proportion et aux époques qu'il appréciera, aux émissions susvisées,
- déterminer les dates et les conditions d'émission, et notamment le prix et la date de jouissance des titres de capital et/ou des valeurs mobilières à émettre,
- constater la réalisation de la ou les augmentations de capital résultant de toute émission réalisée par l'usage de la présente autorisation et procéder à la modification corrélative des statuts,
- à sa seule initiative, imputer les frais, droits et honoraires de toute émission sur le montant de la prime d'émission y afférente et prélever sur ladite prime les sommes nécessaires pour porter la réserve légale au dixième du montant du capital social de la société, ainsi que,
- procéder à toutes formalités et déclarations, requérir toute autorisation, notamment de l'Autorité des marchés financiers, et
- plus généralement prendre toutes les dispositions utiles et conclure tous accord pour parvenir à la bonne fin de ces émissions.

La présente autorisation est donnée pour une durée de vingt-six (26) mois à compter de la date de la présente assemblée générale, elle annule et remplace pour la période restant à courir celle donnée au conseil d'administration par l'assemblée générale mixte du 18 juin 2007 dans sa neuvième résolution.

**Treizième résolution** (Délégation de compétence au conseil d'administration à l'effet d'émettre des titres de capital et/ou des valeurs mobilières donnant accès au capital social, en vue de rémunérer des apports de titres en cas d'offre publique initiée par la société) — L'assemblée générale extraordinaire des actionnaires, statuant conformément aux dispositions des articles L. 225-129 et suivants du Code de commerce, après avoir pris connaissance du rapport du conseil d'administration et du rapport spécial des commissaires aux comptes, conformément aux dispositions des articles L. 225-129-2, L. 225-148 et L. 228-92 du Code de commerce, décide :

1. de déléguer au conseil d'administration sa compétence pour décider de procéder à l'émission de titres de capital de la société et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital social de la société, à l'effet de rémunérer les titres apportés à (i) toute offre publique comportant une composante échange initiée par la société sur les titres d'une autre société dont les actions sont admises aux négociations sur l'un des marchés réglementés visés par l'article L. 225-148 du Code de commerce ou (ii) toute autre opération ayant le même effet qu'une offre publique telle que décrite au (i) ci-avant initiée par la société sur les titres d'une autre société dont les titres sont admis aux négociations sur un marché relevant d'un droit étranger,

2. que le montant nominal de la ou des augmentations du capital social de la société susceptible(s) d'être décidée(s) par le conseil d'administration et réalisée(s), immédiatement ou à terme, en vertu de la présente délégation de compétence, ne pourra excéder un montant maximum de cinquante-six millions d'euros (56 000 000 euros) ou la contre-valeur de ce montant, compte tenu du nominal des actions de la société à émettre, le cas échéant, au

titre des ajustements susceptibles d'être effectués, conformément à la loi et aux règlements en vigueur ou aux stipulations contractuelles liant la société prévoyant d'autres cas d'ajustement, pour préserver les droits des porteurs de valeurs mobilières donnant accès, immédiatement ou à terme, au capital social de la société,

3. de supprimer le droit préférentiel de souscription des actionnaires de la société aux titres de capital et/ou valeurs mobilières qui pourront être émis en vertu de la présente délégation de compétence au profit des porteurs desdits titres de capital ou valeurs mobilières.

L'assemblée générale prend acte, en tant que de besoin, que la présente délégation de compétence emporte au profit des titulaires de valeurs mobilières susceptibles d'être émises et donnant accès, par tous moyens, immédiatement ou à terme, à des titres de capital de la société, renonciation des actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux titres de capital de la société auxquels lesdites valeurs mobilières pourront donner droit.

Le conseil d'administration aura tous pouvoirs pour mettre en oeuvre la présente délégation de compétence, avec faculté de subdélégation dans les conditions législatives et réglementaires, à l'effet notamment de :

- fixer la parité d'échange ainsi que, le cas échéant, le montant de la soulte en espèces à verser,
- constater le nombre de titres apportés à l'échange,
- déterminer les dates et les modalités d'émission, et notamment le prix et la date de jouissance, des actions ou, le cas échéant, des valeurs mobilières donnant accès, immédiatement ou à terme, à des actions de la société,
- 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 et leur valeur nominale,
- constater la réalisation de la ou des augmentations de capital résultant de toute émission réalisée par l'usage de la présente délégation et procéder à la modification corrélative des statuts,
- à sa seule initiative, imputer les frais, droits et honoraires de toute émission sur le montant de la « prime d'apport » et prélever sur ladite prime les sommes nécessaires pour porter la réserve légale au dixième du montant du capital social de la société, ainsi que
- procéder à toutes formalités et déclarations, requérir toute autorisation, notamment de l'Autorité des marchés financiers, et
- plus généralement prendre toutes les dispositions utiles et conclure tous accords pour parvenir à la bonne fin de ces émissions, constater la ou les augmentations de capital en résultant et modifier, corrélativement les statuts.

La délégation de compétence conférée au conseil d'administration par la présente résolution est valable pour une durée de vingt-six (26) mois à compter de la date de la présente assemblée générale, elle annule et remplace pour la période restant à courir celle donnée au conseil d'administration par l'assemblée générale mixte du 18 juin 2007 dans sa dixième résolution.

**Quatorzième résolution** (Délégation de compétence au conseil d'administration à l'effet d'émettre des titres de capital et/ou des valeurs mobilières donnant accès au capital social, en vue de rémunérer des apports en nature constitués de titres de capital ou de valeurs mobilières donnant accès au capital social) — L'assemblée générale, statuant conformément aux dispositions des articles L. 225-129 et suivants du Code de commerce, après avoir pris connaissance du rapport du conseil d'administration et du rapport spécial des commissaires aux comptes, conformément aux dispositions des articles L. 225-129 à L. 225-129-6 et L. 225-147 du Code de commerce, décide :

1. de déléguer au conseil d'administration sa compétence pour décider de procéder, sur le rapport des commissaires aux apports mentionné aux 1er et 2ème alinéas de l'article L. 225-147 susvisé du Code de commerce, à l'émission de titres de capital de la société et/ou de valeurs mobilières donnant accès par tous moyens, immédiatement ou à terme, au capital social 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 social de la société, lorsque les dispositions de l'article L. 225-148 du Code de commerce ne sont pas applicables,

2. que le plafond du montant nominal d'augmentation de capital, immédiate ou à terme, résultant de l'ensemble des émissions réalisées en application de la présente délégation de compétence est fixé à 10% du capital de la société apprécié au jour de la décision du conseil d'administration décidant l'émission,

3. de supprimer le droit préférentiel de souscription des actionnaires de la société aux titres de capital et/ou valeurs mobilières qui pourront être émis en vertu de la présente délégation de compétence, au profit des porteurs desdits titres de capital ou valeurs mobilières.

L'assemblée générale prend acte, en tant que de besoin, du fait que la présente délégation de compétence emporte au profit des titulaires de valeurs mobilières susceptibles d'être émises et donnant accès, par tous moyens, immédiatement ou à terme, à des titres de capital de la société, renonciation des actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux titres de capital de la société auxquels lesdites valeurs mobilières pourront donner droit.

Le conseil d'administration aura tous pouvoirs pour mettre en oeuvre la présente délégation de compétence, avec faculté de subdélégation dans les conditions législatives et réglementaires, à l'effet notamment de :

- procéder, en une ou plusieurs fois, dans la proportion et aux époques qu'il appréciera, aux émissions susvisées,
- déterminer les dates et les modalités d'émission, et notamment le prix et la date de jouissance des titres de capital ou des valeurs mobilières à émettre,
- constater la réalisation de toute augmentation de capital résultant de toute émission réalisée par l'usage de la présente délégation et procéder à la modification corrélative des statuts,
- à sa seule initiative, imputer les frais, droits et honoraires de toute émission sur le montant de la prime d'émission y afférente et prélever sur ladite prime les sommes nécessaires pour porter la réserve légale au dixième du montant du capital social de la société, ainsi que
- procéder à toutes formalités et déclarations, requérir toute autorisation, notamment de l'Autorité des marchés financiers, et
- plus généralement prendre toutes les dispositions utiles et conclure tous accords pour parvenir à la bonne fin de ces émissions.



La délégation de compétence conférée au conseil d'administration par la présente résolution est valable pour une durée de vingt-six (26) mois à compter de la date de la présente assemblée générale, elle annule et remplace pour la période restant à courir celle donnée au conseil d'administration par l'assemblée générale mixte du 18 juin 2007 dans sa onzième résolution.

**Quinzième résolution** (*Délégation de compétence au conseil d'administration à l'effet de procéder à l'augmentation du capital social de la société par incorporation de réserves, bénéfices ou primes d'émission, de fusion ou d'apport ou de toutes autres sommes dont la capitalisation serait admise*) — L'assemblée générale, statuant conformément aux dispositions des articles L. 225-129 et suivants du Code de commerce, après avoir pris connaissance du rapport du conseil d'administration, et conformément aux dispositions des articles L. 225-129, L. 225-129-2 et de l'article L. 225-130 du Code de commerce :

1. délègue au conseil d'administration sa compétence pour décider d'augmenter, en une ou plusieurs fois, sur ses seules délibérations, dans les proportions et aux époques qu'il appréciera, le capital social de la société par l'incorporation, successive ou simultanée, au capital de tout ou partie de réserves, bénéfices, primes d'émission, de fusion ou d'apport ou toutes autres sommes dont la capitalisation serait admise, à réaliser par création et attribution gratuite d'actions et/ou par élévation du nominal des actions existantes ou par l'emploi conjoint de ces deux procédés, et

2. décide que le montant nominal de la ou des augmentations du capital social de la société susceptibles d'être décidées par le conseil d'administration et réalisées, immédiatement ou à terme, en vertu de la présente délégation de compétence, ne pourra excéder un montant maximum de cinquante-six millions d'euros (56 000 000 euros), compte non tenu du nominal des actions de la société à émettre, le cas échéant, au titre des ajustements susceptibles d'être effectués, conformément à la loi et aux règlements en vigueur ou aux éventuelles stipulations contractuelles liant la société et prévoyant d'autres cas d'ajustement, pour préserver les droits des porteurs de valeurs mobilières donnant accès, par tous moyens, immédiatement ou à terme, à des titres de capital de la société.

Le conseil d'administration aura tous pouvoirs pour mettre en oeuvre la présente délégation de compétence, avec faculté de subdélégation dans les conditions législatives et réglementaires, à l'effet notamment de :

– fixer le montant et la nature des sommes à incorporer au capital, fixer le nombre d'actions nouvelles à émettre ou le montant dont le nominal de chacune des actions existantes sera augmenté, arrêter les montants, dates et conditions des émissions, arrêter la date, même rétroactive, à compter de laquelle les actions nouvelles porteront jouissance ou celle à laquelle l'élévation du nominal des actions existantes prendra effet,

– décider que les droits formant rompus ne seront ni négociables ni cessibles, et que les actions correspondantes seront vendues, les sommes provenant de la vente étant allouées aux titulaires des droits au plus tard 30 jours après la date d'émission à leur compte du nombre entier d'actions attribuées,

– constater la réalisation de toute augmentation de capital résultant de toute émission réalisée par l'usage de la présente délégation et procéder à la modification corrélative des statuts,

– à sa seule initiative, imputer les frais, droits et honoraires de toute émission sur le montant de la prime d'émission y afférente et prélever sur ladite prime les sommes nécessaires pour porter la réserve légale au dixième du montant du capital social de la société, ainsi que

– procéder à toutes formalités et déclarations, requérir toute autorisation, notamment de l'Autorité des marchés financiers, et

– plus généralement, prendre toutes les dispositions utiles et conclure tous accords pour parvenir à la bonne fin de ces émissions.

La délégation de compétence conférée au conseil d'administration par la présente résolution est valable pour une durée de vingt-six (26) mois à compter de la date de la présente assemblée générale, elle annule et remplace pour la période restant à courir celle donnée au conseil d'administration par l'assemblée générale mixte du 18 juin 2007 dans sa douzième résolution.

**Seizième résolution** (*Délégation de compétence au conseil d'administration à l'effet de procéder à une augmentation du nombre de titres à émettre en cas d'augmentation du capital social de la société avec ou sans droit préférentiel de souscription*) — L'assemblée générale, statuant conformément aux dispositions des articles L. 225-129 et suivants du Code de commerce, après avoir pris connaissance du rapport du conseil d'administration et du rapport spécial des commissaires aux comptes, conformément aux dispositions de l'article L. 225-135-1 du Code de commerce :

1. autorise le conseil d'administration à décider, pour chacune des émissions réalisées en application de la septième et de la huitième résolution précédentes soumises à la présente assemblée générale, d'augmenter le nombre de titres à émettre, dans un délai de 30 jours suivant la clôture de la souscription de l'émission initiale et dans la limite de 15% de l'émission initiale et au même prix que celui retenu pour celle-ci ;

2. décide que le nombre d'actions résultant des émissions réalisées en vertu de la présente autorisation s'imputera sur le plafond spécifique prévu dans la dixième ou, selon le cas, la onzième résolution de la présente assemblée ;

3. prend acte de ce que la limite prévue au premier paragraphe de l'alinéa I de l'article L. 225-134 du Code de commerce sera alors augmentée dans les mêmes proportions.

Le conseil d'administration pourra, dans les conditions législatives et réglementaires, subdéléguer les pouvoirs qui lui sont conférés par la présente délégation de compétence.

La délégation de compétence conférée au conseil d'administration par la présente résolution est valable pour une durée de vingt six (26) mois à compter de la date de la présente assemblée générale, elle annule et remplace pour la période restant à courir celle donnée au conseil d'administration par l'assemblée générale mixte du 18 juin 2007 dans sa treizième résolution.

**Dix-septième résolution** (*Autorisation consentie au conseil d'administration à l'effet de procéder à l'augmentation du capital social de la société, avec suppression du droit préférentiel de souscription, par émission d'actions réservées aux salariés*) — L'assemblée générale, statuant conformément aux dispositions des articles L. 225-129 et suivants du Code de commerce, après avoir pris connaissance du rapport du conseil d'administration et du rapport spécial des commissaires aux comptes, et conformément aux dispositions des articles L. 225-129, L. 225-129-2, L. 225-129-6, L. 225-138 et L. 225-138-1 du Code de commerce et L. 3332-1 et suivants du Code du travail, décide :

1. d'autoriser le conseil d'administration sa compétence pour décider de procéder, en une ou plusieurs fois, sur ses seules délibérations, dans les proportions et aux époques qu'il appréciera, tant en France qu'à l'étranger, à l'émission d'actions nouvelles réservées aux salariés de la société et/ou des sociétés liées à la société au sens des dispositions de l'article L. 225-180 et 2 du Code de commerce et de l'article L. 3344-1 du Code du travail, qui sont, le cas échéant, adhérents d'un plan d'épargne d'entreprise ou d'un plan de partenariat d'épargne salariale volontaire, et/ou de tous fonds communs de placement par l'intermédiaire desquels les actions nouvelles ainsi émises seraient souscrites par eux,

2. que le montant nominal de la ou des augmentations du capital social de la société susceptibles d'être décidées par le conseil d'administration et réalisées, immédiatement ou à terme, en vertu de la présente délégation de compétence, ne pourra excéder un montant maximum six millions d'euros (6 000 000 euros), ou la contre-valeur de ce montant, compte non tenu du nominal des actions de la société à émettre, le cas échéant, au titre des ajustements susceptibles d'être effectués, conformément à la loi et aux règlements en vigueur ou aux éventuelles stipulations contractuelles liant la société et prévoyant d'autres cas d'ajustement, pour préserver les droits des porteurs de valeurs mobilières donnant accès, par tous moyens, immédiatement ou à terme, au capital de la société.

L'assemblée générale décide de supprimer le droit préférentiel de souscription des actionnaires de la société aux actions nouvelles qui pourront être émises en vertu de la présente autorisation au profit des salariés de la société et/ou des sociétés liées à la société au sens des dispositions de l'article L. 225-180 du Code de commerce et de renoncer à tout droit aux actions attribuées sur le fondement de cette délégation de compétence.

Le prix de souscription des actions émises en vertu de la présente délégation de compétence sera déterminé dans les conditions prévues par les dispositions de l'article L. 3332-18 et suivants du Code du travail.

Le conseil d'administration aura tous pouvoirs pour mettre en oeuvre la présente autorisation, avec faculté de subdélégation dans les conditions législatives et réglementaires, à l'effet notamment de :

- arrêter la liste des sociétés dont les salariés et anciens salariés pourront bénéficier de l'émission,
- fixer les conditions, notamment d'ancienneté, que devront remplir les salariés pour pouvoir souscrire, individuellement ou par l'intermédiaire d'un fonds commun de placement, aux actions émises en vertu de la présente délégation de compétence,
- fixer les montants de ces émissions et arrêter les prix, les dates, les délais, modalités et conditions de souscription, de libération et de livraison des actions émises en vertu de la présente délégation de compétence, ainsi que la date, même rétroactive, à compter de laquelle les actions nouvelles porteront jouissance,
- déterminer s'il y a lieu le montant des sommes à incorporer au capital dans la limite fixée ci-dessus, le ou les postes des capitaux propres où elles seront prélevées ainsi que les conditions d'attribution des actions,
- constater la réalisation de toute augmentation de capital résultant de toute émission réalisée par l'usage de la présente délégation et procéder à la modification corrélative des statuts,
- à sa seule initiative, imputer les frais, droits et honoraires de toute émission sur le montant de la prime d'émission y afférente et prélever sur ladite prime les sommes nécessaires pour porter la réserve légale au dixième du montant du capital social de la société, ainsi que
- procéder à toutes formalités et déclarations, requérir toute autorisation, notamment de l'Autorité des marchés financiers, et
- plus généralement, prendre toutes les dispositions utiles et conclure tous accords pour parvenir à la bonne fin de ces émissions.

L'autorisation consentie au conseil d'administration par la présente résolution est valable pour une durée de vingt-six (26) mois à compter de la date de la présente assemblée générale, elle annule et remplace pour la période restant à courir celle donnée au conseil d'administration par l'assemblée générale mixte du 18 juin 2007 dans sa quatorzième résolution.

**Dix-huitième résolution** (Autorisation de compétence à donner au conseil d'administration à l'effet de procéder à l'attribution gratuite d'actions existantes ou à émettre) — L'assemblée générale, statuant conformément aux dispositions des articles L. 225-129 et suivants du Code de commerce, connaissance prise du rapport du conseil d'administration et du rapport spécial des commissaires aux comptes, conformément aux articles L. 225-197-1 et suivants du Code de commerce :

1. autorise le conseil d'administration à procéder, en une ou plusieurs fois, sur ses seules délibérations, dans la proportion et aux époques qu'il appréciera, à des attributions gratuites d'actions existantes ou à émettre de la société, et

2. décide que les bénéficiaires des attributions pourront être les membres du personnel salarié ou certaines catégories d'entre eux et/ou les mandataires sociaux de la société et des sociétés ou groupements qui lui sont liés directement ou indirectement dans les conditions des articles L. 225-197-1, II et L. 225-197-2 du Code de commerce.

Le conseil d'administration déterminera l'identité des bénéficiaires des attributions ainsi que les conditions et, le cas échéant, les critères d'attribution des actions.

Le nombre total d'actions attribuées gratuitement en vertu de la présente autorisation ne pourra représenter plus de 2% du capital social de la société apprécié au jour de la décision d'attribution du conseil d'administration.

L'attribution gratuite des actions à leurs bénéficiaires ne sera définitive qu'au terme d'une période d'acquisition dont la durée minimale est de deux ans à compter du jour où elles sont consenties, la durée minimale de l'obligation de conservation des actions par les bénéficiaires étant fixée à deux ans à compter de leur attribution définitive, étant précisé que le conseil d'administration aura la faculté d'augmenter la durée de l'une ou de l'autre ou de ces deux périodes. Concernant les actions attribuées au président du conseil d'administration, au directeur général, aux directeurs généraux délégués, aux membres du directoire ou au gérant d'une société par actions, le conseil d'administration ou, selon le cas, le conseil de surveillance soit décide que ces actions ne peuvent être cédées par les intéressés avant la cessation de leurs fonctions, soit fixe la quantité de ces actions qu'il sont tenus de conserver au nominatif jusqu'à la cessation de leurs fonctions conformément aux dispositions de l'article L. 225-197-1 II du Code de commerce.

L'assemblée générale prend acte, en tant que de besoin, que la présente autorisation emporte au profit des bénéficiaires des attributions gratuites d'actions à émettre, augmentation de capital par incorporation de réserves, bénéfiques ou primes d'émission, de fusion ou d'apport ou de toutes autres sommes dont la capitalisation serait admise, à l'issue de la période d'acquisition et renonciation corrélative des actionnaires à leurs droits sur la partie des réserves,

bénéfices ou primes ainsi incorporés et servant à l'émission de ces actions nouvelles, et emporte en conséquence tous pouvoirs au conseil d'administration à l'effet de procéder à cette ou à ces augmentations de capital.

Le conseil d'administration aura tous pouvoirs pour mettre en oeuvre la présente autorisation de compétence, avec faculté de subdélégation dans les conditions législatives et réglementaires, à l'effet notamment de :

- déterminer si les actions attribuées gratuitement seront des actions à émettre ou des actions existantes,
- déterminer les conditions dans lesquelles seront arrêtées les attributions gratuites d'actions,
- fixer en cas d'attribution gratuite d'actions ordinaires à émettre, le montant et la nature des réserves, bénéfices ou primes à incorporer au capital,
- prévoir la faculté de suspendre temporairement les droits à attribution,
- ajuster en tant que de besoin le nombre des actions ordinaires attribuées gratuitement en conformité avec les dispositions législatives et réglementaires applicables, en cas d'opérations financières de la société,
- constater la réalisation de toute augmentation de capital en résultant et procéder à la modification corrélative des statuts,
- à sa seule initiative, imputer les frais, droits et honoraires de toute émission sur le montant de la prime d'émission y afférente et prélever sur ladite prime les sommes nécessaires pour porter la réserve légale au dixième du montant du capital social de la société, ainsi que
- procéder à toutes formalités et déclarations, requérir toute autorisation, notamment de l'Autorité des marchés financiers, et
- plus généralement prendre toutes les dispositions utiles et conclure tous accords pour parvenir à la bonne fin de ces opérations.

La présente autorisation est valable pour une durée de trente-huit (38) mois à compter de la date de la présente assemblée générale, elle annule et remplace pour la période restant à courir celle donnée au conseil d'administration par l'assemblée générale mixte du 15 février 2006 dans sa quinzième résolution.

**Dix-neuvième résolution (Plafond général des autorisations financières)** — L'assemblée générale, statuant conformément aux dispositions des articles L. 225-129 et suivants du Code de commerce, ayant pris connaissance du rapport du conseil d'administration, décide que le montant nominal maximum (hors prime d'émission) des augmentations de capital par voie d'émission d'actions ou de valeurs mobilières donnant accès au capital avec ou sans droit préférentiel de souscription qui pourraient être décidées en vertu des délégations de compétence au conseil d'administration résultant des dixième, onzième, douzième, treizième, quatorzième, seizième, dix-septième et dix-huitième résolutions précédentes, ne pourra être supérieur à quatre vingt cinq millions d'euros (85 000 000 euros) majoré du montant nominal de l'augmentation de capital résultant de l'émission d'actions à réaliser éventuellement pour préserver conformément à la loi les droits des titulaires de ces titres, étant précisé que cette limite ne s'appliquera pas aux augmentations de capital par incorporation de réserves, bénéfices ou primes d'émission, de fusion ou d'apport ou de toutes autres sommes dont la capitalisation serait admise.

**Vingtième résolution (Autorisation au conseil d'administration à l'effet de réduire le capital, par annulation des actions auto-détenues)** — L'assemblée générale, statuant conformément aux dispositions des articles L. 225-129 et suivants du Code de commerce, connaissance prise du rapport du conseil d'administration, et du rapport spécial des commissaires aux comptes, autorise le conseil d'administration, en application des dispositions de l'article L. 225-209 et suivants du Code de commerce, à réduire le capital social, en une ou plusieurs fois, sur ses seules délibérations et aux époques qu'il appréciera, par annulation d'actions déjà détenues par la société et/ou qu'elle pourrait acheter dans le cadre de l'autorisation donnée sous la première résolution.

Conformément à la loi, la réduction ne pourra porter sur plus de 10% du capital social par périodes de vingt-quatre (24) mois.

L'assemblée générale donne les pouvoirs les plus larges au conseil d'administration pour arrêter les modalités des annulations d'actions, imputer la différence entre la valeur comptable des actions annulées et leur valeur nominale sur tous comptes de réserves ou primes, pour apporter aux statuts les modifications découlant de la présente autorisation et pour accomplir toutes formalités nécessaires.

Le nombre maximum d'actions pouvant être annulées par la société en vertu de la présente autorisation, pendant une période de 24 mois, est de 10% des actions composant le capital de la société, étant rappelé que cette limite s'applique à un montant du capital de la société qui sera, le cas échéant, ajusté pour prendre en compte des opérations affectant le capital social postérieurement à la présente assemblée générale.

La présente autorisation est donnée pour une durée de 18 mois à compter de la présente assemblée générale, elle annule et remplace pour la période restant à courir celle donnée au conseil d'administration par l'assemblée générale mixte du 18 juin 2007 dans sa dix-septième résolution.

**Vingt-et-unième résolution (Pouvoirs pour formalités)** — L'assemblée générale, donne tous pouvoirs au porteur d'un original d'un extrait, ou d'une copie du procès-verbal de la présente réunion aux fins d'accomplir toutes formalités de dépôt, de publicité et autres qu'il appartiendra de faire en applications de la législation ou de la réglementation applicable.

#### **Modalités de participation ou de représentation à l'assemblée générale mixte**

Tout actionnaire quel que soit le nombre d'actions qu'il possède, peut prendre part à cette assemblée ou s'y faire représenter par son conjoint ou un autre actionnaire ou bien voter par correspondance ou donner procuration.

Cependant, conformément à l'article R. 225-85 du Code de commerce (correspondant à l'article 136 du décret n°67-236 du 23 mars 1967 modifié par le décret du 11 décembre 2006), seuls seront admis à assister à l'assemblée, à voter par correspondance ou donner procuration, les actionnaires qui auront justifié de cette qualité par l'enregistrement comptable des titres en leur nom ou au nom de l'intermédiaire inscrit pour leur compte, au troisième

jour ouvré précédant l'assemblée à zéro heure, heure de Paris (soit le lundi 15 juin 2009 à zéro heure, heure de Paris), soit dans les comptes de titres nominatifs tenus pour la société par son mandataire CACEIS Corporate Trust, soit dans les comptes de titres au porteur tenus par un intermédiaire habilité.

Les actionnaires désirant assister personnellement à cette assemblée devront, afin de recevoir leur carte d'admission, en faire la demande en retournant leur formulaire de vote soit directement auprès de Züblin Immobilière France - assemblée, 52 rue de la Victoire – 75009 Paris, soit auprès de leur intermédiaire financier pour les actionnaires au porteur au plus tard le mardi 16 juin 2009.

Les votes par correspondance ou par procuration ne pourront être pris en compte que si les formulaires dûment remplis et signés parviennent :

- pour les propriétaires d'actions nominatives, au mandataire de la société, CACEIS Corporate Trust, au plus tard la veille de l'assemblée ; ou,
- pour les propriétaires d'actions au porteur, à leur intermédiaire financier dès que possible, afin que celui-ci puisse faire parvenir le formulaire à CACEIS Corporate Trust, accompagné d'une attestation de participation, au plus tard la veille de l'assemblée.

Il est rappelé que, conformément à l'article R. 225-85 du Code de commerce (correspondant à l'article 136 du décret du 23 mars 1967 modifié par le décret du 11 décembre 2006), tout actionnaire ayant déjà exprimé son vote et demandé sa carte d'admission ou sollicité une attestation de participation ne peut plus choisir un autre mode de participation. Tout actionnaire conserve également le droit de céder tout ou partie de ses actions, étant entendu que si la cession intervient avant le lundi 15 juin 2009 à minuit, heure de Paris, la société invalidera ou modifiera en conséquence, le vote exprimé par correspondance, le pouvoir, la carte d'admission ou l'attestation de participation, après cette date aucune opération réalisée ne sera prise en compte.

Conformément à l'article R. 225-84 du Code de commerce (correspondant à l'article 135-1 du décret n° 67-236 du 23 mars 1967), l'actionnaire qui souhaite poser des questions écrites doit, à compter de la présente insertion et au plus tard le quatrième jour ouvré précédant la date de l'assemblée, soit le 12 juin 2009, adresser ses questions au siège social par lettre recommandée avec demande d'avis de réception au Président du conseil d'administration. Pour être prises en compte, ces questions doivent impérativement être accompagnées d'une attestation d'inscription en compte.

Conformément à la loi, tous les documents qui doivent être communiqués aux assemblées générales seront tenus dans les délais légaux à la disposition des actionnaires, au siège social.

La participation et le vote par visioconférence ou par un moyen de télécommunication n'ont pas été retenus pour la réunion de cette assemblée. Aucun site visé à l'article R. 225-61 du Code de commerce (correspondant à l'article 119 du décret n°67-236 du 23 mars 1967) ne sera aménagé à cette fin.

*Le Conseil d'Administration*

**0904227**

---

**ASSEMBLEES GENERALES DU 22 JUIN 2009**

---

**FORMULAIRE DE VOTE  
PAR CORRESPONDANCE**

Je soussigné : \_\_\_\_\_

demeurant à : \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

Propriétaire <sup>(1)</sup>  
Nu-propriétaire <sup>(1)</sup>  
Usufruitier <sup>(1)</sup>

de \_\_\_\_\_ actions de la société ci-dessus désignée (ci-après dénommée la « **Société** »),  
ainsi que l'atteste

- l'inscription de ces actions à un compte ouvert dans les registres de la Société <sup>(1)</sup>
- le certificat annexé au présent formulaire délivré à cette seule fin le \_\_\_\_\_,  
par \_\_\_\_\_, dépositaire désigné dans l'avis de convocation <sup>(1)</sup>

**APRES avoir pris connaissance** du texte des résolutions proposées au vote des assemblées  
générales du 22 juin 2009 et conformément à l'article L. 225-107 du code de commerce,

**DECLARE émettre les votes suivants** sur les résolutions figurant à l'ordre du jour des  
assemblées générales du 22 juin 2009.

---

<sup>(1)</sup> Rayer les mentions inutiles

**PREMIERE RESOLUTION :**

(1)

**POUR  
CONTRE  
ABSTENTION**

**DEUXIEME RESOLUTION :**

(1)

**POUR  
CONTRE  
ABSTENTION**

**TROISIEME RESOLUTION :**

(1)

**POUR  
CONTRE  
ABSTENTION**

**QUATRIEME RESOLUTION :**

(1)

**POUR  
CONTRE  
ABSTENTION**

**CINQUIEME RESOLUTION :**

(1)

**POUR  
CONTRE  
ABSTENTION**

**SIXIEME RESOLUTION :**

(1)

**POUR  
CONTRE  
ABSTENTION**

---

<sup>(1)</sup> Rayer les mentions inutiles

**SEPTIEME RESOLUTION :**

(1)

**POUR  
CONTRE  
ABSTENTION**

**HUITIEME RESOLUTION :**

(1)

**POUR  
CONTRE  
ABSTENTION**

**NEUVIEME RESOLUTION :**

(1)

**POUR  
CONTRE  
ABSTENTION**

**DIXIEME RESOLUTION :**

(1)

**POUR  
CONTRE  
ABSTENTION**

**ONZIEME RESOLUTION :**

(1)

**POUR  
CONTRE  
ABSTENTION**

**DOUZIEME RESOLUTION :**

(1)

**POUR  
CONTRE  
ABSTENTION**

---

<sup>(1)</sup> Rayer les mentions inutiles

**TREIZIEME RESOLUTION :**

(1)

**POUR  
CONTRE  
ABSTENTION**

**QUATORZIEME RESOLUTION :**

(1)

**POUR  
CONTRE  
ABSTENTION**

**QUINZIEME RESOLUTION :**

(1)

**POUR  
CONTRE  
ABSTENTION**

**SEIZIEME RESOLUTION :**

(1)

**POUR  
CONTRE  
ABSTENTION**

**DIX-SEPTIEME RESOLUTION :**

(1)

**POUR  
CONTRE  
ABSTENTION**

**DIX-HUITIEME RESOLUTION :**

(1)

**POUR  
CONTRE  
ABSTENTION**

---

<sup>(1)</sup> Rayer les mentions inutiles



**DIX-NEUVIEME RESOLUTION :**

(1)

**POUR  
CONTRE  
ABSTENTION**

**VINGTIEME RESOLUTION :**

(1)

**POUR  
CONTRE  
ABSTENTION**

**VINGT-ET-UNIEME RESOLUTION :**

(1)

**POUR  
CONTRE  
ABSTENTION**

Fait à :

Le :

Signature :

---

<sup>(1)</sup> Rayer les mentions inutiles

**NOTE IMPORTANTE**

*Toute abstention exprimée dans le présent formulaire ou résultant de l'absence d'indication de vote sera assimilée à un vote défavorable à l'adoption de la résolution concernée.*

*L'indication de deux votes contradictoires au regard d'une même résolution vaudra un vote défavorable à l'adoption de cette résolution.*

*Le présent formulaire vaut pour les assemblées successives convoquées avec le même ordre du jour.*

*Les votes par correspondance ne sont pris en compte que si ce formulaire parvient à la Société trois jours au moins avant la réunion de l'assemblée, soit le 19 juin 2009.*

*Les formulaires de vote reçus par la Société doivent comporter les mentions suivantes :*

- *les nom, prénom usuel et domicile de l'actionnaire ;*
- *une mention constatant le respect de l'une des formalités prévues au premier alinéa de l'article 136 du décret du 23 mars 1967, cette mention pouvant figurer sur un document annexé au formulaire ;*
- *la signature de l'actionnaire ou de son représentant légal ou judiciaire.*

*Un actionnaire ne peut à la fois adresser à la Société une procuration et le présent formulaire. Toutefois, en cas de retour des deux documents, la formule de procuration sera seule prise en compte, sous réserve des votes exprimés dans le formulaire de vote par correspondance.*

\*

\* \*

\*

**PIECES JOINTES A L'ENVOI DU PRESENT FORMULAIRE\* OU CONSULTABLES AU SIEGE SOCIAL DE LA SOCIETE OU SUR SON SITE INTERNET [www.zueblin.fr](http://www.zueblin.fr) :**

- 1. Ordre du jour et texte des projets de résolution** accompagnés d'un exposé des motifs avec l'indication de leur auteur.
- 2. Rapport d'activité et de gestion de la Société pendant l'exercice écoulé**, accompagné du tableau des résultats financiers de la société depuis la constitution de la Société.
- 3. Formule de demande d'envoi de documents et renseignements** visés à l'article 135 du décret du 23 mars 1967 pour le cas où l'actionnaire désirerait user de cette faculté.

*\* Uniquement en cas d'envoi par courrier*

**POUVOIR**

Je soussigné(e), \_\_\_\_\_,  
demeurant \_\_\_\_\_,  
agissant en qualité de représentant légal de la société \_\_\_\_\_,  
[société \_\_\_\_\_ au capital de EUR \_\_\_\_\_ dont le siège social est à  
\_\_\_\_\_, identifiée sous le numéro \_\_\_\_\_,  
RCS \_\_\_\_\_ / société de droit \_\_\_\_\_ dont le siège social est situé  
\_\_\_\_\_, immatriculée sous le numéro  
\_\_\_\_\_] propriétaire de \_\_\_\_\_ action(s) de la société ZUBLIN  
IMMOBILIERE FRANCE, société anonyme au capital de EUR 55.033.698 dont le siège social est  
situé 52 rue de la Victoire, 75009 PARIS, identifiée sous le numéro 448 364 232 RCS PARIS (ci-  
après dénommée la "**Société**"),

**DONNE POUVOIR à M** \_\_\_\_\_

à l'effet de me représenter aux assemblées générales de la Société convoquée pour le 22 juin  
2009 à 14h30, au Centre d'Affaires Paris Victoire, 52 rue de la Victoire, 75009 Paris, afin de  
délibérer sur l'ordre du jour suivant :

*A titre ordinaire :*

- Approbation des rapports et comptes annuels de l'exercice clos le 31 mars 2009 ;
- Approbation des rapports et comptes consolidés de l'exercice clos le 31 mars 2009 ;
- Approbation des conventions réglementées et engagements réglementés visés par le rapport  
des commissaires aux comptes ;
- Affectation du résultat de l'exercice clos le 31 mars 2009 ;
- Distribution de primes d'émission ;
- Renouvellement d'un commissaire aux comptes ;
- Autorisation à donner au conseil d'administration à l'effet d'opérer sur les actions de la  
société ;
- Détermination du montant des jetons de présence ;

**Züblin Immobilière France S.A.**

52, rue de la Victoire  
75009 Paris

Téléphone +33 (0)1 40 82 72 40  
Téléfax +33 (0)1 40 82 73 76  
[info@zueblin.fr](mailto:info@zueblin.fr)  
[www.zueblin.fr](http://www.zueblin.fr)

Société anonyme au capital social de EUR 55.033.698  
RCS Paris 448 364 232  
Siret 448 364 232 00034  
TVA Intracommunautaire: FR 13448364232

*A titre extraordinaire :*

- Modification des statuts de la Société ;
- Délégation de compétence au conseil d'administration en vue d'émettre des actions ordinaires et/ou valeurs mobilières donnant accès au capital, avec maintien du droit préférentiel de souscription ;
- Délégation de compétence au conseil d'administration à l'effet de procéder à l'augmentation du capital social, avec suppression du droit préférentiel de souscription et appel public à l'épargne ;
- Autorisation au conseil d'administration à l'effet de procéder à l'émission de titres de capital et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital social en fixant le prix d'émission et ce dans la limite de 10% du capital social ;
- Délégation de compétence au conseil d'administration à l'effet d'émettre des titres de capital et/ou des valeurs mobilières donnant accès au capital social, en vue de rémunérer des apports de titres en cas d'offre publique initiée par la société ;
- Délégation de compétence au conseil d'administration à l'effet d'émettre des titres de capital et/ou des valeurs mobilières donnant accès au capital social, en vue de rémunérer des apports en nature constitués de titres de capital ou de valeurs mobilières donnant accès au capital social ;
- Délégation de compétence au conseil d'administration à l'effet de procéder à l'augmentation du capital social de la société par incorporation de réserves, bénéfices ou primes d'émission, de fusion ou d'apport ou de toutes autres sommes dont la capitalisation serait admise ;
- Délégation de compétence au conseil d'administration à l'effet de procéder à une augmentation du nombre de titres à émettre en cas d'augmentation du capital social de la société avec ou sans droit préférentiel de souscription ;
- Autorisation à consentir au conseil d'administration à l'effet de procéder à l'augmentation du capital social de la société, avec suppression du droit préférentiel de souscription, par émission d'actions réservées aux salariés ;
- Autorisation à consentir au conseil d'administration à l'effet de procéder à l'attribution gratuite d'actions existantes ou à émettre ;
- Plafond général des autorisations financières ;
- Autorisation au conseil d'administration à l'effet de réduire le capital, par annulation des actions auto-détenues ;
- Pouvoirs à conférer en vue des formalités.

EN CONSEQUENCE :

- assister à la réunion de ces assemblées et à toute assemblée subséquente délibérant sur le même ordre du jour, au cas où le quorum ne serait pas atteint à l'assemblée précédente ;
- émarger toute feuille de présence, accepter les fonctions de scrutateur ou de secrétaire des assemblées, prendre part à toutes délibérations et à tous votes sur les questions à l'ordre du jour et dans le sens que le mandataire jugera en chaque circonstance ;
- aux effets ci-dessus, signer tous procès-verbaux, registres et pièces, et en général, faire le nécessaire.

Fait à  
Le  
Signature

**NOTE IMPORTANTE**

A défaut d'assister personnellement aux assemblées, tout actionnaire peut choisir entre l'une des trois formules suivantes :

- donner le présent pouvoir à un autre actionnaire (ou à son conjoint).
- voter par correspondance à l'aide du formulaire joint.
- adresser le présent pouvoir à la Société sans indication de mandat.

Un actionnaire ne peut retourner à la Société à la fois le présent pouvoir et le formulaire de vote par correspondance.

En cas de retour du présent pouvoir et du formulaire de vote par correspondance, le présent pouvoir sera pris en considération sous réserve des votes exprimés dans le formulaire de vote par correspondance.

**RAPPEL : Les actionnaires sont informés que s'il est fait retour du présent pouvoir à la Société sans indication de mandataire, il sera émis, au nom du signataire, un vote favorable à l'adoption des projets de résolutions présentés par le conseil d'administration ou agréés par lui et un vote défavorable à l'adoption de tous les autres projets de résolution. Pour émettre tout autre vote, l'actionnaire doit porter, dans le présent pouvoir, les noms, prénoms usuels et domicile du mandataire qui accepte de voter dans le sens indiqué par lui.**

---

**RAPPORT COMPLEMENTAIRE DU CONSEIL D'ADMINISTRATION A L'ASSEMBLEE  
GENERALE MIXTE  
DU 22 JUIN 2009**

---

Mesdames, Messieurs,

Nous vous avons réunis en Assemblée générale mixte à l'effet de vous demander de vous prononcer sur l'ordre du jour suivant :

1. Approbation des rapports et comptes annuels de l'exercice clos le 31 mars 2009 ;
2. Approbation des rapports et comptes consolidés de l'exercice clos le 31 mars 2009 ;
3. Approbation des conventions réglementées et engagements réglementés visés par le rapport des commissaires aux comptes ;
4. Affectation du résultat de l'exercice clos le 31 mars 2009,
5. Distribution de primes d'émission ;
6. Renouvellement des mandats d'un commissaire aux comptes titulaire et d'un commissaire aux comptes suppléants ;
7. Autorisation à donner au conseil d'administration à l'effet d'opérer sur les actions de la société ;
8. Détermination du montant des jetons de présence ;
9. Modification des statuts de la société ;
10. Délégation de compétence au Conseil d'administration en vue d'émettre des actions ordinaires et/ou valeurs mobilières donnant accès au capital, avec maintien du droit préférentiel de souscription ;
11. Délégation de compétence au Conseil d'administration à l'effet de procéder à l'augmentation du capital social, avec suppression du droit préférentiel de souscription et appel public à l'épargne ;
12. Autorisation au Conseil d'administration à l'effet de procéder à l'émission de titres de capital et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital social en fixant le prix d'émission et ce dans la limite de 10% du capital social par an ;
13. Délégation de compétence au Conseil d'administration à l'effet d'émettre des titres de capital et/ou des valeurs mobilières donnant accès au capital social, en vue de rémunérer des apports de titres en cas d'offre publique initiée par la société ;

**Züblin Immobilière France S.A.**

52, rue de la Victoire  
75009 Paris

Téléphone +33 (0)1 40 82 72 40  
Téléfax +33 (0)1 40 82 73 76  
[info@zueblin.fr](mailto:info@zueblin.fr)  
[www.zueblin.fr](http://www.zueblin.fr)

société anonyme au capital social de EUR 55.033.698  
RCS Paris 448 364 232  
Siret 448 364 232 00034  
TVA Intracommunautaire: FR 13448364232

14. Délégation de compétence au Conseil d'administration à l'effet d'émettre des titres de capital et/ou des valeurs mobilières donnant accès au capital social, en vue de rémunérer des apports en nature constitués de titres de capital ou de valeurs mobilières donnant accès au capital social ;
15. Délégation de compétence au Conseil d'administration à l'effet de procéder à l'augmentation du capital social de la société par incorporation de réserves, bénéfices ou primes d'émission, de fusion ou d'apport ou de toutes autres sommes dont la capitalisation serait admise ;
16. Délégation de compétence au Conseil d'administration à l'effet de procéder à une augmentation du nombre de titres à émettre en cas d'augmentation du capital social de la société avec ou sans droit préférentiel de souscription ;
17. Délégation à consentir au Conseil d'administration à l'effet de procéder à l'augmentation du capital social de la société, avec suppression du droit préférentiel de souscription, par émission d'actions réservées aux salariés ;
18. Autorisation à consentir au Conseil d'administration à l'effet de procéder à l'attribution gratuite d'actions existantes ou à émettre ;
19. Plafond général des autorisations financières ;
20. Autorisation au Conseil d'administration à l'effet de réduire le capital, par annulation des actions auto-détenues ;
21. Pouvoirs à conférer en vue des formalités.

\*

\*\*\*

Le présent rapport a pour objet de compléter le rapport de gestion et fait partie intégrante du rapport du conseil d'administration à l'Assemblée générale mixte du 22 juin 2009.

Conformément aux dispositions réglementaires relatives aux augmentations de capital, votre conseil d'administration vous a rendu compte de la marche des affaires sociales depuis le début de l'exercice en cours, dans son rapport de gestion concernant l'assemblée générale ordinaire.

Tout d'abord, votre Conseil d'administration souhaite disposer des moyens lui permettant de procéder à l'achat d'actions de la société, afin notamment d'assurer la liquidité des transactions et la régularité des cotations des actions de la société.

Egalement, votre Conseil d'administration vous propose d'adopter le principe « une action, une voix » qui a été récemment débattu au sein des instances européennes et qui fait partie des recommandations sur le gouvernement d'entreprise de l'Association Française de la Gestion Financière et ainsi de modifier les statuts de la société afin de supprimer le système de droits de vote double prévu à l'article 11 des statuts pour les actions inscrites au nominatif après une période de deux ans afin d'assurer une égalité de droits de vote pour toutes les catégories de porteur d'actions.

Enfin, votre Conseil d'administration souhaite disposer des moyens lui permettant, le cas échéant en faisant appel aux marchés pour y placer des titres de capital ou de créances, de réunir avec rapidité et souplesse les moyens financiers nécessaires au développement de votre société.

Dans ce cadre, il soumet à votre approbation les résolutions suivantes.

## **1. Autorisation au conseil d'administration à l'effet d'opérer sur les actions de la société**

Il vous est proposé, après avoir pris connaissance du rapport du conseil d'administration, conformément aux dispositions de l'article L. 225-209 du Code de commerce, des articles 241-1 à 241-6 du Règlement général de l'Autorité des marchés financiers et du règlement n° 2273/2003 de la Commission européenne du 22 décembre 2003, d'autoriser le conseil d'administration avec faculté de subdélégation à procéder à l'achat des actions de la société dans les conditions prévues ci-après :

Le prix unitaire maximal d'achat serait fixé à 10 euros.

Dans le respect des textes visés ci-dessus, la présente autorisation aurait pour objet de permettre à la société d'utiliser les possibilités d'intervention sur actions propres en vue :

- d'assurer, par l'intermédiaire d'un prestataire de service d'investissement et au travers d'un contrat de liquidité conforme à la charte de déontologie de l'AFEI, l'animation du marché, la liquidité des transactions et la régularité des cotations des actions de Züblin Immobilière France ;
- de procéder à des attributions gratuites d'actions dans le cadre des dispositions des articles L. 225-197-1 et suivants du Code de commerce ;
- de les conserver et de procéder à des remises ou échanges ultérieurs, lors de l'exercice de droits attachés à des valeurs mobilières donnant accès au capital de la société ou dans le cadre d'opérations de croissance externe et ce dans la limite de 5% du capital social de la société ;
- de les annuler, sous réserve de l'adoption par l'assemblée générale de la douzième résolution du présent rapport dans les termes qui y sont indiqués ou d'une autorisation de même nature.

Les achats d'actions de la société pourraient porter sur un nombre d'actions tel que :

- le nombre d'actions que la société achèterait pendant la durée du programme de rachat n'excéderait pas 10% des actions composant le capital de la société, à quelque moment que ce soit, ce pourcentage s'appliquant à un capital ajusté en fonction des opérations l'affectant postérieurement à la présente assemblée générale, soit, à titre indicatif au 22 juin 2009, 917 228 actions ; et
- le nombre d'actions que la société détiendrait à quelque moment que ce soit ne dépasserait pas 10% des actions composant le capital de la société.

Il vous est proposé que (i) l'achat, la cession ou le transfert des actions puissent être effectués et payés par tous moyens, en une ou plusieurs fois, sur le marché ou de gré à gré, y compris, par voie d'opération sur blocs de titres ou d'offre publique, par utilisation de mécanismes optionnels, d'instruments dérivés ou de valeurs mobilières donnant droit à des actions de la société, dans les conditions prévues par les autorités de marché et que (ii) la part maximale du capital pouvant être transférée sous forme de blocs de titres puisse atteindre la totalité du programme de rachat d'actions.

Ces opérations pourraient intervenir à tout moment, sous réserve des périodes d'abstention prévues par le Règlement général de l'Autorité des marchés financiers.



Il vous est proposé qu'en cas d'offre publique sur les titres de la société réglée intégralement en numéraire, la société puisse poursuivre l'exécution de son programme de rachat d'actions.

Il vous est proposé de déléguer au conseil d'administration, en cas de modification du nominal de l'action, d'augmentation de capital par incorporation de réserves, d'attribution gratuite d'actions, de division ou de regroupement de titres, de distribution de réserves ou de tous autres actifs, d'amortissement du capital, ou de toute autre opération portant sur les capitaux propres, le pouvoir d'ajuster le prix d'achat susvisé afin de tenir compte de l'incidence de ces opérations sur la valeur de l'action.

Il vous est proposé de donner tous pouvoirs au conseil d'administration avec faculté de subdélégation dans les conditions prévues par la loi et par les statuts de la société, pour décider la mise en œuvre de la présente autorisation, passer tous ordres de bourse, conclure tous accords, effectuer toutes formalités et déclarations (en particulier, conformément à la réglementation en vigueur, auprès de l'Autorité des marchés financiers) et d'une manière générale faire le nécessaire pour l'application de la présente résolution.

Nous vous rappelons que le conseil d'administration devra informer les actionnaires réunis en assemblée ordinaire annuelle de toutes les opérations réalisées en application de la présente résolution, conformément à l'article L. 225-209 du Code de commerce.

La présente autorisation serait donnée pour une durée de dix-huit (18) mois à compter de la présente assemblée générale, elle annulerait et remplacerait pour la période restant à courir celle donnée au conseil d'administration par l'Assemblée générale mixte du 23 juin 2008 dans sa cinquième résolution.

## **2. Modification des statuts de la société**

Il vous est proposé, après avoir pris connaissance du rapport du conseil d'administration, et conformément aux dispositions des articles L. 225-129 et suivants du Code de commerce, de décider de supprimer le droit de vote double de celui conféré aux autres actions, eu égard à la quotité de capital social qu'elles représentent, qui est attribué à toutes les actions entièrement libérées pour lesquelles il a été justifié d'une inscription nominative, depuis au moins deux ans au nom du même actionnaire, en application de l'article L.225-123 du code de commerce.

En conséquence, il vous est proposé de décider de modifier l'article 11 des statuts comme suit :

« **ARTICLE 11. DROITS ET OBLIGATIONS ATTACHÉS AUX ACTIONS ORDINAIRES**  
« Les actionnaires ne supportent les pertes qu'à concurrence de leurs apports. Sous réserve des dispositions légales et statutaires, aucune majorité ne peut leur imposer une augmentation de leurs engagements.

*Les droits et obligations attachés à l'action ordinaire suivent le titre dans quelque main qu'il passe.*

*Chaque action ordinaire donne droit, dans les conditions définies par la loi et les règlements, à l'exercice et à la jouissance de droits pécuniaires et non pécuniaires.*

*Chaque fois qu'il est nécessaire de posséder plusieurs actions pour exercer un droit quelconque en cas d'échange, de regroupement ou d'attribution de titres, ou en conséquence d'augmentation ou de réduction de capital, de fusion ou autre opération sociale, les propriétaires de titres isolés, ou en nombre inférieur à celui requis ne peuvent exercer ces droits qu'à la condition de faire leur affaire personnelle du regroupement et, éventuellement, de l'achat ou de la vente du nombre de titres nécessaires.*

*Le droit de vote attaché aux actions est proportionnel à la quotité du capital qu'elles représentent. A égalité de valeur nominale, chaque action donne droit à une voix. ».*

### **3. Délégation de compétence au Conseil d'administration en vue d'émettre des actions ordinaires et/ou valeurs mobilières donnant accès au capital, avec maintien du droit préférentiel de souscription**

Afin de permettre à votre Conseil d'administration de bénéficier des moyens exposés en préambule, il vous est proposé, conformément aux dispositions des articles L. 225-129 et suivants du Code de commerce :

1. de déléguer au Conseil d'administration, avec faculté de subdélégation à toute personne habilitée dans toute la manière permise par la loi, votre compétence pour décider l'émission, en une ou plusieurs fois, à l'époque ou aux époques qu'il fixerait et dans les proportions qu'il apprécierait, tant en France qu'à l'étranger, en euros ou monnaie étrangère ou unités de compte fixées par référence à plusieurs monnaies avec maintien du droit préférentiel de souscription des actionnaires, (i) d'actions de la société et/ou (ii) de valeurs mobilières donnant accès par tous moyens, immédiatement ou à terme, à des actions existantes ou à émettre de la société ou à une combinaison des deux et dont la souscription pourrait être libérée par versement en espèces ou par compensation avec des créances certaines, liquides et exigibles détenues à l'encontre de la société, et/ou (iii) de valeurs mobilières donnant droit à l'attribution de titres de créance, émises à titre gratuit ou onéreux, régies par les articles L. 228-91 et suivants du Code de commerce dont la souscription pourrait être opérée soit en espèces, soit par compensation avec des créances liquides et exigibles, étant précisé que la délégation que vous pourriez accorder pourrait permettre une ou plusieurs émissions en application de l'article L. 228-93 du Code de commerce, et

2. de décider que le montant nominal de la ou des augmentations du capital social de la société susceptible(s) d'être décidée(s) par le Conseil d'administration en application de cette délégation, ne puisse être supérieur à cinquante-six millions d'euros (56 000 000 euros), montant auquel s'ajouterait, le cas échéant, le montant supplémentaire des actions à émettre pour préserver, conformément à la loi et aux éventuelles stipulations contractuelles applicables prévoyant d'autres cas d'ajustement, les droits des porteurs de valeurs mobilières donnant accès au capital.

Nous vous précisons que seraient expressément exclues de cette délégation de compétence les émissions d'actions de préférence et de valeurs mobilières donnant accès par tous moyens, immédiatement ou à terme, à des actions de préférence.

Les émissions de bons de souscription d'actions de la société pourraient être réalisées par offre de souscription, mais également par attribution gratuite aux propriétaires des actions anciennes et en cas d'attribution gratuite de bons autonomes de souscription, le Conseil d'administration aurait la faculté de décider que les droits d'attribution formant rompus ne seraient pas négociables et que les titres correspondants seraient vendus.

Le Conseil d'administration pourrait prendre toutes mesures destinées à protéger les droits des porteurs de valeurs mobilières donnant accès au capital existant au jour de l'augmentation de capital.

Les actionnaires pourraient exercer, dans les conditions prévues par la loi, leur droit préférentiel de souscription à titre irréductible aux actions et/ou aux valeurs mobilières dont l'émission serait décidée par le Conseil d'administration en vertu de la présente délégation de compétence. En outre, le Conseil d'administration aurait la faculté de conférer aux actionnaires le droit de souscrire à titre réductible un nombre d'actions et/ou de valeurs mobilières, selon le cas, 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'absorbent pas la totalité d'une émission d'actions ou de valeurs mobilières, le Conseil d'administration pourrait

utiliser, dans l'ordre qu'il déterminerait l'une ou plusieurs des facultés (offertes par l'article L. 225-134 du Code de commerce) ci-après :

- limiter l'émission au montant des souscriptions recueillies à la condition que celui-ci atteigne les trois-quarts au moins de l'émission décidée,
- répartir librement tout ou partie des titres non souscrits à titre irréductible et, le cas échéant, à titre réductible, et
- offrir au public tout ou partie des titres non souscrits.

La somme revenant ou devant revenir à la société pour chacune des actions émises dans le cadre de la présente délégation de compétence serait au moins égale à la valeur nominale de l'action à la date d'émission desdites valeurs mobilières.

Il vous est demandé en outre de prendre acte, en tant que de besoin, du fait que la présente délégation de compétence emporterait au profit des titulaires de valeurs mobilières susceptibles d'être émises et donnant accès par tous moyens, immédiatement ou à terme, à des actions de la société, renonciation des actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux actions auxquelles lesdites valeurs mobilières pourraient donner droit.

En conséquence de cette délégation, le Conseil d'administration aurait tous pouvoirs pour mettre en œuvre la présente délégation, avec faculté de subdélégation dans les conditions législatives et réglementaires, à l'effet notamment de :

- déterminer les dates et modalités des émissions ainsi que la forme et les caractéristiques des titres à créer,
- arrêter les conditions et prix des émissions, le montant de la prime qui pourrait, le cas échéant, être demandée lors de l'émission,
- fixer les montants à émettre en euros, en monnaie étrangère ou en unités de compte fixées par référence à plusieurs monnaies selon les cas et dans le respect de la législation en vigueur,
- déterminer les modalités de libération, la date d'entrée en jouissance, avec ou sans effet rétroactif, des titres à émettre et, le cas échéant, les conditions de leur rachat,
- suspendre, le cas échéant, l'exercice des droits d'attribution d'actions attachés aux valeurs mobilières existantes pendant un délai qui ne pourra excéder trois mois,
- fixer les modalités suivant lesquelles seraient assurées, le cas échéant, la préservation des droits des titulaires des valeurs mobilières donnant accès au capital social et ce, en conformité avec les dispositions législatives et réglementaires en vigueur ou le cas échéant, les stipulations contractuelles prévoyant d'autres cas d'ajustement,
- constater la réalisation de la ou des augmentations de capital résultant de toute émission réalisée par l'usage de la présente délégation et procéder à la modification corrélative des statuts,
- à sa seule initiative, imputer les frais, droits et honoraires de toute émission sur le montant de la prime d'émission y afférente et prélever sur ladite prime les sommes nécessaires pour porter la réserve légale au dixième du montant du capital social de la société, ainsi que procéder à toutes formalités et déclarations, requérir toute autorisation, notamment de l'Autorité des marchés financiers, et

- plus généralement prendre toutes les dispositions utiles et conclure tous accords pour parvenir à la bonne fin de ces émissions.

Le Conseil d'administration pourrait modifier, pendant la durée de vie des titres concernés, les modalités visées ci-dessus, dans le respect des formalités applicables.

Il vous est demandé de prendre acte de ce qu'il pourrait être fait usage de cette délégation de compétence en période d'offre publique d'achat ou d'échange sur les titres de la société conformément aux dispositions législatives et réglementaires.

Nous vous indiquons par ailleurs que le Conseil d'administration disposerait de tous pouvoirs, avec faculté de subdélégation à toute personne habilitée dans toute la mesure permise par la loi pour mettre en œuvre la présente résolution, notamment en passant toute convention à cet effet, en particulier en vue de la bonne fin de toute émission, pour procéder en une ou plusieurs fois, dans la proportion et aux époques qu'il apprécierait, en France et/ou, le cas échéant, à l'étranger et/ou sur le marché international, aux émissions susvisées – ainsi que, le cas échéant, pour y surseoir – en constater la réalisation et procéder à la modification corrélative des statuts, ainsi que pour procéder à toutes formalités et déclarations utiles à l'émission, à la cotation et au service financier des titres émis en vertu de la présente délégation ainsi qu'à l'exercice des droits qui y seraient attachés et requérir toutes autorisations qui s'avèreraient nécessaires à la réalisation et à la bonne fin de ces émissions.

La délégation de compétence conférée au Conseil d'administration par la présente résolution serait valable pour une durée de vingt-six (26) mois à compter de la date de la présente assemblée générale, elle annulerait et remplacerait pour la période restant à courir celle donnée au Conseil d'administration par l'assemblée générale mixte du 18 juin 2007 dans sa septième résolution.

#### **4. Délégation de compétence au Conseil d'administration à l'effet de procéder à l'augmentation du capital social, avec suppression du droit préférentiel de souscription et appel public à l'épargne**

Il vous est également proposé, conformément aux dispositions des articles L. 225-129 et suivants du Code de commerce, notamment des articles L. 225-129-2, L. 225-135, L. 225-136, et L. 228-91 à L. 228-93 du Code de commerce :

1. de déléguer au Conseil d'administration avec faculté de subdélégation à toute personne habilitée dans toute la manière permise par la loi, votre compétence pour décider l'émission, en une ou plusieurs fois, à l'époque ou aux époques qu'il fixerait et dans les proportions qu'il apprécierait, tant en France qu'à l'étranger en euros ou monnaie étrangère ou unités de compte fixées par référence à plusieurs monnaies, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires et appel public à l'épargne, (i) d'actions de la société, (ii) de valeurs mobilières donnant accès par tous moyens, immédiatement ou à terme, à des actions existantes ou à émettre de la société ou à une combinaison des deux et dont la souscription pourrait être libérée par versement en espèces ou par compensation avec des créances certaines, liquides et exigibles détenues à l'encontre de la société et/ou (iii) de valeurs mobilières donnant droit à l'attribution de titres de créance, émises à titre gratuit ou onéreux, régies par les articles L. 228-91 et suivants du Code de commerce dont la souscription pourrait être opérée soit en espèces, soit par compensation avec des créances liquides et exigibles, étant précisé que la présente délégation pourrait permettre une ou plusieurs émissions en application de l'article L. 228-93 du Code de commerce.

2. de décider que le montant nominal de la ou des augmentations du capital social de la société susceptibles d'être décidées par le Conseil d'administration en application de la présente délégation, ne puisse être supérieur à trente millions d'euros (30 000 000 euros), montant auquel s'ajouterait, le cas échéant, le montant supplémentaire des actions à émettre pour préserver,

conformément la loi et aux éventuelles stipulations contractuelles applicables prévoyant d'autres cas d'ajustement, les droits des porteurs de valeurs mobilières donnant accès au capital.

Nous vous précisons que seraient expressément exclues de la présente délégation de compétence les émissions d'actions de préférence et de valeurs mobilières donnant accès immédiatement ou à terme à des actions de préférence.

Dans le cadre de cette délégation, il vous est demandé de vous prononcer sur la suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires aux valeurs mobilières à émettre par appel public à l'épargne. Toutefois, nous vous rappelons que le Conseil d'administration, en application de l'article L. 225-135, 2ème alinéa, du Code de commerce, aurait la faculté de conférer aux actionnaires, pendant un délai et selon les modalités qu'il fixerait en conformité avec les dispositions législatives et réglementaires applicables ou pour tout ou partie d'une émission effectuée, un droit de priorité de souscription réductible et/ou irréductible ne donnant pas lieu à la création de droits négociables et qui devrait s'exercer proportionnellement au nombre des actions possédées par chaque actionnaire et pourrait être éventuellement complété par une souscription à titre réductible, étant précisé que les titres non souscrits ainsi feraient l'objet d'un placement public en France et/ou à l'étranger.

Conformément à l'article L. 225-136 du Code de commerce, et pour les cas autres que ceux relevant de l'article L. 225-147, 6ème alinéa, il vous est rappelé que :

- le prix d'émission des actions émises directement serait au moins égal au minimum prévu par les dispositions réglementaires applicables au jour de l'émission (à ce jour, la moyenne pondérée des cours des trois derniers jours de bourse sur Euronext Paris, marché du groupe NYSE Euronext précédant la fixation du prix de souscription de l'augmentation, diminué, le cas échéant, d'une décote maximale de 5% prévu par la réglementation en vigueur),
- le prix d'émission des valeurs mobilières donnant accès par tous moyens, immédiatement ou à terme, au capital social de la société serait tel que la somme perçue immédiatement par la société, majorée, le cas échéant, de celle susceptible d'être perçue ultérieurement par elle, soit, pour chaque action de la société émise en conséquence de l'émission de ces valeurs mobilières, au moins égale au prix de souscription minimum défini à l'alinéa précédent, et
- la conversion, le remboursement ou généralement la transformation en actions de la société de chaque valeur mobilière donnant accès par tous moyens, immédiatement ou à terme, au capital social de la société se ferait, compte tenu de la valeur nominale de l'obligation ou de ladite valeur mobilière, en un nombre d'actions tel que la somme perçue par la société, pour chaque action, soit au moins égale au prix de souscription minimum tel que défini pour l'émission des actions, dans cette même résolution ;
- si les souscriptions des actionnaires et du public n'absorbent pas la totalité d'une émission d'actions ou de valeurs mobilières telles que définies ci-dessus, le Conseil d'administration pourrait utiliser, dans l'ordre qu'il estimerait opportun, l'une ou l'autre des facultés ci-après :
  - limiter, le cas échéant, l'émission au montant des souscriptions sous la condition que celui-ci atteigne les trois-quarts au moins de l'émission décidée ;
  - répartir librement tout ou partie des titres non souscrits ;
  - offrir au public tout ou partie des actions non souscrites.

Il vous est demandé de prendre acte, en tant que de besoin, du fait que la présente délégation de compétence emporterait au profit des titulaires de valeurs mobilières susceptibles d'être émises et donnant accès par tous moyens, immédiatement ou à terme, à des actions de la société, renonciation des actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux actions auxquels lesdites valeurs mobilières pourraient donner droit.

Nous vous indiquons par ailleurs que le Conseil d'administration aurait tous pouvoirs pour mettre en œuvre la présente délégation, avec faculté de subdélégation dans les conditions législatives et réglementaires à l'effet notamment de :

- déterminer les dates et modalités des émissions ainsi que la forme et les caractéristiques des titres à créer,
- arrêter les conditions et prix des émissions le montant de la prime qui pourra, le cas échéant, être demandé lors de l'émission,
- fixer les montants à émettre en euros, en monnaie étrangère ou en unités de compte fixées par référence à plusieurs monnaies selon les cas et dans le respect de la législation en vigueur,
- déterminer les modalités de libération, la date d'entrée en jouissance, avec ou sans effet rétroactif, des titres à émettre et, le cas échéant, les conditions de leur rachat,
- suspendre, le cas échéant, l'exercice des droits d'attribution d'actions attachés aux valeurs mobilières existantes pendant un délai qui ne pourrait excéder trois mois,
- fixer les modalités suivant lesquelles seraient assurées, le cas échéant, la préservation des droits des titulaires des valeurs mobilières donnant actes au capital social et ce, en conformité avec les dispositions législatives et réglementaires en vigueur et, le cas échéant, les stipulations contractuelles prévoyant d'autres cas d'ajustement,
- constater la réalisation de la ou des augmentations de capital résultant de toute émission réalisée par l'usage de la présente délégation et procéder à la modification corrélative des statuts,
- à sa seule initiative, imputer les frais, droits et honoraires de toute émission sur le montant de la prime d'émission y afférente et prélever sur ladite prime les sommes nécessaires pour porter la réserve légale au dixième du montant du capital social de la société, ainsi que,
- procéder à toutes formalités et déclarations, requérir toute autorisation, notamment de l'Autorité des marchés financiers, et
- d'une manière générale, passer toute convention notamment pour parvenir à la bonne fin des émissions envisagées, prendre toutes mesures et effectuer toutes formalités utiles à la bonne fin de ces émissions.

Il vous est demandé de prendre acte de ce qu'il pourrait être fait usage de cette délégation de compétence en période d'offre publique d'achat ou d'échange sur les titres de la société conformément aux dispositions législatives et réglementaires.

Le Conseil d'administration disposerait de tous pouvoirs, avec faculté de subdélégation à toute personne habilitée dans toute la mesure permise par la loi pour mettre en œuvre la présente résolution, notamment en passant toute convention à cet effet, en particulier en vue de la bonne fin de toute émission, pour procéder en une ou plusieurs fois, dans la proportion et aux époques qu'il apprécierait, en France et/ou, le cas échéant, à l'étranger et/ou sur le marché international, aux émissions susvisées – ainsi que, le cas échéant, pour y surseoir – en constater la réalisation et procéder à la modification corrélative des statuts, ainsi que pour procéder à toutes formalités et déclarations utiles à l'émission, à la cotation et au service financier des titres émis en vertu de la présente délégation ainsi qu'à l'exercice des droits qui y sont attachés et requérir toutes autorisations qui s'avèreraient nécessaires à la réalisation et à la bonne fin de ces émissions.

La délégation de compétence conférée au Conseil d'administration par la présente résolution serait valable pour une durée de vingt-six (26) mois à compter de la date de la présente

assemblée générale, elle annulerait et remplacerait pour la période restant à courir celle donnée au Conseil d'administration par l'assemblée générale mixte du 18 juin 2007 dans sa huitième résolution.

#### **5. Autorisation au Conseil d'administration à l'effet de procéder à l'émission de titres de capital et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital social en fixant le prix d'émission et ce dans la limite de 10% du capital social**

Il vous est proposé, conformément aux dispositions de l'article L. 225-136-1° du Code de commerce, d'autoriser le Conseil d'administration à procéder à l'émission, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires de la société et appel public à l'épargne, et dans la limite de 10% du capital social par an, de titres de capital de la société et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital social de la société, et à fixer le prix d'émission des titres de capital et/ou des valeurs mobilières ainsi émis, selon les modalités suivantes :

1. pour les titres de capital, le prix d'émission devrait être au moins égal au cours moyen pondéré de l'action de la société sur Euronext Paris, marché du groupe NYSE Euronext le jour de négociation précédant la décision d'émission avec une décote maximale de 10%, et

2. pour les valeurs mobilières donnant accès au capital, le prix d'émission devrait être tel que la somme perçue immédiatement par la société majorée, le cas échéant, de la somme susceptible d'être perçue ultérieurement par la société soit, pour chaque action de la société émise en conséquence de l'émission de ces valeurs mobilières, au moins égale au montant visé au paragraphe 1 ci-dessus.

Il vous est rappelé que le Conseil d'administration a déterminé ces modalités après une étude des pratiques adoptées en ce domaine par des sociétés intervenant dans le même secteur d'activité que la société et dans le but de permettre la prise de participation éventuelle d'un partenaire stratégique. Compte tenu de ces éléments, le Conseil d'administration a jugé raisonnable de déterminer le prix d'émission par référence au cours moyen pondéré de l'action le jour de négociation précédant la décision d'émission avec une décote maximale de 10%.

Le montant nominal maximal d'augmentation de capital résultant de la mise en œuvre de la présente résolution ne pourrait excéder 10% du capital social, par période de 12 mois (ledit capital étant apprécié au jour de la décision du Conseil d'administration fixant le prix de l'émission) ainsi que par le plafond global de quatre-vingt cinq millions d'euros (85 000 000 euros).

Il vous est demandé de prendre acte que la présente autorisation emporterait de plein droit renonciation des actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux titres de capital auxquels donneraient droit les valeurs mobilières émises en vertu de la présente autorisation.

Le Conseil d'administration aurait tous pouvoirs pour mettre en œuvre la présente autorisation, avec faculté de subdélégation dans les conditions législatives et réglementaires, à l'effet notamment de :

- procéder, en une ou plusieurs fois, dans la proportion et aux époques qu'il apprécierait, aux émissions susvisées,
- déterminer les dates et les conditions d'émission, et notamment le prix et la date de jouissance des titres de capital et/ou des valeurs mobilières à émettre,
- constater la réalisation de la ou les augmentations de capital résultant de toute émission réalisée par l'usage de la présente autorisation et procéder à la modification corrélative des statuts,

- à sa seule initiative, imputer les frais, droits et honoraires de toute émission sur le montant de la prime d'émission y afférente et prélever sur ladite prime les sommes nécessaires pour porter la réserve légale au dixième du montant du capital social de la société, ainsi que,
- procéder à toutes formalités et déclarations, requérir toute autorisation, notamment de l'Autorité des marchés financiers, et
- plus généralement prendre toutes les dispositions utiles et conclure tous accord pour parvenir à la bonne fin de ces émissions.

La présente autorisation serait donnée pour une durée de vingt-six (26) mois à compter de la date de la présente assemblée générale, elle annulerait et remplacerait pour la période restant à courir celle donnée au Conseil d'administration par l'assemblée générale mixte du 18 juin 2007 dans sa neuvième résolution.

#### **6. Délégation de compétence au Conseil d'administration à l'effet d'émettre des titres de capital et/ou des valeurs mobilières donnant accès au capital social, en vue de rémunérer des apports de titres en cas d'offre publique initiée par la société**

Il vous est proposé, conformément aux dispositions des articles L. 225-129-2, L. 225-148 et L. 228-92 du Code de commerce :

1. de déléguer au Conseil d'administration votre compétence pour décider de procéder à l'émission de titres de capital de la société et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital social de la société, à l'effet de rémunérer les titres apportés à (i) toute offre publique comportant une composante échange initiée par la société sur les titres d'une autre société dont les actions seraient admises aux négociations sur l'un des marchés réglementés visés par l'article L. 225-148 du Code de commerce ou (ii) toute autre opération ayant le même effet qu'une offre publique telle que décrite au (i) ci-avant initiée par la société sur les titres d'une autre société dont les titres seraient admis aux négociations sur un marché relevant d'un droit étranger, et

2. de décider que le montant nominal de la ou des augmentations du capital social de la société susceptible(s) d'être décidée(s) par le Conseil d'administration et réalisée(s), immédiatement ou à terme, en vertu de la présente délégation de compétence, ne puisse excéder un montant maximum de cinquante-six millions d'euros (56 000 000 euros) ou la contre-valeur de ce montant, compte tenu du nominal des actions de la société à émettre, le cas échéant, au titre des ajustements susceptibles d'être effectués, conformément à la loi et aux règlements en vigueur ou aux stipulations contractuelles liant la société prévoyant d'autres cas d'ajustement, pour préserver les droits des porteurs de valeurs mobilières donnant accès, immédiatement ou à terme, au capital social de la société,

3. de supprimer le droit préférentiel de souscription des actionnaires de la société aux titres de capital et/ou valeurs mobilières qui pourraient être émis en vertu de la présente délégation de compétence au profit des porteurs desdits titres de capital ou valeurs mobilières.

Il vous est demandé de prendre acte, en tant que de besoin, que la présente délégation de compétence emporterait au profit des titulaires de valeurs mobilières susceptibles d'être émises et donnant accès, par tous moyens, immédiatement ou à terme, à des titres de capital de la société, renonciation des actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux titres de capital de la société auxquels lesdites valeurs mobilières pourraient donner droit.

Nous vous rappelons qu'en cas de vote favorable de votre part, le Conseil d'administration aurait tous pouvoirs pour mettre en œuvre la présente délégation de compétence, avec faculté de subdélégation dans les conditions législatives et réglementaires, à l'effet notamment de :

- fixer la parité d'échange ainsi que, le cas échéant, le montant de la soulte en espèces à verser,



- constater le nombre de titres apportés à l'échange,
- déterminer les dates et les modalités d'émission, et notamment le prix et la date de jouissance, des actions ou, le cas échéant, des valeurs mobilières donnant accès, immédiatement ou à terme, à des actions de la société,
- inscrire au passif du bilan à un compte « prime d'apport », sur lequel porteraient les droits de tous les actionnaires, la différence entre le prix d'émission des actions et leur valeur nominale,
- constater la réalisation de la ou des augmentations de capital résultant de toute émission réalisée par l'usage de la présente délégation et procéder à la modification corrélative des statuts,
- à sa seule initiative, imputer les frais, droits et honoraires de toute émission sur le montant de la « prime d'apport » et prélever sur ladite prime les sommes nécessaires pour porter la réserve légale au dixième du montant du capital social de la société, ainsi que
- procéder à toutes formalités et déclarations, requérir toute autorisation, notamment de l'Autorité des marchés financiers, et
- plus généralement prendre toutes les dispositions utiles et conclure tous accords pour parvenir à la bonne fin de ces émissions, constater la ou les augmentations de capital en résultant et modifier, corrélativement les statuts.

La délégation de compétence conférée au Conseil d'administration par la présente résolution serait valable pour une durée de vingt-six (26) mois à compter de la date de la présente assemblée générale, elle annulerait et remplacerait pour la période restant à courir celle donnée au Conseil d'administration par l'assemblée générale mixte du 18 juin 2007 dans sa dixième résolution.

### **7. Délégation de compétence au Conseil d'administration à l'effet d'émettre des titres de capital et/ou des valeurs mobilières donnant accès au capital social, en vue de rémunérer des apports en nature constitués de titres de capital ou de valeurs mobilières donnant accès au capital social**

Il vous est proposé, conformément aux dispositions des articles L. 225-129 à L. 225-129-6 et L. 225-147 du Code de commerce :

1. de déléguer au Conseil d'administration votre compétence pour décider de procéder, à l'émission de titres de capital de la société et/ou de valeurs mobilières donnant accès par tous moyens, immédiatement ou à terme, au capital social 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 social de la société, lorsque les dispositions de l'article L. 225-148 du Code de commerce ne seraient pas applicables,
2. de décider que le plafond du montant nominal d'augmentation de capital, immédiate ou à terme, résultant de l'ensemble des émissions réalisées en application de la présente délégation de compétence soit fixé à 10% du capital de la société apprécié au jour de la décision du Conseil d'administration décidant l'émission
3. de supprimer le droit préférentiel de souscription des actionnaires de la société aux titres de capital et/ou valeurs mobilières qui pourraient être émis en vertu de la présente délégation de compétence, au profit des porteurs desdits titres de capital ou valeurs mobilières.

Il vous est également demandé de prendre acte, en tant que de besoin, du fait que la présente délégation de compétence emporterait au profit des titulaires de valeurs mobilières susceptibles

d'être émises et donnant accès, par tous moyens, immédiatement ou à terme, à des titres de capital de la société, renonciation des actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux titres de capital de la société auxquels lesdites valeurs mobilières pourraient donner droit.

Nous vous rappelons que le Conseil d'administration aurait tous pouvoirs pour mettre en œuvre la présente délégation de compétence, avec faculté de subdélégation dans les conditions législatives et réglementaires, à l'effet notamment de :

- procéder, en une ou plusieurs fois, dans la proportion et aux époques qu'il appréciera, aux émissions susvisées,
- déterminer les dates et les modalités d'émission, et notamment le prix et la date de jouissance des titres de capital ou des valeurs mobilières à émettre,
- constater la réalisation de toute augmentation de capital résultant de toute émission réalisée par l'usage de la présente délégation et procéder à la modification corrélative des statuts,
- à sa seule initiative, imputer les frais, droits et honoraires de toute émission sur le montant de la prime d'émission y afférente et prélever sur ladite prime les sommes nécessaires pour porter la réserve légale au dixième du montant du capital social de la société, ainsi que
- procéder à toutes formalités et déclarations, requérir toute autorisation, notamment de l'Autorité des marchés financiers, et
- plus généralement prendre toutes les dispositions utiles et conclure tous accords pour parvenir à la bonne fin de ces émissions.

La délégation de compétence conférée au Conseil d'administration par la présente résolution serait valable pour une durée de vingt-six (26) mois à compter de la date de la présente assemblée générale, elle annulerait et remplacerait pour la période restant à courir celle donnée au Conseil d'administration par l'assemblée générale mixte du 18 juin 2007 dans sa onzième résolution.

**8. Délégation de compétence au Conseil d'administration à l'effet de procéder à l'augmentation du capital social de la société par incorporation de réserves, bénéfiques ou primes d'émission, de fusion ou d'apport ou de toutes autres sommes dont la capitalisation serait admise.**

Il vous est proposé, conformément aux dispositions des articles L. 225-129, L. 225-129-2 et de l'article L. 225-130 du Code de commerce :

1. de déléguer au Conseil d'administration votre compétence pour décider d'augmenter, en une ou plusieurs fois, sur ses seules délibérations, dans les proportions et aux époques qu'il apprécierait, le capital social de la société par l'incorporation, successive ou simultanée, au capital de tout ou partie de réserves, bénéfiques, primes d'émission, de fusion ou d'apport ou toutes autres sommes dont la capitalisation serait admise, à réaliser par création et attribution gratuite d'actions et/ou par élévation du nominal des actions existantes ou par l'emploi conjoint de ces deux procédés, et

2. de décider que le montant nominal de la ou des augmentations du capital social de la société susceptibles d'être décidées par le Conseil d'administration et réalisées, immédiatement ou à terme, en vertu de la présente délégation de compétence, ne puisse excéder un montant maximum de cinquante-six millions d'euros (56 000 000 euros), compte non tenu du nominal des actions de la société à émettre, le cas échéant, au titre des ajustements susceptibles d'être effectués, conformément à la loi et aux règlements en vigueur ou aux éventuelles stipulations contractuelles liant la société et prévoyant d'autres cas d'ajustement, pour préserver les droits

des porteurs de valeurs mobilières donnant accès, par tous moyens, immédiatement ou à terme, à des titres de capital de la société.

Nous vous rappelons que le Conseil d'administration aurait tous pouvoirs pour mettre en œuvre la présente délégation de compétence, avec faculté de subdélégation dans les conditions législatives et réglementaires, à l'effet notamment de :

- fixer le montant et la nature des sommes à incorporer au capital, fixer le nombre d'actions nouvelles à émettre ou le montant dont le nominal de chacune des actions existantes sera augmenté, arrêter les montants, dates et conditions des émissions, arrêter la date, même rétroactive, à compter de laquelle les actions nouvelles porteraient jouissance ou celle à laquelle l'élévation du nominal des actions existantes prendrait effet,
- décider que les droits formant rompus ne seraient ni négociables ni cessibles, et que les actions correspondantes seraient vendues, les sommes provenant de la vente étant allouées aux titulaires des droits au plus tard 30 jours après la date d'émission à leur compte du nombre entier d'actions attribuées,
- constater la réalisation de toute augmentation de capital résultant de toute émission réalisée par l'usage de la présente délégation et procéder à la modification corrélative des statuts,
- à sa seule initiative, imputer les frais, droits et honoraires de toute émission sur le montant de la prime d'émission y afférente et prélever sur ladite prime les sommes nécessaires pour porter la réserve légale au dixième du montant du capital social de la société,
- procéder à toutes formalités et déclarations, requérir toute autorisation, notamment de l'Autorité des marchés financiers, et
- plus généralement, prendre toutes les dispositions utiles et conclure tous accords pour parvenir à la bonne fin de ces émissions.

La délégation de compétence conférée au Conseil d'administration par la présente résolution serait valable pour une durée de vingt-six (26) mois à compter de la date de la présente assemblée générale, elle annulerait et remplacerait pour la période restant à courir celle donnée au Conseil d'administration par l'assemblée générale mixte du 18 juin 2007 dans sa douzième résolution.

#### **9. Délégation de compétence au Conseil d'administration à l'effet de procéder à une augmentation du nombre de titres à émettre en cas d'augmentation du capital social de la société avec ou sans droit préférentiel de souscription.**

Il vous est proposé, conformément aux dispositions de l'article L. 225-135-1 du Code de commerce :

1. d'autoriser le Conseil d'administration à décider, pour chacune des émissions réalisées en application de la troisième et la quatrième résolution du présent rapport, d'augmenter le nombre de titres à émettre, dans un délai de 30 jours suivant la clôture de la souscription de l'émission initiale et dans la limite de 15% de l'émission initiale et au même prix que celui retenu pour celle-ci ;
2. de décider que le nombre d'actions résultant des émissions réalisées en vertu de la présente autorisation s'imputerait sur le plafond spécifique prévu dans la première ou, selon le cas, la deuxième résolution du présent rapport ;
3. de prendre acte de ce que la limite prévue au premier paragraphe de l'alinéa 1 de l'article L. 225-134 du Code de commerce serait alors augmentée dans les mêmes proportions.

Le Conseil d'administration pourrait, dans les conditions législatives et réglementaires, subdéléguer les pouvoirs qui lui seraient conférés par la présente délégation de compétence.

La délégation de compétence conférée au Conseil d'administration par la présente résolution serait valable pour une durée de vingt six (26) mois à compter de la date de la présente assemblée générale, elle annulerait et remplacerait pour la période restant à courir celle donnée au Conseil d'administration par l'assemblée générale mixte du 18 juin 2007 dans sa treizième résolution.

**10. Délégation de compétence au Conseil d'administration à l'effet de procéder à l'augmentation du capital social de la société, avec suppression du droit préférentiel de souscription, par émission d'actions réservées aux salariés.**

Il vous est proposé, conformément aux dispositions des articles L. 225-129, L. 225-129-2, L. 225-129-6, L. 225-138 et L. 225-138-1 du Code de commerce et L. 3332-1 et suivants du Code du travail :

1. d'autoriser le Conseil d'administration sa compétence pour décider de procéder, en une ou plusieurs fois, sur ses seules délibérations, dans les proportions et aux époques qu'il apprécierait, tant en France qu'à l'étranger, à l'émission d'actions nouvelles réservées aux salariés de la société et/ou des sociétés liées à la société au sens des dispositions de l'article L. 225-180 du Code de commerce et de l'article L. 3344-1 et 2 du Code du travail, qui seraient, le cas échéant, adhérents d'un plan d'épargne d'entreprise ou d'un plan de partenariat d'épargne salariale volontaire, et/ou de tous fonds communs de placement par l'intermédiaire desquels les actions nouvelles ainsi émises seraient souscrites par eux,

2. de décider que le montant nominal de la ou des augmentations du capital social de la société susceptibles d'être décidées par le Conseil d'administration et réalisées, immédiatement ou à terme, en vertu de la présente délégation de compétence, ne pourraient excéder un montant maximum six millions d'euros (6 000 000 euros), ou la contre-valeur de ce montant, compte non tenu du nominal des actions de la société à émettre, le cas échéant, au titre des ajustements susceptibles d'être effectués, conformément à la loi et aux règlements en vigueur ou aux éventuelles stipulations contractuelles liant la société et prévoyant d'autres cas d'ajustement, pour préserver les droits des porteurs de valeurs mobilières donnant accès, par tous moyens, immédiatement ou à terme, au capital de la société.

Il vous est proposé de supprimer le droit préférentiel de souscription des actionnaires de la société aux actions nouvelles qui pourraient être émises en vertu de la présente autorisation au profit des salariés de la société et/ou des sociétés liées à la société au sens des dispositions de l'article L. 225-180 du Code de commerce et de renoncer à tout droit aux actions attribuées sur le fondement de cette délégation de compétence.

Le prix de souscription des actions émises en vertu de la présente délégation de compétence serait déterminé dans les conditions prévues par les dispositions de l'article L. 3332-18 et suivants du Code du travail.

Le Conseil d'administration aurait tous pouvoirs pour mettre en œuvre la présente autorisation, avec faculté de subdélégation dans les conditions législatives et réglementaires, à l'effet notamment de :

- arrêter la liste des sociétés dont les salariés et anciens salariés pourront bénéficier de l'émission,
- fixer les conditions, notamment d'ancienneté, que devront remplir les salariés pour pouvoir souscrire, individuellement ou par l'intermédiaire d'un fonds commun de placement, aux actions émises en vertu de la présente délégation de compétence,

- fixer les montants de ces émissions et arrêter les prix, les dates, les délais, modalités et conditions de souscription, de libération et de livraison des actions émises en vertu de la présente délégation de compétence, ainsi que la date, même rétroactive, à compter de laquelle les actions nouvelles porteraient jouissance,
- déterminer s'il y a lieu le montant des sommes à incorporer au capital dans la limite fixée ci-dessus, le ou les postes des capitaux propres où elles seraient prélevées ainsi que les conditions d'attribution des actions,
- constater la réalisation de toute augmentation de capital résultant de toute émission réalisée par l'usage de la présente délégation et procéder à la modification corrélative des statuts,
- à sa seule initiative, imputer les frais, droits et honoraires de toute émission sur le montant de la prime d'émission y afférente et prélever sur ladite prime les sommes nécessaires pour porter la réserve légale au dixième du montant du capital social de la société, ainsi que
- procéder à toutes formalités et déclarations, requérir toute autorisation, notamment de l'Autorité des marchés financiers, et
- plus généralement, prendre toutes les dispositions utiles et conclure tous accords pour parvenir à la bonne fin de ces émissions.

L'autorisation consentie au Conseil d'administration par la présente résolution serait valable pour une durée de vingt-six (26) mois à compter de la date de la présente assemblée générale, elle annulerait et remplacerait pour la période restant à courir celle donnée au Conseil d'administration par l'assemblée générale mixte du 18 juin 2007 dans sa quatorzième résolution.

#### **11. Délégation de compétence au Conseil d'administration à l'effet de procéder à l'attribution gratuite d'actions existantes ou à émettre**

Il vous est proposé, conformément aux articles L. 225-197-1 et suivants du Code de commerce :

1. d'autoriser le Conseil d'administration à procéder, en une ou plusieurs fois, sur ses seules délibérations, dans la proportion et aux époques qu'il apprécierait, à des attributions gratuites d'actions existantes ou à émettre de la société, et
2. de décider que les bénéficiaires des attributions pourraient être les membres du personnel salarié ou certaines catégories d'entre eux et/ou les mandataires sociaux de la société et des sociétés ou groupements qui lui seraient liés directement ou indirectement dans les conditions des articles L. 225-197-1, II et L. 225-197-2 du Code de commerce.

Le Conseil d'administration déterminerait l'identité des bénéficiaires des attributions ainsi que les conditions et, le cas échéant, les critères d'attribution des actions.

Le nombre total d'actions attribuées gratuitement en vertu de la présente autorisation ne pourrait représenter plus de 2% du capital social de la société apprécié au jour de la décision d'attribution du Conseil d'administration.

L'attribution gratuite des actions à leurs bénéficiaires ne serait définitive qu'au terme d'une période d'acquisition dont la durée minimale serait de deux ans à compter du jour où elles seraient consenties, la durée minimale de l'obligation de conservation des actions par les bénéficiaires étant fixée à deux ans à compter de leur attribution définitive, étant précisé que le Conseil d'administration aurait la faculté d'augmenter la durée de l'une ou de l'autre ou de ces deux périodes. Concernant les actions attribuées au président du Conseil d'administration, au directeur général, aux directeurs généraux délégués, aux membres du directoire ou au gérant d'une société par actions, le Conseil d'administration ou, selon le cas, le conseil de surveillance soit déciderait que ces actions ne pourraient être cédées par les intéressés avant la cessation de

leurs fonctions, soit fixerait la quantité de ces actions qu'ils seraient tenus de conserver au nominatif jusqu'à la cessation de leurs fonctions conformément aux dispositions de l'article L. 225-197-1 II du Code de commerce.

Il vous est demandé de prendre acte, en tant que de besoin, que la présente autorisation emporterait au profit des bénéficiaires des attributions gratuites d'actions à émettre, augmentation de capital par incorporation de réserves, bénéfiques ou primes d'émission, de fusion ou d'apport ou de toutes autres sommes dont la capitalisation serait admise, à l'issue de la période d'acquisition et renonciation corrélative des actionnaires à leurs droits sur la partie des réserves, bénéfiques ou primes ainsi incorporés et servant à l'émission de ces actions nouvelles, et emporterait en conséquence tous pouvoirs au Conseil d'administration à l'effet de procéder à cette ou à ces augmentations de capital.

Le Conseil d'administration aurait tous pouvoirs pour mettre en œuvre la présente autorisation de compétence, avec faculté de subdélégation dans les conditions législatives et réglementaires, à l'effet notamment de :

- déterminer si les actions attribuées gratuitement seraient des actions à émettre ou des actions existantes,
- déterminer les conditions dans lesquelles seraient arrêtées les attributions gratuites d'actions,
- fixer en cas d'attribution gratuite d'actions ordinaires à émettre, le montant et la nature des réserves, bénéfiques ou primes à incorporer au capital,
- prévoir la faculté de suspendre temporairement les droits à attribution,
- ajuster en tant que de besoin le nombre des actions ordinaires attribuées gratuitement en conformité avec les dispositions législatives et réglementaires applicables, en cas d'opérations financières de la société,
- constater la réalisation de toute augmentation de capital en résultant et procéder à la modification corrélative des statuts,
- à sa seule initiative, imputer les frais, droits et honoraires de toute émission sur le montant de la prime d'émission y afférente et prélever sur ladite prime les sommes nécessaires pour porter la réserve légale au dixième du montant du capital social de la société, ainsi que
- procéder à toutes formalités et déclarations, requérir toute autorisation, notamment de l'Autorité des marchés financiers, et
- plus généralement prendre toutes les dispositions utiles et conclure tous accords pour parvenir à la bonne fin de ces opérations.

La présente autorisation serait valable pour une durée de trente-huit (38) mois à compter de la date de la présente assemblée générale, elle annulerait et remplacerait pour la période restant à courir celle donnée au Conseil d'administration par l'assemblée générale mixte du 15 février 2006 dans sa quinzième résolution.

## **12. Plafond général des autorisations financières**

Il vous est proposé de fixer le montant nominal maximum (hors prime d'émission) des augmentations de capital par voie d'émission d'actions ou de valeurs mobilières donnant accès au capital avec ou sans droit préférentiel de souscription ou de valeurs mobilières donnant droit à l'attribution de titres de créances qui pourraient être décidées en vertu des délégations de compétence au Conseil d'administration résultant des troisième, quatrième, cinquième, sixième, septième, neuvième, dixième et onzième propositions précédentes, ne pourra être supérieur à quatre vingt cinq millions d'euros (85 000 000 euros) majoré du montant nominal de l'augmentation de capital résultant de l'émission d'actions à réaliser éventuellement pour préserver conformément à la loi les droits des titulaires de ces titres, étant précisé que cette limite ne s'appliquerait pas aux augmentations de capital par incorporation de réserves, bénéfiques ou primes d'émission, de fusion ou d'apport ou de toutes autres sommes dont la capitalisation serait admise.

## **13. Autorisation au Conseil d'administration à l'effet de réduire le capital, par annulation des actions auto-détenues**

Il vous est proposé, connaissance prise du rapport du Conseil d'administration, et du rapport spécial des commissaires aux comptes, d'autoriser le Conseil d'administration, en application des dispositions de l'article L. 225-209 et suivants du Code de commerce, à réduire le capital social, en une ou plusieurs fois, sur ses seules délibérations et aux époques qu'il apprécierait, par annulation d'actions déjà détenues par la société et/ou qu'elle pourrait acheter dans le cadre de l'autorisation donnée sous la onzième résolution.

Conformément à la loi, la réduction ne pourrait porter sur plus de 10% du capital social par périodes de vingt-quatre (24) mois.

Il vous est proposé de donner les pouvoirs les plus larges au Conseil d'administration pour arrêter les modalités des annulations d'actions, imputer la différence entre la valeur comptable des actions annulées et leur valeur nominale sur tous comptes de réserves ou primes, pour apporter aux statuts les modifications découlant de la présente autorisation et pour accomplir toutes formalités nécessaires.

Le nombre maximum d'actions pouvant être annulées par la société en vertu de la présente autorisation, pendant une période de 24 mois, serait de 10% des actions composant le capital de la société, étant rappelé que cette limite s'appliquerait à un montant du capital de la société qui serait, le cas échéant, ajusté pour prendre en compte des opérations affectant le capital social postérieurement à la présente assemblée générale.

La présente autorisation serait donnée pour une durée de 18 mois à compter de la présente assemblée générale, elle annulerait et remplacerait pour la période restant à courir celle donnée au Conseil d'administration par l'assemblée générale mixte du 18 juin 2007 dans sa dix-septième résolution.

Le projet de texte de résolutions qui vous a été communiqué reprend les principaux points du présent rapport.

Nous vous demandons de bien vouloir voter les résolutions qui vous sont proposées.

Fait à Paris, le 22 mai 2009,

**LE CONSEIL D'ADMINISTRATION**

---

**TEXTE DES RESOLUTIONS PROPOSEES PAR LES ACTIONNAIRES ET  
EXPOSE DE LEURS MOTIFS**

---

NEANT

**Züblin Immobilière France S.A.**

52, rue de la Victoire  
75009 Paris

Téléphone +33 (0)1 40 82 72 40  
Téléfax +33 (0)1 40 82 73 76  
info@zueblin.fr  
www.zueblin.fr

Société anonyme au capital social de EUR 55.033.698  
RCS Paris 448 364 232  
Siret 448 364 232 00034  
TVA Intracommunautaire: FR 13448364232



---

**PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE MIXTE  
EN DATE DU 22 JUIN 2009**

---

L'an deux mille neuf, le 22 juin à 14h30, les actionnaires de la société ZUBLIN IMMOBILIERE FRANCE, société anonyme au capital de EUR 55.033.698 divisé en 9.172.283 actions de EUR 6 chacune dont le siège social est à 52 rue de la Victoire, 75009 PARIS, identifiée sous le numéro 448 364 232 RCS PARIS (ci-après dénommée la "**Société**"), se sont réunis en assemblée générale ordinaire et extraordinaire (ci-après dénommée l'"**Assemblée**") au siège social de la Société, sur convocation du conseil d'administration.

Il a été établi une feuille de présence qui a été signée par chaque membre de l'Assemblée entrant en séance, tant en son nom propre qu'en qualité de mandataire.

L'Assemblée est présidée par Monsieur Pierre ROSSIER, président du conseil d'administration conformément aux statuts.

Monsieur Bruno SCHEFER et Monsieur Frédéric RIVET, les deux actionnaires présents et acceptant, sont appelés comme scrutateurs.

Monsieur Xavier DIDELOT est désigné comme secrétaire de l'Assemblée.

La feuille de présence, certifiée sincère et exacte par les membres du bureau ainsi constitué, permet de constater que les actionnaires présents ou représentés, ou ayant adressé un formulaire de vote par correspondance, possèdent 6.595.413 actions sur les 9.172.283 actions composant le capital social, soit plus du quart des actions ayant droit de vote.

En conséquence, l'Assemblée est déclarée régulièrement constituée et peut valablement délibérer.

Monsieur Philippe DEPARIS, commissaire aux comptes de la Société régulièrement convoqué, est présent. ERNST & YOUNG AUDIT, représenté par Monsieur Fabrice CHAFFOIS, également commissaire aux comptes de la Société régulièrement convoqué, est absent excusé.

**Züblin Immobilière France S.A.**

52, rue de la Victoire  
75009 Paris

Téléphone +33 (0)1 40 82 72 40  
Téléfax +33 (0)1 40 82 73 76  
[info@zueblin.fr](mailto:info@zueblin.fr)  
[www.zueblin.fr](http://www.zueblin.fr)

Société anonyme au capital social de EUR 55.033.698  
RCS Paris 448 364 232  
Siret 448 364 232 00034  
TVA Intracommunautaire: FR 13448364232

Monsieur le président dépose sur le bureau et met à la disposition des membres de l'Assemblée :

- Les avis de convocation, à savoir :
  - (a) les copies des lettres adressées à tous les actionnaires nominatifs ;
  - (b) la copie et l'avis de réception de la lettre recommandée de convocation adressée aux commissaires aux comptes ;
- un exemplaire du journal d'annonces légales contenant l'avis de convocation ;
- la publication de l'avis de convocation au BALO ;
- la feuille de présence à l'Assemblée à laquelle sont annexés les pouvoirs des actionnaires représentés par des mandataires ainsi que les bulletins de vote par correspondance ;
- le rapport du conseil d'administration à l'Assemblée incluant le rapport sur la gestion du groupe ;
- le rapport du président sur le contrôle interne établi en application de l'article L. 225-37 du code de commerce ;
- les comptes annuels de l'exercice clos le 31 mars 2009 (bilan, compte de résultat et annexe) ;
- les comptes consolidés clos le 31 mars 2009 ;
- le rapport des commissaires aux comptes sur les comptes de l'exercice auquel est joint, en application du dernier alinéa de l'article L. 225-235 du code de commerce, le rapport contenant leurs observations sur les procédures de traitement de l'information financière et comptable telles que relatées par le président dans son rapport ;
- le rapport spécial des commissaires aux comptes sur les conventions visées à l'article L. 225-38 du code de commerce ;
- les rapports des commissaires aux comptes sur les délégations et autorisations données par l'Assemblée au conseil d'administration ;
- le texte des questions écrites des actionnaires ;
- le texte des résolutions proposées à l'Assemblée.

Puis Monsieur le président déclare :

- que les formules de pouvoir adressées aux actionnaires par la Société étaient accompagnées des documents qui comportaient les mentions prévues par l'article R. 225-81 du code de commerce ;
- que les documents et renseignements énumérés à l'article R. 225-83 du code de commerce, ont été adressés avant l'Assemblée aux actionnaires qui en ont fait la demande, aux conditions fixées par l'article R. 225-88 dudit code ;
- que les formulaires de vote par correspondance adressés ou remis aux actionnaires par la Société comportaient les mentions prévues par l'article R. 225-76 du code de commerce ;

- que la liste des actionnaires au nominatif a été tenue à la disposition des actionnaires au siège social de la Société depuis le 5 juin 2009, soit quinze jours avant cette réunion ;
- et qu'enfin, conformément à la réglementation, les documents et renseignements énumérés ci-après ont été tenus à la disposition des actionnaires également au siège social de la Société depuis la convocation de l'Assemblée :
  - a) l'avis de convocation ;
  - b) les projets de résolutions présentés par le conseil d'administration ;
  - c) l'inventaire des actifs et passifs de la société et l'inventaire des valeurs mobilières ;
  - d) les comptes annuels ;
  - e) les comptes consolidés ;
  - f) les rapports du conseil d'administration incluant le rapport sur la gestion du groupe ;
  - g) un tableau des affectations du résultat précisant notamment l'origine des sommes dont la distribution est proposée ;
  - h) le tableau des résultats depuis la constitution de la société ;
  - i) le rapport sur les procédures de contrôle interne ;
  - j) le document relatif aux sommes ouvrant droit aux déductions fiscales visées à l'article 238 bis du code général des impôts et la liste des actions nominatives de parrainage et de mécénat ;
  - k) le document relatif aux informations actualisées concernant les commissaires aux comptes ;
  - l) le document mentionnant l'état civil des administrateurs, avec indication des autres sociétés dans lesquelles ces personnes exercent des fonctions de gestion, de direction, d'administration ou de surveillance ;
  - m) la liste et l'objet des conventions portant sur des opérations courantes conclues à des conditions normales et visées à l'article L. 225-39 du code de commerce ;
  - n) la liste des actionnaires au nominatif arrêtée le seizième jour qui précède la réunion de l'Assemblée ;
  - o) le tableau récapitulatif des délégations de compétence et de pouvoirs accordées par l'Assemblée générale au conseil d'administration en matière d'augmentation de capital ;
  - p) un exemplaire des statuts de la Société ;
  - q) et enfin tous les rapports des commissaires aux comptes

L'Assemblée lui donne acte de cette déclaration.

Monsieur le président rappelle que l'Assemblée est appelée à délibérer sur l'ordre du jour suivant :

*A titre ordinaire :*

- Approbation des rapports et comptes annuels de l'exercice clos le 31 mars 2009 ;
- Approbation des rapports et comptes consolidés de l'exercice clos le 31 mars 2009 ;
- Approbation des conventions réglementées et engagements réglementés visés par le rapport des commissaires aux comptes ;
- Affectation du résultat de l'exercice clos le 31 mars 2009 ;
- Fixation du montant de la distribution de primes d'émissions et sa date de mise en paiement ;
- Renouvellement des mandats d'un commissaire aux comptes titulaire et d'un commissaire aux comptes suppléant ;
- Autorisation à donner au conseil d'administration à l'effet d'opérer sur les actions de la société ;
- Détermination du montant des jetons de présence ;

*A titre extraordinaire :*

- Modification des statuts de la Société ;
- Renouvellement des délégations au conseil d'administration de ses compétences en matière d'augmentation de capital avec ou sans suppression du droit préférentiel de souscription et selon divers scénarii (opérations régulières, apports, Offre publique d'échange, offre réservée aux salariés, et.). Au total, 9 délégations sont soumises à renouvellement ;
- Fixation du plafond général des délégations et des autorisations financières ;
- Autorisations au conseil d'administration à réduire le capital par annulation des actions auto-détenues ;
- Pouvoirs à conférer en vue des formalités.

Monsieur le président présente alors le rapport du conseil d'administration.

Lecture est ensuite donnée des rapports des commissaires aux comptes.

Lecture est ensuite donnée des questions écrites reçues d'actionnaires auxquelles les membres du conseil d'administration ont apporté les réponses suivantes :

- 1) La dilution citée tout au long du rapport annuel au 31 mars 2009 ne devient-elle pas de plus en plus théorique ? Quel est l'intérêt pour Forum Partners de demander la conversion d'une obligation payée 14.200 euros en 1.000 actions ZIF qui peuvent s'acheter sur le marché pour environ 4.000 euros ? Forum Partners peut-il demander le remboursement des ORA à leur valeur nominale ? Comment la société ZIF ferait-elle pour honorer cette demande de remboursement ? Ou ai-je mal compris les modalités ?

Monsieur Essig, Directeur général, apporte la réponse suivante :

Tout au contraire, il nous semble que les données en base diluée des ORA sont les plus pertinentes. En effet, les obligations qui ont été souscrites par Forum Partners ne sont pas des obligations convertibles traditionnelles. Il s'agit d'obligations exclusivement remboursables en actions Züblin Immobilière France, sauf liquidation de la société. Aussi, à

leur échéance ces obligations seront automatiquement converties en actions. Selon les modalités définies au contrat, nous considérons donc ces ORA comme étant des fonds propres dans le calcul de notre ANR.

- 2) Quel est le contenu exact de la « stratégie de sécurisation des cash-flows » citée en page 6 sur 45 du rapport résumé annuel au 31 mars 2009 ?

Monsieur Essig, Directeur général, apporte la réponse suivante :

La stratégie de sécurisation des cash-flows vise à maintenir un taux d'occupation du patrimoine élevé, à allonger autant que possible la durée moyenne des baux, à veiller à la qualité de signature de nos locataires.

Elle est mise en œuvre d'une part en maintenant une relation de proximité avec nos locataires, pour être à l'écoute de leurs besoins, d'autre part en effectuant des travaux d'entretien et de rénovation durables sur les immeubles afin d'en améliorer le niveau de prestation et d'en réduire les coûts de fonctionnement pour le bénéfice de nos locataires.

- 3) Quelles sont les baisses moyennes de loyers consenties en 2008 et au 1<sup>er</sup> trimestre 2009, et quelles sont les baisses de loyer en cours de renégociation depuis le 31 mars 2009 ? (en pourcent).

Monsieur Essig, Directeur général, apporte la réponse suivante :

Les baisses de loyer consenties durant l'exercice 2008-2009 concernent le bail de Faurecia et celui de Roche sur l'immeuble Jatte 1. Ces baux, contractés en 2001 et 2002 à une période où les valeurs locatives étaient hautes ont subi une forte indexation jusqu'en 2008. Le bail de Faurecia avait ainsi augmenté de 26% depuis sa date d'effet, celui de Roche avait cru de 29% sur la même période. Ainsi, tant Faurecia que Roche pouvaient se prévaloir de l'article 145-39 du code de commerce pour demander un ajustement de leur bail à la valeur locative de marché. Cet article spécifie en effet que dès lors que l'indexation du bail a excédé 25% sur une période d'au moins 3 ans, le locataire peut en demander la remise à la valeur locative de marché.

La baisse du loyer de Roche est de 2.4M€ soit 28.6% et celle du loyer de Faurecia est de 1.0 M€ en valeur économique soit 18.5%. Depuis le 31 mars 2009, nous avons eu une demande de renégociation de loyer, qui aura un impact de 4.182€ par an et qui concerne un petit locataire du Danica.

A la page 125 de notre rapport annuel, nous indiquons l'écart au 31 mars 2009 entre les loyers annualisés et les valeurs locatives de marché estimées par Jones Lang LaSalle. Nous estimons que le risque s'élève aujourd'hui à 336K€ et porte sur un bail ancien de l'immeuble Jatte 3 qui est entré dans le champ de l'article 145-39 du code de commerce.

A cet égard, je souhaite ajouter que la problématique liée à l'article 145-39 touche tous les baux qui ont été conclus il y a plus de quatre ans, sans distinction des propriétaires. Parmi les foncières cotées, à ma connaissance, nous sommes les seuls à être parfaitement transparents sur les risques qu'entraînent d'éventuelles situations de surlocation.

- 4) La baisse de la valeur du patrimoine, de l'ordre de 21% en un an, selon le chiffre cité page 8 sur 45, a pour effet d'amener le LTV au seuil du niveau fixé dans les conventions bancaires (dites « covenants » en anglais). Tous les experts envisagent des baisses complémentaires de ces valeurs en 2009-2010. Quelles démarches allez-vous engager auprès de vos banquiers et quels sont les résultats les plus probables, d'après votre expérience et celle de tous les membres du Conseil d'administration ?

Monsieur Essig, Directeur général, apporte la réponse suivante :

Nous sommes en relation constante avec nos banques partenaires Aareal et Natixis, avec lesquelles nous échangeons régulièrement des informations sur notre exploitation et la valeur de notre patrimoine. Nous étudions avec elle les mesures qu'il conviendrait de prendre si d'aventure la valeur de notre patrimoine baissait, nous ne respectons plus les seuils de LTV fixés dans les conventions bancaires. Notre endettement arrivant globalement à échéance dans 5 années, le ratio LTV revêt pour nous comme pour nos partenaires banquiers moins d'importance que le ratio de couverture du service de la dette, qui est pour nous excellent. De telles négociations sont menées par d'autres sociétés foncières et d'après notre expérience partagée par les membres du conseil d'administration et les exemples récents comme ceux de Foncière des Régions et Klépierre, nous devrions trouver un accord avec nos partenaires banquiers.

- 5) Au vu des chiffres actuels de : LTV, trésorerie, niveau de dette et seuil de « covenants », une augmentation de capital n'est-elle pas incontournable ? Quelles autres pistes le conseil d'administration est-il en train d'explorer ?

Monsieur Rossier, Président du conseil d'administration, apporte la réponse suivante :

A ce stade, selon nos plans de trésorerie, une augmentation de capital n'apparaît pas comme « incontournable » par rapport à la situation d'endettement actuelle. Le dialogue avec les banques est bien entendu une des tâches prioritaires du management. Par ailleurs, la France est un pilier de la stratégie du groupe Züblin, et les membres de son conseil d'administration qui siègent également au conseil du groupe Züblin Immobilien suivent donc ce sujet avec attention.

- 6) Quels sont les critères retenus pour la résolution numéro 8, qui propose de fixer la somme allouée aux jetons de présence à 100.000 euros par an, alors qu'une part de la conjoncture et les résultats annuels de ZIF sont très dégradés, et que d'autre part cette somme est supérieure à la moyenne de celles allouées dans des SIIC dont le volume d'affaire est bien supérieur à celui de ZIF ?

Monsieur Didelot, Président du comité des nominations et rémunérations, apporte la réponse suivante :

Depuis le 1er avril 2008, le montant des jetons de présence a été diminué pour tenir compte de la conjoncture économique difficile. Le montant des jetons de présence du président du conseil d'administration a été réduit d'environ 30%, il est de 2.500€ par conseil, les jetons de présence perçus pour les comités d'audit et les comités des nominations et rémunérations ont été supprimés. Messieurs Schefer et Essig occupant des fonctions de dirigeant au sein du groupe Züblin ne perçoivent pas de jeton de présence. Messieurs Walker, Didelot et Nahum perçoivent 2.000€ par présence au conseil. Une séance de conseil « coûte » donc 8.500€. Le montant de l'enveloppe des jetons de présence a été établi sur la base d'un nombre maximum de 10 réunions du conseil, soit une charge de 85.000€ de jetons de présence à laquelle il convient d'ajouter les charges sociales sur les jetons payés au Président (obligation du code du travail), soit environ 12.500€. Cependant, si le conseil de Züblin est effectivement l'organe central du pilotage stratégique de la société, il se réunit en fonction des sujets à traiter. Ainsi durant l'exercice 2008-2009 le conseil a été amené à se réunir 7 fois ce qui a représenté un coût effectif de 55.500€ à comparer à un budget de 150.000€ qui avait été approuvé lors de l'assemblée générale du 23 juin 2008.

Notre société adhérant aux recommandations AFEP-MEDEF sur la rémunération des dirigeants et mandataires sociaux des sociétés cotées, nous donnons une information très précise sur ces sujets en pages 46 à 49 de notre rapport annuel.

\*\*\*

Enfin, il déclare la discussion ouverte et répond aux questions posées par les actionnaires. Celles-ci ont notamment porté sur l'endettement et sur les comptes sociaux de la Société.

A l'issue des débats, plus personne ne demandant la parole, Monsieur le Président met successivement aux voix les résolutions suivantes figurant à l'ordre du jour :

#### **Du ressort de l'assemblée générale ordinaire**

##### **PREMIERE RESOLUTION**

*(Approbation des rapports et comptes annuels de l'exercice clos le 31 mars 2009)*

L'Assemblée générale, connaissance prise du rapport du conseil d'administration, du rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels de l'exercice clos le 31 mars 2009, approuve les comptes annuels dudit exercice faisant ressortir une perte de 41 006 007,00 euros, ainsi que les opérations traduites dans ces comptes ou résumées dans ces rapports.

*Cette résolution est adoptée à 6.597.431 voix sur les 6.598.959 voix dont disposent les actionnaires présents ou représentés.*

##### **DEUXIEME RESOLUTION**

*(Approbation des rapports et comptes consolidés de l'exercice clos le 31 mars 2009)*

L'Assemblée générale, connaissance prise du rapport du conseil d'administration, du rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés de l'exercice clos le 31 mars 2009, approuve les comptes consolidés dudit exercice faisant ressortir une perte de 68 263 507,87 euros, ainsi que les opérations traduites dans ces comptes ou résumées dans ces rapports.

*Cette résolution est adoptée à 6.597.431 voix sur les 6.598.959 voix dont disposent les actionnaires présents ou représentés.*

##### **TROISIEME RESOLUTION**

*(Approbation des conventions réglementées et engagements réglementés visés par le rapport des commissaires aux comptes)*

L'Assemblée générale, connaissance prise du rapport spécial des commissaires aux comptes en application de l'article L. 225-38 du code de commerce, approuve ce rapport et les conventions et engagements qui y sont visés.

*Cette résolution est adoptée à 6.563.062 voix sur les 6.598.959 voix dont disposent les actionnaires présents ou représentés.*

##### **QUATRIEME RESOLUTION**

*(Affectation du résultat de l'exercice clos le 31 mars 2009, fixation du dividende et de sa date de mise en paiement)*

L'assemblée générale approuve les propositions du conseil d'administration relatives à l'affectation du résultat de l'exercice clos le 31 mars 2009 et décide d'affecter cette perte au poste report à nouveau qui est ainsi porté de -19 527 871,26 euros à -60 533 878,26 euros.

Conformément aux dispositions légales, l'assemblée générale constate que le dividende des trois exercices précédents a été fixé comme suit :

	2006	2007	2008
Nombres d'actions	3 975 850	5 241 305	9 172 283
Dividende par action	0,50	0,70	0,80
Distribution globale en euros	1 987 925,00	3 668 913,50	7 337 826,40

*Cette résolution est adoptée à 6.597.240 voix sur les 6.598.959 voix dont disposent les actionnaires présents ou représentés.*

#### **CINQUIEME RESOLUTION**

L'assemblée approuve les propositions du conseil d'administration relatives à la distribution exceptionnelle de « prime d'émission ». Elle décide de prélever la somme de 2 751 684,90 euros sur le poste « prime d'émission » lequel est porté de 58 658 645,40 euros à 51 320 819,00 euros et fixe en conséquence la distribution à 0,30 euro pour chacune des actions composant le capital social et y ayant droit du fait de leur date de jouissance. Cette distribution aura pour date de détachement de coupon le 24 juin 2009 et le paiement sera effectué à partir du 29 juin 2009.

*Cette résolution est adoptée à 6.597.240 voix sur les 6.598.959 voix dont disposent les actionnaires présents ou représentés.*

#### **SIXIEME RESOLUTION**

L'assemblée générale approuve les propositions du conseil d'administration relatives au renouvellement des mandats d'un commissaire aux comptes titulaire et d'un commissaire aux comptes suppléant et décide de procéder au renouvellement pour une durée de 6 exercices, soit jusqu'à l'assemblée générale ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 mars 2015 :

- du mandat de Monsieur Philippe Deparis en tant que commissaire aux comptes titulaire ;
- et du mandat de la société FCN Société française de révision en tant que commissaire aux comptes suppléant.

*Cette résolution est adoptée à 6.597.610 voix sur les 6.598.959 voix dont disposent les actionnaires présents ou représentés.*



## **SEPTIEME RESOLUTION**

*(Autorisation à donner au conseil d'administration à l'effet d'opérer sur les actions de la Société)*

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance du rapport du conseil d'administration, conformément aux dispositions de l'article L. 225-209 du Code de commerce, des articles 241-1 à 241-6 du règlement général de l'Autorité des marchés financiers et du règlement n°2273/2003 de la Commission européenne du 22 décembre 2003, autorise le conseil d'administration avec faculté de subdélégation à procéder à l'achat des actions de la société dans les conditions prévues ci-après.

Le prix unitaire maximal d'achat est fixé à 10 euros.

Dans le respect des textes visés ci-dessus, la présente autorisation a pour objet de permettre à la société d'utiliser les possibilités d'intervention sur actions propres en vue :

- d'assurer, par l'intermédiaire d'un prestataire de service d'investissement et au travers d'un contrat de liquidité conforme à la charte de déontologie de l'AFEI, l'animation du marché, la liquidité des transactions et la régularité des cotations des actions de Züblin Immobilière France ;
- de procéder à des attributions gratuites d'actions dans le cadre des dispositions des articles L. 225-197-1 et suivants du Code de commerce ;
- de les conserver et de procéder à des remises ou échanges ultérieurs, lors de l'exercice de droits attachés à des valeurs mobilières donnant accès au capital de la société ou dans le cadre d'opérations de croissance externe et ce dans la limite de 5% du capital social de la société ;
- de les annuler, sous réserve de l'adoption par l'assemblée générale de la dix-septième résolution dans les termes qui y sont indiqués ou d'une autorisation de même nature.

Les achats d'actions de la société pourront porter sur un nombre d'actions tel que :

- le nombre d'actions que la société achète pendant la durée du programme de rachat n'excède pas 10% des actions composant le capital de la société, à quelque moment que ce soit, ce pourcentage s'appliquant à un capital ajusté en fonction des opérations l'affectant postérieurement à la présente assemblée générale, soit, à titre indicatif au 22 juin 2009, 917 228 actions ; et
- le nombre d'actions que la société détiendra à quelque moment que ce soit ne dépasse pas 10% des actions composant le capital de la société.

L'assemblée générale décide que (i) l'achat, la cession ou le transfert des actions pourront être effectués et payés par tous moyens, en une ou plusieurs fois, sur le marché ou de gré à gré, y compris, par voie d'opération sur blocs de titres ou d'offre publique, par utilisation de mécanismes optionnels, d'instruments dérivés ou de valeurs mobilières donnant droit à des actions de la société, dans les conditions prévues par les autorités de marché et que (ii) la part maximale du capital pouvant être transférée sous forme de blocs de titres pourra atteindre la totalité du programme de rachat d'actions.

Ces opérations pourront intervenir à tout moment, sous réserve des périodes d'abstention prévues par le règlement général de l'Autorité des marchés financiers.

L'assemblée générale décide qu'en cas d'offre publique sur les titres de la société réglée intégralement en numéraire, la société pourra poursuivre l'exécution de son programme de rachat d'actions.

L'assemblée générale délègue au conseil d'administration, en cas de modification du nominal de l'action, d'augmentation de capital par incorporation de réserves, d'attribution gratuite d'actions, de division ou de regroupement de titres, de distribution de réserves ou de tous autres actifs, d'amortissement du capital, ou de toute autre opération portant sur les capitaux propres, le pouvoir d'ajuster le prix d'achat susvisé afin de tenir compte de l'incidence de ces opérations sur la valeur de l'action.

L'assemblée générale donne tous pouvoirs au conseil d'administration avec faculté de subdélégation dans les conditions prévues par la loi et par les statuts de la société, pour décider la mise en œuvre de la présente autorisation, passer tous ordres de bourse, conclure tous accords, effectuer toutes formalités et déclarations (en particulier, conformément à la réglementation en vigueur, auprès de l'Autorité des marchés financiers) et d'une manière générale faire le nécessaire pour l'application de la présente résolution.

Le conseil d'administration devra informer les actionnaires réunis en assemblée ordinaire annuelle de toutes les opérations réalisées en application de la présente résolution, conformément à l'article L. 225-209 du Code de commerce.

La présente autorisation est donnée pour une durée de dix-huit (18) mois à compter de la présente assemblée générale, elle annule et remplace pour la période restant à courir celle donnée au conseil d'administration par l'assemblée générale mixte du 23 juin 2008 dans sa cinquième résolution.

*Cette résolution est adoptée à 6.289.251 voix sur les 6.598.959 voix dont disposent les actionnaires présents ou représentés.*

## **HUITIEME RESOLUTION**

*(Détermination du montant des jetons de présence)*

L'Assemblée générale fixe à 100 000 euros le montant maximum de la somme annuelle à verser au conseil d'administration à titre de jetons de présence.

*Cette résolution est adoptée à 6.529.724 voix sur les 6.598.959 voix dont disposent les actionnaires présents ou représentés.*

**\*\*\***

Avant de passer au vote des résolutions suivantes qui sont du ressort de l'assemblée générale extraordinaire, Monsieur le Président expose les motifs de ces résolutions.

Lecture est ensuite donnée des rapports des commissaires aux comptes.

Enfin, il répond aux questions posées par les actionnaires qui ont porté notamment sur le calcul des limites des délégations données par l'assemblée au conseil d'administration.

A l'issue des débats, plus personne ne demandant la parole, Monsieur le Président met successivement aux voix les résolutions suivantes figurant à l'ordre du jour.

## Du ressort de l'assemblée générale extraordinaire

### NEUVIEME RESOLUTION

*(Modification statutaire)*

L'assemblée générale extraordinaire des actionnaires, après avoir pris connaissance du rapport du conseil d'administration, et statuant conformément aux dispositions des articles L. 225-129 et suivants du Code de commerce, décide de supprimer le droit de vote double de celui conféré aux autres actions, eu égard à la quotité de capital social qu'elles représentent, qui est attribué à toutes les actions entièrement libérées pour lesquelles il a été justifié d'une inscription nominative, depuis au moins deux ans au nom du même actionnaire, en application de l'article L.225-123 du code de commerce.

En conséquence, l'Assemblée Générale décide de modifier l'article 11 des statuts comme suit :

#### « ARTICLE 11. DROITS ET OBLIGATIONS ATTACHÉS AUX ACTIONS ORDINAIRES

*« Les actionnaires ne supportent les pertes qu'à concurrence de leurs apports. Sous réserve des dispositions légales et statutaires, aucune majorité ne peut leur imposer une augmentation de leurs engagements.*

*Les droits et obligations attachés à l'action ordinaire suivent le titre dans quelque main qu'il passe.*

*Chaque action ordinaire donne droit, dans les conditions définies par la loi et les règlements, à l'exercice et à la jouissance de droits pécuniaires et non pécuniaires.*

*Chaque fois qu'il est nécessaire de posséder plusieurs actions pour exercer un droit quelconque en cas d'échange, de regroupement ou d'attribution de titres, ou en conséquence d'augmentation ou de réduction de capital, de fusion ou autre opération sociale, les propriétaires de titres isolés, ou en nombre inférieur à celui requis ne peuvent exercer ces droits qu'à la condition de faire leur affaire personnelle du regroupement et, éventuellement, de l'achat ou de la vente du nombre de titres nécessaires.*

*Le droit de vote attaché aux actions est proportionnel à la quotité du capital qu'elles représentent. A égalité de valeur nominale, chaque action donne droit à une voix. ».*

*Cette résolution est adoptée à 6.597.240 voix sur les 6.598.959 voix dont disposent les actionnaires présents ou représentés.*

### DIXIEME RESOLUTION

*(Délégation de compétence au conseil d'administration en vue d'émettre des actions ordinaires et/ou valeurs mobilières donnant accès au capital, ou à des titres de créance avec maintien du droit préférentiel de souscription).*

L'assemblée générale extraordinaire des actionnaires, statuant conformément aux dispositions des articles L. 225-129 et suivants du Code de commerce, après avoir pris connaissance du rapport du conseil d'administration et du rapport spécial des commissaires aux comptes, après avoir constaté la libération intégrale du capital social, et statuant conformément aux dispositions des articles L. 225-129 et suivants du Code de commerce, notamment des articles L. 225-129-2, L. 225-135, L. 225-136, L. 228-91 à L. 228-93 du Code de commerce :

1. délègue au conseil d'administration, avec faculté de subdélégation à toute personne habilitée dans toute la manière permise par la loi, sa compétence pour décider l'émission, en une ou plusieurs fois, à l'époque ou aux époques qu'il fixera et dans les proportions qu'il appréciera, tant en France qu'à l'étranger, en euros ou monnaie étrangère ou unités de compte fixées par référence à plusieurs monnaies avec maintien du droit préférentiel de souscription des

actionnaires, (i) d'actions de la société et/ou (ii) de valeurs mobilières donnant accès par tous moyens, immédiatement ou à terme, à des actions existantes ou à émettre de la société ou à une combinaison des deux et dont la souscription pourra être libérée par versement en espèces ou par compensation avec des créances certaines, liquides et exigibles détenues à l'encontre de la société, et/ou de valeurs mobilières donnant droit à l'attribution de titres de créance, émises à titre gratuit ou onéreux, régies par les articles L. 228-91 et suivants du Code de commerce dont la souscription pourra être opérée soit en espèces, soit par compensation avec des créances liquides et exigibles, étant précisé que la présente délégation pourra permettre une ou plusieurs émissions en application de l'article L. 228-93 du Code de commerce, et

2. décide que le montant nominal de la ou des augmentations du capital social de la société susceptible(s) d'être décidée(s) par 1<sup>e</sup> conseil d'administration et réalisée(s), immédiatement ou à terme, par voie d'émission d'actions ou de valeurs mobilières donnant accès au capital, ne pourra être supérieur à cinquante-six millions d'euros (56 000 000 euros), montant auquel s'ajoutera, le cas échéant, le montant supplémentaire des actions à émettre pour préserver, conformément à la loi et aux éventuelles stipulations contractuelles applicables prévoyant d'autres cas d'ajustement, les droits des porteurs de valeurs mobilières donnant accès au capital.

Sont expressément exclues de la présente délégation de compétence les émissions d'actions de préférence et de valeurs mobilières donnant accès par tous moyens, immédiatement ou à terme, à des actions de préférence.

Les émissions de bons de souscription d'actions de la société pourront être réalisées par offre de souscription, mais également par attribution gratuite aux propriétaires des actions anciennes et en cas d'attribution gratuite de bons autonomes de souscription, le conseil d'administration aura la faculté de décider que les droits d'attribution formant rompus ne seront pas négociables et que les titres correspondants seront vendus.

Le conseil d'administration pourra prendre toutes mesures destinées à protéger les droits des porteurs de valeurs mobilières donnant accès au capital existant au jour de l'augmentation de capital.

Les actionnaires pourront exercer, dans les conditions prévues par la loi, leur droit préférentiel de souscription à titre irréductible aux actions et/ou aux valeurs mobilières dont l'émission sera décidée par le conseil d'administration en vertu de la présente délégation de compétence. En outre, le conseil d'administration aura la faculté de conférer aux actionnaires le droit de souscrire à titre réductible un nombre d'actions et/ou de valeurs mobilières, selon le cas, 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, le conseil d'administration pourra utiliser, dans l'ordre qu'il déterminera l'une ou plusieurs des facultés (offertes par l'article L. 225-134 du Code de commerce) ci-après :

- limiter l'émission au montant des souscriptions recueillies à la condition que celui-ci atteigne les trois-quarts au moins de l'émission décidée,
- répartir librement tout ou partie des titres non souscrits à titre irréductible et, le cas échéant, à titre réductible, et
- offrir au public tout ou partie des titres non souscrits.
- La somme revenant ou devant revenir à la société pour chacune des actions émises dans le cadre de la présente délégation de compétence sera au moins égale à la valeur nominale de l'action à la date d'émission desdites valeurs mobilières.

L'assemblée générale prend acte, en tant que de besoin, du fait que la présente délégation de compétence emporte au profit des titulaires de valeurs mobilières susceptibles d'être émises et

donnant accès par tous moyens, immédiatement ou à terme, à des actions de la société, renonciation des actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux actions auxquelles lesdites valeurs mobilières pourront donner droit.

Le conseil d'administration aura tous pouvoirs pour mettre en œuvre la présente délégation, avec faculté de subdélégation dans les conditions législatives et réglementaires, à l'effet notamment de :

- déterminer les dates et modalités des émissions ainsi que la forme et les caractéristiques des titres à créer,
- arrêter les conditions et prix des émissions, le montant de la prime qui pourra, le cas échéant, être demandée lors de l'émission,
- fixer les montants à émettre en euros, en monnaie étrangère ou en unités de compte fixées par référence à plusieurs monnaies selon les cas et dans le respect de la législation en vigueur,
- déterminer les modalités de libération, la date d'entrée en jouissance, avec ou sans effet rétroactif, des titres à émettre et, le cas échéant, les conditions de leur rachat,
- suspendre, le cas échéant, l'exercice des droits d'attribution d'actions attachés aux valeurs mobilières existantes pendant un délai qui ne pourra excéder trois mois,
- fixer les modalités suivant lesquelles seront assurées, le cas échéant, la préservation des droits des titulaires des valeurs mobilières donnant accès au capital social et ce, en conformité avec les dispositions législatives et réglementaires en vigueur ou le cas échéant, les stipulations contractuelles prévoyant d'autres cas d'ajustement,
- constater la réalisation de la ou des augmentations de capital résultant de toute émission réalisée par l'usage de la présente délégation et procéder à la modification corrélative des statuts,
- à sa seule initiative, imputer les frais, droits et honoraires de toute émission sur le montant de la prime d'émission y afférente et prélever sur ladite prime les sommes nécessaires pour porter la réserve légale au dixième du montant du capital social de la société, ainsi que procéder à toutes formalités et déclarations, requérir toute autorisation, notamment de l'Autorité des marchés financiers, et,
- plus généralement prendre toutes les dispositions utiles et conclure tous accords pour parvenir à la bonne fin de ces émissions et notamment, plus généralement, le conseil d'administration déterminera l'ensemble des caractéristiques, montant et modalités de toute émission et des titres à émettre (y compris, le cas échéant, des droits à conversion, échange, remboursement, y compris par remise d'actifs de la société, tels que des valeurs mobilières déjà émises par la société) attachés aux actions ou valeurs mobilières donnant accès au capital à émettre et, lorsque les valeurs mobilières à émettre consisteront ou seront associées à des titres de créance, leur durée, déterminée ou non, leur rémunération et, le cas échéant, des cas obligatoires ou facultatifs de suspension ou de non-paiement des intérêts, leur durée (déterminée ou indéterminée), la possibilité de réduire ou d'augmenter le nominal des titres et les autres modalités d'émission (y compris le fait de leur conférer des garanties ou des sûretés) et d'amortissement (y compris de remboursement par remise d'actifs de la société). Le cas échéant, les titres à émettre pourraient être assortis de bons donnant droit à l'attribution, à l'acquisition ou à la souscription d'obligations ou d'autres valeurs mobilières représentatives de créance, ou prévoir la faculté pour la société d'émettre des titres de créance (assimilables ou non) en paiement d'intérêts dont le versement aurait été suspendu par la société, ou encore prendre la forme d'obligations complexes au sens entendu par les autorités boursières (par exemple, du fait de leurs modalités de remboursement ou de rémunération ou d'autres droits tels qu'indexation, faculté d'options).

Le conseil d'administration pourra modifier, pendant la durée de vie des titres concernés, les modalités visées ci-dessus, dans le respect des formalités applicables.

L'assemblée générale prend acte de ce qu'il pourra être fait usage de cette délégation de compétence en période d'offre publique d'achat ou d'échange sur les titres de la société conformément aux dispositions législatives et réglementaires.

Le conseil d'administration disposera de tous pouvoirs, avec faculté de subdélégation à toute personne habilitée dans toute la mesure permise par la loi pour mettre en œuvre la présente résolution, notamment en passant toute convention à cet effet, en particulier en vue de la bonne fin de toute émission, pour procéder en une ou plusieurs fois, dans la proportion et aux époques qu'il appréciera, en France et/ou, le cas échéant, à l'étranger et/ou sur le marché international, aux émissions susvisées – ainsi que, le cas échéant, pour y surseoir – en constater la réalisation et procéder à la modification corrélative des statuts, ainsi que pour procéder à toutes formalités et déclarations utiles à l'émission, à la cotation et au service financier des titres émis en vertu de la présente délégation ainsi qu'à l'exercice des droits qui y sont attachés et requérir toutes autorisations qui s'avèreraient nécessaires à la réalisation et à la bonne fin de ces émissions.

La délégation de compétence conférée au conseil d'administration par la présente résolution est valable pour une durée de vingt-six (26) mois à compter de la date de la présente assemblée générale, elle annule et remplace pour la période restant à courir celle donnée au conseil d'administration par l'assemblée générale mixte du 18 juin 2007 dans sa septième résolution.

*Cette résolution est adoptée à 6.517.523 voix sur les 6.598.959 voix dont disposent les actionnaires présents ou représentés.*

## **ONZIEME RESOLUTION**

*(Délégation de compétence au conseil d'administration à l'effet de procéder à l'augmentation du capital social ou à l'émission de titres de créance, avec suppression du droit préférentiel de souscription et appel public à l'épargne)*

L'assemblée générale extraordinaire des actionnaires, statuant conformément aux dispositions des articles L. 225-129 et suivants du Code de commerce, après avoir pris connaissance du rapport du conseil d'administration et du rapport spécial des commissaires aux comptes, après avoir constaté la libération intégrale du capital social, et conformément aux dispositions des articles L. 225-129 et suivants du Code de commerce, notamment des articles L. 225-129-2, L. 225-135, L. 225-136, et L. 228-91 à L. 228-93 du Code de commerce, décide :

1. de déléguer au conseil d'administration avec faculté de subdélégation à toute personne habilitée dans toute même permise par la loi, sa compétence pour décider l'émission, en une ou plusieurs fois, à l'époque ou aux époques qu'il fixera et dans les proportions qu'il appréciera, tant en France qu'à l'étranger en euros ou monnaie étrangère ou unités de compte fixées par référence à plusieurs monnaies, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires et appel public à l'épargne, (i) d'actions de la société, (ii) de valeurs mobilières donnant accès par tous moyens, immédiatement ou à terme, à des actions existantes ou à émettre de la société ou à une combinaison des deux et/ou (iii) et dont la souscription pourra être libérée par versement en espèces ou par compensation avec des créances certaines, liquides et exigibles détenues à l'encontre de la société et/ou de valeurs mobilières donnant droit à l'attribution de titres de créance, émises à titre gratuit ou onéreux, régies par les articles L. 228-91 et suivants du Code de commerce dont la souscription pourra être opérée soit en espèces, soit par compensation avec des créances liquides et exigibles, étant précisé que la présente délégation pourra permettre une ou plusieurs émissions en application de l'article L. 228-93 du Code de commerce.

2. que le montant nominal de la ou des augmentations du capital social de la société susceptibles d'être décidées par le conseil d'administration et réalisées, immédiatement ou à terme, par voie d'émission d'actions ou de valeurs mobilières donnant accès au capital, ne pourra être supérieur à trente millions d'euros (30 000 000 euros), montant auquel s'ajoutera, le cas échéant, le montant supplémentaire des actions à émettre pour préserver, conformément la loi et aux éventuelles stipulations contractuelles applicables prévoyant d'autres cas d'ajustement, les droits des porteurs de valeurs mobilières donnant accès au capital.

Sont expressément exclues de la présente délégation de compétence les émissions d'actions de préférence et de valeurs mobilières donnant accès immédiatement ou à terme à des actions de préférence.

Dans le cadre de cette délégation, l'assemblée générale décide de supprimer le droit préférentiel de souscription des actionnaires aux valeurs mobilières à émettre par appel public à l'épargne. Toutefois, le conseil d'administration, en application de l'article L. 225-135, 2ème alinéa, du Code de commerce, aura la faculté de conférer aux actionnaires, pendant un délai et selon les modalités qu'il fixera en conformité avec les dispositions législatives et réglementaires applicables ou pour tout ou partie d'une émission effectuée, un droit de priorité de souscription réductible et/ou irréductible ne donnant pas lieu à la création de droits négociables et qui devra s'exercer proportionnellement au nombre des actions possédées par chaque actionnaire et pourra être éventuellement complété par une souscription à titre réductible, étant précisé que les titres non souscrits ainsi feront l'objet d'un placement public en France et/ou à l'étranger.

Conformément à l'article L. 225-136 du Code de commerce, et pour les cas autres que ceux relevant de l'article 225-147, 6ème alinéa :

- le prix d'émission des actions émises directement sera au moins égal au minimum prévu par les dispositions réglementaires applicables au jour de l'émission (à ce jour, la moyenne pondérée des cours des trois derniers jours de bourse sur Euronext Paris, marché du groupe NYSE Euronext précédant la fixation du prix de souscription de l'augmentation, diminué, le cas échéant, d'une décote maximale de 5% prévu par la réglementation en vigueur),
- le prix d'émission des valeurs mobilières donnant accès par tous moyens, immédiatement ou à terme, au capital social de la société sera tel que la somme perçue immédiatement par la société, majorée, le cas échéant, de celle susceptible d'être perçue ultérieurement par elle, soit, pour chaque action de la société émise en conséquence de l'émission de ces valeurs mobilières, au moins égale au prix de souscription minimum défini à l'alinéa précédent, et
- la conversion, le remboursement ou généralement la transformation en actions de la société de chaque valeur mobilière donnant accès par tous moyens, immédiatement ou à terme, au capital social de la société se fera, compte tenu de la valeur nominale de l'obligation ou de ladite valeur mobilière, en un nombre d'actions tel que la somme perçue par la société, pour chaque action, soit au moins égale au prix de souscription minimum tel que défini pour l'émission des actions, dans cette même résolution ;
- que si les souscriptions des actionnaires et du public n'ont pas absorbé la totalité d'une émission d'actions ou de valeurs mobilières telles que définies ci-dessus, le conseil d'administration pourra utiliser, dans l'ordre qu'il estimera opportun, l'une ou l'autre des facultés ci-après :
  - limiter, le cas échéant, l'émission au montant des souscriptions sous la condition que celui-ci atteigne les trois-quarts au moins de l'émission décidée ;
  - répartir librement tout ou partie des titres non souscrits ;
  - offrir au public tout ou partie des actions non souscrites.

L'assemblée générale prend acte, en tant que de besoin, du fait que la présente délégation de compétence emporte au profit des titulaires de valeurs mobilières susceptibles d'être émises et donnant accès par tous moyens, immédiatement ou à terme, à des actions de la société, renonciation des actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux actions auxquels lesdites valeurs mobilières pourront donner droit.

Le conseil d'administration aura tous pouvoirs pour mettre en œuvre la présente délégation, avec faculté de subdélégation dans les conditions législatives et réglementaires à l'effet notamment de :

- déterminer les dates et modalités des émissions ainsi que la forme et les caractéristiques des titres à créer,
- arrêter les conditions et prix des émissions le montant de la prime qui pourra, le cas échéant, être demandé lors de l'émission,
- fixer les montants à émettre en euros, en monnaie étrangère ou en unités de compte fixées par référence à plusieurs monnaies selon les cas et dans le respect de la législation en vigueur,

- déterminer les modalités de libération, la date d'entrée en jouissance, avec ou sans effet rétroactif, des titres à émettre et, le cas échéant, les conditions de leur rachat,
- suspendre, le cas échéant, l'exercice des droits d'attribution d'actions attachés aux valeurs mobilières existantes pendant un délai qui ne pourra excéder trois mois,
- fixer les modalités suivant lesquelles seront assurées, le cas échéant, la préservation des droits des titulaires des valeurs mobilières donnant actes au capital social et ce, en conformité avec les dispositions législatives et réglementaires en vigueur et, le cas échéant, les stipulations contractuelles prévoyant d'autres cas d'ajustement,
- constater la réalisation de la ou des augmentations de capital résultant de toute émission réalisée par l'usage de la présente délégation et procéder à la modification corrélative des statuts,
- à sa seule initiative, imputer les frais, droits et honoraires de toute émission sur le montant de la prime d'émission y afférente et prélever sur ladite prime les sommes nécessaires pour porter la réserve légale au dixième du montant du capital social de la société, ainsi que,
- procéder à toutes formalités et déclarations, requérir toute autorisation, notamment de l'Autorité des marchés financiers, et
- d'une manière générale, passer toute convention notamment pour parvenir à la bonne fin des émissions envisagées, prendre toutes mesures et effectuer toutes formalités utiles à l'émission, à la cotation et au service financier des titres émis en vertu de la présente délégation ainsi qu'à l'exercice des droits qui y sont attachés, et notamment, plus généralement, le conseil d'administration déterminera l'ensemble des caractéristiques, montant et modalités de toute émission et des titres à émettre (y compris, le cas échéant, des droits à conversion, échange, remboursement, y compris par remise d'actifs de la société tels que des valeurs mobilières déjà émises par la société) attachés aux actions ou valeurs mobilières donnant accès au capital à émettre et, lorsque les valeurs mobilières à émettre consisteront ou seront associées à des titres de créance, leur durée, déterminée ou non, leur rémunération et, le cas échéant, des cas obligatoires ou facultatifs de suspension ou de non-paiement des intérêts, leur durée (déterminée ou indéterminée), la possibilité de réduire ou d'augmenter le nominal des titres et les autres modalités d'émission (y compris le fait de leur conférer des garanties ou des sûretés) et d'amortissement (y compris de remboursement par remise d'actifs de la société). Le cas échéant, les titres à émettre pourraient être assortis de bons donnant droit à l'attribution, à l'acquisition ou à la souscription d'obligations ou d'autres valeurs mobilières représentatives de créance, ou prévoir la faculté pour la société d'émettre des titres de créance (assimilables ou non) en paiement d'intérêts dont le versement aurait été suspendu par la société, ou encore prendre la forme d'obligations complexes au sens entendu par les autorités boursières (par exemple, du fait de leurs modalités de remboursement ou de rémunération ou d'autres droits tels qu'indexation, faculté d'options).

L'assemblée générale prend acte de ce qu'il pourra être fait usage de cette délégation de compétence en période d'offre publique d'achat ou d'échange sur les titres de la société conformément aux dispositions législatives et réglementaires.



Le conseil d'administration disposera de tous pouvoirs, avec faculté de subdélégation à toute personne habilitée dans toute la mesure permise par la loi pour mettre en œuvre la présente résolution, notamment en passant toute convention à cet effet, en particulier en vue de la bonne fin de toute émission, pour procéder en une ou plusieurs fois, dans la proportion et aux époques qu'il appréciera, en France et/ou, le cas échéant, à l'étranger et/ou sur le marché international, aux émissions susvisées – ainsi que, le cas échéant, pour y surseoir – en constater la réalisation et procéder à la modification corrélative des statuts, ainsi que pour procéder à toutes formalités et déclarations utiles à l'émission, à la cotation et au service financier des titres émis en vertu de la présente délégation ainsi qu'à l'exercice des droits qui y sont attachés et requérir toutes autorisations qui s'avèreraient nécessaires à la réalisation et à la bonne fin de ces émissions.

La délégation de compétence conférée au conseil d'administration par la présente résolution est valable pour une durée de vingt-six (26) mois à compter de la date de la présente assemblée générale, elle annule et remplace pour la période restant à courir celle donnée au conseil d'administration par l'assemblée générale mixte du 18 juin 2007 dans sa huitième résolution.

*Cette résolution est adoptée à 6.221.365 voix sur les 6.598.959 voix dont disposent les actionnaires présents ou représentés.*

## **DOUZIEME RESOLUTION**

*(Autorisation au conseil d'administration à l'effet de procéder à l'émission de titres de capital et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital social en fixant le prix d'émission et ce dans la limite de 10% du capital social par an)*

L'assemblée générale, statuant conformément aux dispositions des articles L. 225-129 et suivants du Code de commerce, après avoir pris connaissance du rapport du conseil d'administration et du rapport spécial des commissaires aux comptes, conformément aux dispositions de l'article L. 225-136-1° du Code de commerce, autorise le conseil d'administration à procéder à l'émission, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires de la société et appel public à l'épargne, et dans la limite de 10% du capital social par an, de titres de capital de la société et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital social de la société, et à fixer le prix d'émission des titres de capital et/ou des valeurs mobilières ainsi émis, selon les modalités suivantes :

1. pour les titres de capital, le prix d'émission devra être au moins égal au cours moyen pondéré de l'action de la société sur Euronext Paris, marché du groupe NYSE Euronext le jour de négociation précédant la décision d'émission avec une décote maximale de 10%, et
2. pour les valeurs mobilières donnant accès au capital, le prix d'émission devra être tel que la somme perçue immédiatement par la société majorée, le cas échéant, de la somme susceptible d'être perçue ultérieurement par la société soit, pour chaque action de la société émise en conséquence de l'émission de ces valeurs mobilières, au moins égale au montant visé au paragraphe 1 ci-dessus.

Le montant nominal maximal d'augmentation de capital résultant de la mise en œuvre de la présente résolution ne pourra excéder 10% du capital social, par période de 12 mois (ledit capital étant apprécié au jour de la décision du conseil d'administration fixant le prix de l'émission) ainsi que par le plafond global de quatre-vingt cinq millions d'euros (85 000 000 euros).

L'assemblée générale prend acte que la présente autorisation emporte de plein droit renonciation des actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux titres de capital auxquels donneront droit les valeurs mobilières émises en vertu de la présente autorisation.

Le conseil d'administration aura tous pouvoirs pour mettre en œuvre la présente autorisation, avec faculté de subdélégation dans les conditions législatives et réglementaires, à l'effet notamment de :

- procéder, en une ou plusieurs fois, dans la proportion et aux époques qu'il appréciera, aux émissions susvisées,
- déterminer les dates et les conditions d'émission, et notamment le prix et la date de jouissance des titres de capital et/ou des valeurs mobilières à émettre,
- constater la réalisation de la ou les augmentations de capital résultant de toute émission réalisée par l'usage de la présente autorisation et procéder à la modification corrélative des statuts,
- à sa seule initiative, imputer les frais, droits et honoraires de toute émission sur le montant de la prime d'émission y afférente et prélever sur ladite prime les sommes nécessaires pour porter la réserve légale au dixième du montant du capital social de la société, ainsi que,
- procéder à toutes formalités et déclarations, requérir toute autorisation, notamment de l'Autorité des marchés financiers, et
- plus généralement prendre toutes les dispositions utiles et conclure tous accord pour parvenir à la bonne fin de ces émissions.

La présente autorisation est donnée pour une durée de vingt-six (26) mois à compter de la date de la présente assemblée générale, elle annule et remplace pour la période restant à courir celle donnée au conseil d'administration par l'assemblée générale mixte du 18 juin 2007 dans sa neuvième résolution.

*Cette résolution est adoptée à 6.255.284 voix sur les 6.598.959 voix dont disposent les actionnaires présents ou représentés.*

#### **TREIZIEME RESOLUTION**

*(Délégation de compétence au conseil d'administration à l'effet d'émettre des titres de capital et/ou des valeurs mobilières donnant accès au capital social, en vue de rémunérer des apports de titres en cas d'offre publique initiée par la société)*

L'assemblée générale extraordinaire des actionnaires, statuant conformément aux dispositions des articles L. 225-129 et suivants du Code de commerce, après avoir pris connaissance du rapport du conseil d'administration et du rapport spécial des commissaires aux comptes, conformément aux dispositions des articles L. 225-129-2, L. 225-148 et L. 228-92 du Code de commerce, décide :

1. de déléguer au conseil d'administration sa compétence pour décider de procéder à l'émission de titres de capital de la société et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital social de la société, à l'effet de rémunérer les titres apportés à (i) toute offre publique comportant une composante échange initiée par la société sur les titres d'une autre société dont les actions sont admises aux négociations sur l'un des marchés réglementés visés par l'article L. 225-148 du Code de commerce ou (ii) toute autre opération ayant le même effet qu'une offre publique telle que décrite au (i) ci-avant initiée par la société sur les titres d'une autre société dont les titres sont admis aux négociations sur un marché relevant d'un droit étranger,
2. que le montant nominal de la ou des augmentations du capital social de la société susceptible(s) d'être décidée(s) par le conseil d'administration et réalisée(s), immédiatement ou à terme, en vertu de la présente délégation de compétence, ne pourra excéder un montant maximum de cinquante-six millions d'euros (56 000 000 euros) ou la contre-valeur de ce montant, compte tenu du nominal des actions de la société à émettre, le cas échéant, au titre des ajustements susceptibles d'être effectués, conformément à la loi et aux règlements en vigueur ou aux stipulations contractuelles liant la société prévoyant d'autres cas d'ajustement, pour préserver les droits des porteurs de valeurs mobilières donnant accès, immédiatement ou à terme, au capital social de la société,
3. de supprimer le droit préférentiel de souscription des actionnaires de la société aux titres de capital et/ou valeurs mobilières qui pourront être émis en vertu de la présente délégation de compétence au profit des porteurs desdits titres de capital ou valeurs mobilières.

L'assemblée générale prend acte, en tant que de besoin, que la présente délégation de compétence emporte au profit des titulaires de valeurs mobilières susceptibles d'être émises et donnant accès, par tous moyens, immédiatement ou à terme, à des titres de capital de la société, renonciation des actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux titres de capital de la société auxquels lesdites valeurs mobilières pourront donner droit.

Le conseil d'administration aura tous pouvoirs pour mettre en œuvre la présente délégation de compétence, avec faculté de subdélégation dans les conditions législatives et réglementaires, à l'effet notamment de :

- fixer la parité d'échange ainsi que, le cas échéant, le montant de la soulte en espèces à verser,
- constater le nombre de titres apportés à l'échange,
- déterminer les dates et les modalités d'émission, et notamment le prix et la date de jouissance, des actions ou, le cas échéant, des valeurs mobilières donnant accès, immédiatement ou à terme, à des actions de la société,
- 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 et leur valeur nominale,
- constater la réalisation de la ou des augmentations de capital résultant de toute émission réalisée par l'usage de la présente délégation et procéder à la modification corrélative des statuts,
- à sa seule initiative, imputer les frais, droits et honoraires de toute émission sur le montant de la « prime d'apport » et prélever sur ladite prime les sommes nécessaires pour porter la réserve légale au dixième du montant du capital social de la société, ainsi que
- procéder à toutes formalités et déclarations, requérir toute autorisation, notamment de l'Autorité des marchés financiers, et
- plus généralement prendre toutes les dispositions utiles et conclure tous accords pour parvenir à la bonne fin de ces émissions, constater la ou les augmentations de capital en résultant et modifier, corrélativement les statuts.

La délégation de compétence conférée au conseil d'administration par la présente résolution est valable pour une durée de vingt-six (26) mois à compter de la date de la présente assemblée générale, elle annule et remplace pour la période restant à courir celle donnée au conseil d'administration par l'assemblée générale mixte du 18 juin 2007 dans sa dixième résolution.

*Cette résolution est adoptée à 6.483.076 voix sur les 6.598.959 voix dont disposent les actionnaires présents ou représentés.*

## **QUATORZIEME RESOLUTION**

*(Délégation de compétence au conseil d'administration à l'effet d'émettre des titres de capital et/ou des valeurs mobilières donnant accès au capital social, en vue de rémunérer des apports en nature constitués de titres de capital ou de valeurs mobilières donnant accès au capital social)*

L'assemblée générale, statuant conformément aux dispositions des articles L. 225-129 et suivants du Code de commerce, après avoir pris connaissance du rapport du conseil d'administration et du rapport spécial des commissaires aux comptes, conformément aux dispositions des articles L. 225-129 à L. 225-129-6 et L. 225-147 du Code de commerce, décide :

1. de déléguer au conseil d'administration sa compétence pour décider de procéder, sur le rapport des commissaires aux apports mentionné aux 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> alinéas de l'article L. 225-147 susvisé du Code de commerce, à l'émission de titres de capital de la société et/ou de valeurs mobilières donnant accès par tous moyens, immédiatement ou à terme, au capital social 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 social de la société, lorsque les dispositions de l'article L. 225-148 du Code de commerce ne sont pas applicables,

2. que le plafond du montant nominal d'augmentation de capital, immédiate ou à terme, résultant de l'ensemble des émissions réalisées en application de la présente délégation de compétence est fixé à 10% du capital de la société apprécié au jour de la décision du conseil d'administration décidant l'émission,

3. de supprimer le droit préférentiel de souscription des actionnaires de la société aux titres de capital et/ou valeurs mobilières qui pourront être émis en vertu de la présente délégation de compétence, au profit des porteurs desdits titres de capital ou valeurs mobilières.

L'assemblée générale prend acte, en tant que de besoin, du fait que la présente délégation de compétence emporte au profit des titulaires de valeurs mobilières susceptibles d'être émises et donnant accès, par tous moyens, immédiatement ou à terme, à des titres de capital de la société, renonciation des actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux titres de capital de la société auxquels lesdites valeurs mobilières pourront donner droit.

Le conseil d'administration aura tous pouvoirs pour mettre en œuvre la présente délégation de compétence, avec faculté de subdélégation dans les conditions législatives et réglementaires, à l'effet notamment de :

- procéder, en une ou plusieurs fois, dans la proportion et aux époques qu'il appréciera, aux émissions susvisées,
- déterminer les dates et les modalités d'émission, et notamment le prix et la date de jouissance des titres de capital ou des valeurs mobilières à émettre,
- constater la réalisation de toute augmentation de capital résultant de toute émission réalisée par l'usage de la présente délégation et procéder à la modification corrélative des statuts,
- à sa seule initiative, imputer les frais, droits et honoraires de toute émission sur le montant de la prime d'émission y afférente et prélever sur ladite prime les sommes nécessaires pour porter la réserve légale au dixième du montant du capital social de la société, ainsi que
- procéder à toutes formalités et déclarations, requérir toute autorisation, notamment de l'Autorité des marchés financiers, et
- plus généralement prendre toutes les dispositions utiles et conclure tous accords pour parvenir à la bonne fin de ces émissions.

La délégation de compétence conférée au conseil d'administration par la présente résolution est valable pour une durée de vingt-six (26) mois à compter de la date de la présente assemblée générale, elle annule et remplace pour la période restant à courir celle donnée au conseil d'administration par l'assemblée générale mixte du 18 juin 2007 dans sa onzième résolution.

*Cette résolution est adoptée à 6.529.724 voix sur les 6.598.959 voix dont disposent les actionnaires présents ou représentés.*

## **QUINZIEME RESOLUTION**

*(Délégation de compétence au conseil d'administration à l'effet de procéder à l'augmentation du capital social de la société par incorporation de réserves, bénéfiques ou primes d'émission, de fusion ou d'apport ou de toutes autres sommes dont la capitalisation serait admise)*

L'assemblée générale, statuant conformément aux dispositions des articles L. 225-129 et suivants du Code de commerce, après avoir pris connaissance du rapport du conseil d'administration, et conformément aux dispositions des articles L. 225-129, L. 225-129-2 et de l'article L. 225-130 du Code de commerce :

1. délègue au conseil d'administration sa compétence pour décider d'augmenter, en une ou plusieurs fois, sur ses seules délibérations, dans les proportions et aux époques qu'il appréciera, le capital social de la société par l'incorporation, successive ou simultanée, au capital de tout ou partie de réserves, bénéfiques, primes d'émission, de fusion ou d'apport ou toutes autres sommes dont la capitalisation serait admise, à réaliser par création et attribution gratuite d'actions et/ou par élévation du nominal des actions existantes ou par l'emploi conjoint de ces deux procédés, et

2. décide que le montant nominal de la ou des augmentations du capital social de la société susceptibles d'être décidées par le conseil d'administration et réalisées, immédiatement ou à terme, en vertu de la présente délégation de compétence, ne pourra excéder un montant maximum de cinquante-six millions d'euros (56 000 000 euros), compte non tenu du nominal des actions de la société à émettre, le cas échéant, au titre des ajustements susceptibles d'être effectués, conformément à la loi et aux règlements en vigueur ou aux éventuelles stipulations contractuelles liant la société et prévoyant d'autres cas d'ajustement, pour préserver les droits des porteurs de valeurs mobilières donnant accès, par tous moyens, immédiatement ou à terme, à des titres de capital de la société.

Le conseil d'administration aura tous pouvoirs pour mettre en œuvre la présente délégation de compétence, avec faculté de subdélégation dans les conditions législatives et réglementaires, à l'effet notamment de :

- fixer le montant et la nature des sommes à incorporer au capital, fixer le nombre d'actions nouvelles à émettre ou le montant dont le nominal de chacune des actions existantes sera augmenté, arrêter les montants, dates et conditions des émissions, arrêter la date, même rétroactive, à compter de laquelle les actions nouvelles porteront jouissance ou celle à laquelle l'élévation du nominal des actions existantes prendra effet,
- décider que les droits formant rompus ne seront ni négociables ni cessibles, et que les actions correspondantes seront vendues, les sommes provenant de la vente étant allouées aux titulaires des droits au plus tard 30 jours après la date d'émission à leur compte du nombre entier d'actions attribuées,
- constater la réalisation de toute augmentation de capital résultant de toute émission réalisée par l'usage de la présente délégation et procéder à la modification corrélative des statuts,
- à sa seule initiative, imputer les frais, droits et honoraires de toute émission sur le montant de la prime d'émission y afférente et prélever sur ladite prime les sommes nécessaires pour porter la réserve légale au dixième du montant du capital social de la société, ainsi que
- procéder à toutes formalités et déclarations, requérir toute autorisation, notamment de l'Autorité des marchés financiers, et

- plus généralement, prendre toutes les dispositions utiles et conclure tous accords pour parvenir à la bonne fin de ces émissions.

La délégation de compétence conférée au conseil d'administration par la présente résolution est valable pour une durée de vingt-six (26) mois à compter de la date de la présente assemblée générale, elle annule et remplace pour la période restant à courir celle donnée au conseil d'administration par l'assemblée générale mixte du 18 juin 2007 dans sa douzième résolution.

*Cette résolution est adoptée à 6.562.624 voix sur les 6.598.959 voix dont disposent les actionnaires présents ou représentés.*

### **SEIZIEME RESOLUTION**

*(Délégation de compétence au conseil d'administration à l'effet de procéder à une augmentation du nombre de titres à émettre en cas d'augmentation du capital social de la société avec ou sans droit préférentiel de souscription)*

L'assemblée générale, statuant conformément aux dispositions des articles L. 225-129 et suivants du Code de commerce, après avoir pris connaissance du rapport du conseil d'administration et du rapport spécial des commissaires aux comptes, conformément aux dispositions de l'article L. 225-135-1 du Code de commerce :

1. autorise le conseil d'administration à décider, pour chacune des émissions réalisées en application de la septième et de la huitième résolution précédentes soumises à la présente assemblée générale, d'augmenter le nombre de titres à émettre, dans un délai de 30 jours suivant la clôture de la souscription de l'émission initiale et dans la limite de 15% de l'émission initiale et au même prix que celui retenu pour celle-ci ;
2. décide que le nombre d'actions résultant des émissions réalisées en vertu de la présente autorisation s'imputera sur le plafond spécifique prévu dans la dixième ou, selon le cas, la onzième résolution de la présente assemblée ;
3. prend acte de ce que la limite prévue au premier paragraphe de l'alinéa I de l'article L. 225-134 du Code de commerce sera alors augmentée dans les mêmes proportions.

Le conseil d'administration pourra, dans les conditions législatives et réglementaires, subdéléguer les pouvoirs qui lui sont conférés par la présente délégation de compétence.

La délégation de compétence conférée au conseil d'administration par la présente résolution est valable pour une durée de vingt six (26) mois à compter de la date de la présente assemblée générale, elle annule et remplace pour la période restant à courir celle donnée au conseil d'administration par l'assemblée générale mixte du 18 juin 2007 dans sa treizième résolution.

*Cette résolution est adoptée à 6.221.365 voix sur les 6.598.959 voix dont disposent les actionnaires présents ou représentés.*

### **DIX-SEPTIEME RESOLUTION**

*(Autorisation consentie au conseil d'administration à l'effet de procéder à l'augmentation du capital social de la société, avec suppression du droit préférentiel de souscription, par émission d'actions réservées aux salariés)*

L'assemblée générale, statuant conformément aux dispositions des articles L. 225-129 et suivants du Code de commerce, après avoir pris connaissance du rapport du conseil d'administration et du rapport spécial des commissaires aux comptes, et conformément aux dispositions des articles L. 225-129, L. 225-129-2, L. 225-129-6, L. 225-138 et L. 225-138-1 du Code de commerce et L. 3332-1 et suivants du Code du travail, décide :

1. d'autoriser le conseil d'administration sa compétence pour décider de procéder, en une ou plusieurs fois, sur ses seules délibérations, dans les proportions et aux époques qu'il appréciera, tant en France qu'à l'étranger, à l'émission d'actions nouvelles réservées aux salariés de la société et/ou des sociétés liées à la société au sens des dispositions de l'article L. 225-180 du Code de commerce et de l'article L. 3344-1 et 2 du Code du travail, qui sont, le cas échéant, adhérents d'un plan d'épargne d'entreprise ou d'un plan de partenariat d'épargne salariale volontaire, et/ou de tous fonds communs de placement par l'intermédiaire desquels les actions nouvelles ainsi émises seraient souscrites par eux,

2. que le montant nominal de la ou des augmentations du capital social de la société susceptibles d'être décidées par le conseil d'administration et réalisées, immédiatement ou à terme, en vertu de la présente délégation de compétence, ne pourra excéder un montant maximum six millions d'euros (6 000 000 euros), ou la contre-valeur de ce montant, compte non tenu du nominal des actions de la société à émettre, le cas échéant, au titre des ajustements susceptibles d'être effectués, conformément à la loi et aux règlements en vigueur ou aux éventuelles stipulations contractuelles liant la société et prévoyant d'autres cas d'ajustement, pour préserver les droits des porteurs de valeurs mobilières donnant accès, par tous moyens, immédiatement ou à terme, au capital de la société.

L'assemblée générale décide de supprimer le droit préférentiel de souscription des actionnaires de la société aux actions nouvelles qui pourront être émises en vertu de la présente autorisation au profit des salariés de la société et/ou des sociétés liées à la société au sens des dispositions de l'article L. 225-180 du Code de commerce et de renoncer à tout droit aux actions attribuées sur le fondement de cette délégation de compétence.

Le prix de souscription des actions émises en vertu de la présente délégation de compétence sera déterminé dans les conditions prévues par les dispositions de l'article L. 3332-18 et suivants du Code du travail.

Le conseil d'administration aura tous pouvoirs pour mettre en œuvre la présente autorisation, avec faculté de subdélégation dans les conditions législatives et réglementaires, à l'effet notamment de :

- arrêter la liste des sociétés dont les salariés et anciens salariés pourront bénéficier de l'émission,
- fixer les conditions, notamment d'ancienneté, que devront remplir les salariés pour pouvoir souscrire, individuellement ou par l'intermédiaire d'un fonds commun de placement, aux actions émises en vertu de la présente délégation de compétence,
- fixer les montants de ces émissions et arrêter les prix, les dates, les délais, modalités et conditions de souscription, de libération et de livraison des actions émises en vertu de la présente délégation de compétence, ainsi que la date, même rétroactive, à compter de laquelle les actions nouvelles porteront jouissance,
- déterminer s'il y a lieu le montant des sommes à incorporer au capital dans la limite fixée ci-dessus, le ou les postes des capitaux propres où elles seront prélevées ainsi que les conditions d'attribution des actions,
- constater la réalisation de toute augmentation de capital résultant de toute émission réalisée par l'usage de la présente délégation et procéder à la modification corrélative des statuts,
- à sa seule initiative, imputer les frais, droits et honoraires de toute émission sur le montant de la prime d'émission y afférente et prélever sur ladite prime les sommes nécessaires pour porter la réserve légale au dixième du montant du capital social de la société, ainsi que
- procéder à toutes formalités et déclarations, requérir toute autorisation, notamment de l'Autorité des marchés financiers, et
- plus généralement, prendre toutes les dispositions utiles et conclure tous accords pour parvenir à la bonne fin de ces émissions.

L'autorisation consentie au conseil d'administration par la présente résolution est valable pour une durée de vingt-six (26) mois à compter de la date de la présente assemblée générale, elle annule et remplace pour la période restant à courir celle donnée au conseil d'administration par l'assemblée générale mixte du 18 juin 2007 dans sa quatorzième résolution.

*Cette résolution est rejetée à 5.830.935 voix sur les 6.598.959 voix dont disposent les actionnaires présents ou représentés.*

#### **DIX-HUITIEME RESOLUTION**

*(Autorisation de compétence à donner au conseil d'administration à l'effet de procéder à l'attribution gratuite d'actions existantes ou à émettre)*

L'assemblée générale, statuant conformément aux dispositions des articles L. 225-129 et suivants du Code de commerce, connaissance prise du rapport du conseil d'administration et du rapport spécial des commissaires aux comptes, conformément aux articles L. 225-197-1 et suivants du Code de commerce :

1. autorise le conseil d'administration à procéder, en une ou plusieurs fois, sur ses seules délibérations, dans la proportion et aux époques qu'il appréciera, à des attributions gratuites d'actions existantes ou à émettre de la société, et

2. décide que les bénéficiaires des attributions pourront être les membres du personnel salarié ou certaines catégories d'entre eux et/ou les mandataires sociaux de la société et des sociétés ou groupements qui lui sont liés directement ou indirectement dans les conditions des articles L. 225-197-1, II et L. 225-197-2 du Code de commerce.

Le conseil d'administration déterminera l'identité des bénéficiaires des attributions ainsi que les conditions et, le cas échéant, les critères d'attribution des actions.

Le nombre total d'actions attribuées gratuitement en vertu de la présente autorisation ne pourra représenter plus de 2% du capital social de la société apprécié au jour de la décision d'attribution du conseil d'administration.

L'attribution gratuite des actions à leurs bénéficiaires ne sera définitive qu'au terme d'une période d'acquisition dont la durée minimale est de deux ans à compter du jour où elles sont consenties, la durée minimale de l'obligation de conservation des actions par les bénéficiaires étant fixée à deux ans à compter de leur attribution définitive, étant précisé que le conseil d'administration aura la faculté d'augmenter la durée de l'une ou de l'autre ou de ces deux périodes. Concernant les actions attribuées au président du conseil d'administration, au directeur général, aux directeurs généraux délégués, aux membres du directoire ou au gérant d'une société par actions, le conseil d'administration ou, selon le cas, le conseil de surveillance soit décide que ces actions ne peuvent être cédées par les intéressés avant la cessation de leurs fonctions, soit fixe la quantité de ces actions qu'il sont tenus de conserver au nominatif jusqu'à la cessation de leurs fonctions conformément aux dispositions de l'article L. 225-197-1 II du Code de commerce.

L'assemblée générale prend acte, en tant que de besoin, que la présente autorisation emporte au profit des bénéficiaires des attributions gratuites d'actions à émettre, augmentation de capital par incorporation de réserves, bénéfiques ou primes d'émission, de fusion ou d'apport ou de toutes autres sommes dont la capitalisation serait admise, à l'issue de la période d'acquisition et renonciation corrélative des actionnaires à leurs droits sur la partie des réserves, bénéfiques ou primes ainsi incorporés et servant à l'émission de ces actions nouvelles, et emporte en conséquence tous pouvoirs au conseil d'administration à l'effet de procéder à cette ou à ces augmentations de capital.



Le conseil d'administration aura tous pouvoirs pour mettre en œuvre la présente autorisation de compétence, avec faculté de subdélégation dans les conditions législatives et réglementaires, à l'effet notamment de :

- déterminer si les actions attribuées gratuitement seront des actions à émettre ou des actions existantes,
- déterminer les conditions dans lesquelles seront arrêtées les attributions gratuites d'actions,
- fixer en cas d'attribution gratuite d'actions ordinaires à émettre, le montant et la nature des réserves, bénéfiques ou primes à incorporer au capital,
- prévoir la faculté de suspendre temporairement les droits à attribution,
- ajuster en tant que de besoin le nombre des actions ordinaires attribuées gratuitement en conformité avec les dispositions législatives et réglementaires applicables, en cas d'opérations financières de la société,
- constater la réalisation de toute augmentation de capital en résultant et procéder à la modification corrélative des statuts,
- à sa seule initiative, imputer les frais, droits et honoraires de toute émission sur le montant de la prime d'émission y afférente et prélever sur ladite prime les sommes nécessaires pour porter la réserve légale au dixième du montant du capital social de la société, ainsi que
- procéder à toutes formalités et déclarations, requérir toute autorisation, notamment de l'Autorité des marchés financiers, et
- plus généralement prendre toutes les dispositions utiles et conclure tous accords pour parvenir à la bonne fin de ces opérations.

La présente autorisation est valable pour une durée de trente-huit (38) mois à compter de la date de la présente assemblée générale, elle annule et remplace pour la période restant à courir celle donnée au conseil d'administration par l'assemblée générale mixte du 15 février 2006 dans sa quinzième résolution.

*Cette résolution est adoptée à 6.227.457 voix sur les 6.598.959 voix dont disposent les actionnaires présents ou représentés.*

#### **DIX-NEUVIEME RESOLUTION**

*(Plafond général des autorisations financières)*

L'assemblée générale, statuant conformément aux dispositions des articles L. 225-129 et suivants du Code de commerce, ayant pris connaissance du rapport du conseil d'administration, décide que le montant nominal maximum (hors prime d'émission) des augmentations de capital par voie d'émission d'actions ou de valeurs mobilières donnant accès au capital avec ou sans droit préférentiel de souscription qui pourraient être décidées en vertu des délégations de compétence au conseil d'administration résultant des dixième, onzième, douzième, treizième, quatorzième, seizième, dix-septième et dix-huitième résolutions précédentes, ne pourra être supérieur à quatre vingt cinq millions d'euros (85 000 000 euros) majoré du montant nominal de l'augmentation de capital résultant de l'émission d'actions à réaliser éventuellement pour préserver conformément à la loi les droits des titulaires de ces titres, étant précisé que cette limite ne s'appliquera pas aux augmentations de capital par incorporation de réserves, bénéfiques ou primes d'émission, de fusion ou d'apport ou de toutes autres sommes dont la capitalisation serait admise.

*Cette résolution est adoptée à 6.517.523 voix sur les 6.598.959 voix dont disposent les actionnaires présents ou représentés.*

## **VINGTIEME RESOLUTION**

*(Autorisation au conseil d'administration à l'effet de réduire le capital, par annulation des actions auto-détenues)*

L'assemblée générale, statuant conformément aux dispositions des articles L. 225-129 et suivants du Code de commerce, connaissance prise du rapport du conseil d'administration, et du rapport spécial des commissaires aux comptes, autorise le conseil d'administration, en application des dispositions de l'article L. 225-209 et suivants du Code de commerce, à réduire le capital social, en une ou plusieurs fois, sur ses seules délibérations et aux époques qu'il appréciera, par annulation d'actions déjà détenues par la société et/ou qu'elle pourrait acheter dans le cadre de l'autorisation donnée sous la première résolution.

Conformément à la loi, la réduction ne pourra porter sur plus de 10% du capital social par périodes de vingt-quatre (24) mois.

L'assemblée générale donne les pouvoirs les plus larges au conseil d'administration pour arrêter les modalités des annulations d'actions, imputer la différence entre la valeur comptable des actions annulées et leur valeur nominale sur tous comptes de réserves ou primes, pour apporter aux statuts les modifications découlant de la présente autorisation et pour accomplir toutes formalités nécessaires.

Le nombre maximum d'actions pouvant être annulées par la société en vertu de la présente autorisation, pendant une période de 24 mois, est de 10% des actions composant le capital de la société, étant rappelé que cette limite s'applique à un montant du capital de la société qui sera, le cas échéant, ajusté pour prendre en compte des opérations affectant le capital social postérieurement à la présente assemblée générale.

La présente autorisation est donnée pour une durée de 18 mois à compter de la présente assemblée générale, elle annule et remplace pour la période restant à courir celle donnée au conseil d'administration par l'assemblée générale mixte du 18 juin 2007 dans sa dix-septième résolution.

*Cette résolution est adoptée à 6.301.112 voix sur les 6.598.959 voix dont disposent les actionnaires présents ou représentés.*

## **VINGT-ET-UNIEME RESOLUTION**

*(Pouvoirs pour formalités)*

L'assemblée générale, donne tous pouvoirs au porteur d'un original d'un extrait, ou d'une copie du procès-verbal de la présente réunion aux fins d'accomplir toutes formalités de dépôt, de publicité et autres qu'il appartiendra de faire en applications de la législation ou de la réglementation applicable.

*Cette résolution est adoptée à 6.597.610 voix sur les 6.598.959 voix dont disposent les actionnaires présents ou représentés.*

## **CLOTURE**

Rien n'étant plus à l'ordre du jour, la séance est levée à 16 heures.

De tout ce qui précède, il a été dressé le présent procès-verbal qui a été signé par les membres du bureau.

**LE PRESIDENT**

**LES SCRUTATEURS**

**LE SECRETAIRE**

**TABLEAU DES RESULTATS DE LA SOCIETE**

	31.03.2005	31.03.2006	31.03.2007	31.03.2008	31.03.2009
<b>Capital en fin d'exercice</b>					
Capital social appelé, versé	18 500 €	22 775 100 €	31 447 830 €	55 033 698 €	55 033 698 €
Capital social appelé, non versé	18 500 €				
Nombre d'actions ordinaires	37 000	3 795 850	5 241 305	9 172 283	9 172 283

<b>Opération et résultat</b>					
Chiffre d'affaires (H.T.)			1 428 822 €	9 668 841 €	15 603 854 €
Résultat avant impôt, participation et dotations aux amortissements et provisions	-257 €	2 236 220 €	-1 654 814 €	2 888 971 €	12 566 598 €
Impôts sur les bénéfices					
Participation des salariés					
Résultat après impôts, participation et dotations aux amortissements et provisions	-257 €	2 236 220 €	-2 576 945 €	-17 101 974 €	-41 006 007 €
Résultat distribué		1 987 925 €			

<b>Résultat par action</b>					
Résultat avant impôts, participation et dotations aux amortissements et provisions		0,59 €	-0,32 €	0,31 €	1,37 €
Résultat après impôts, participation et dotations aux amortissements et provisions		0,59 €	-0,49 €	-1,86 €	-4,47 €
Dividende attribué		0,50 €	0,70 €	0,80 €	0

**Züblin Immobilière France S.A.**

52, rue de la Victoire  
75009 Paris

Téléphone +33 (0)1 40 82 72 40  
Téléfax +33 (0)1 40 82 73 76  
info@zueblin.fr  
www.zueblin.fr

Société anonyme au capital social de EUR 55.033.698  
RCS Paris 448 364 232  
Siret 448 364 232 00034  
TVA Intracommunautaire: FR 13448364232

<b>Personnel</b>					
Effectif moyen des salariés <sup>1</sup>		0,12	2,5	3,5	3,5
Montant de la masse salariale		26 813 €	498 761 €	726 815 €	632 535 €
Montant des sommes versées en charges sociales		9 529 €	184 935 €	261 360 €	158 521 €

<sup>1</sup> Y compris le Directeur général

**Liste des documents publiés ou rendus publics au cours des 12 derniers mois**

03/07/2009

Date	Nom du document - Contenu	Support		Disponibilité				
		Papier	Electronique	Siège social	BALO	Site société	Site AMF	Wire
	<b>Documents financiers</b>							
03/07/2009	Bilan semestriel du contrat de liquidité	X	X	X		X		X
01/07/2009	Déclaration de transactions sur actions propres en juin 2009	X	X	X		X		
30/06/2009	Publication des droits de vote post AG	X	X	X		X		X
29/06/2009	Résultats des votes à l'AG	X	X	X		X		
29/06/2009	Approbation des comptes annuels 2008 et affectation du résultat	X	X	X	X			
11/06/2009	Déclaration des dirigeants	X	X	X			X	
09/06/2009	Rapport financier annuel au 31 mars 2009	X	X	X		X		X
05/06/2009	Texte des résolutions proposées par les actionnaires	X	X	X		X		
05/06/2009	Tableau des résultats	X	X	X		X		
05/06/2009	Tableau des délégations de compétence et de pouvoirs accordées au Conseil d'administration	X	X	X		X		
05/06/2009	Rapports des Commissaires aux comptes sur délégations de compétences et autorisations données au Conseil d'administration	X	X	X		X		
05/06/2009	Rapport du Président sur le contrôle interne	X	X	X		X		X
05/06/2009	Rapport des Commissaires aux comptes sur les conventions réglementées	X	X	X		X		
05/06/2009	Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes consolidés	X	X	X		X		X
05/06/2009	Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes annuels	X	X	X		X		X
05/06/2009	Rapport des Commissaires aux comptes sur le contrôle interne	X	X	X		X		X
05/06/2009	Rapport de gestion	X	X	X		X		X
05/06/2009	Rapport complémentaire du Conseil d'administration à l'Assemblée générale mixte	X	X	X		X		
05/06/2009	Pouvoirs	X	X	X		X		
05/06/2009	Montant global certifié par les Commissaires aux comptes	X	X	X		X		
05/06/2009	Mandats des administrateurs	X	X	X		X		
05/06/2009	Liste des conventions courantes	X	X	X		X		
05/06/2009	Liste des actionnaires au nominatif	X	X	X		X		
05/06/2009	Inventaires des valeurs mobilières	X	X	X		X		
05/06/2009	Inventaires des éléments d'actifs et passifs du patrimoine de l'entreprise	X	X	X		X		
05/06/2009	Informations relatives aux Commissaires aux comptes	X	X	X		X		
05/06/2009	Formulaire de vote par correspondance	X	X	X		X		
05/06/2009	Demande d'envoi de documents	X	X	X		X		
05/06/2009	Comptes consolidés au 31 mars 2009	X	X	X		X		
05/06/2009	Comptes annuels au 31 mars 2009	X	X	X		X		
05/06/2009	Avis de convocation	X	X	X	X	X		
04/06/2009	Webcast de la réunion de présentation des résultats annuels 2008/2009	X	X	X		X		
04/06/2009	Présentation des résultats annuels 2008/2009	X	X	X		X		
04/06/2009	Déclaration de transactions sur actions propres en mai 2009	X	X	X		X		
03/06/2009	Rapport annuel au 31 mars 2009	X	X	X		X		
03/06/2009	Rapport d'expertise Jones Lang LaSalle au 31 mars 2009	X	X	X		X		
15/05/2009	Avis de réunion	X	X	X	X	X		
05/05/2009	Déclaration de transactions sur actions propres en avril 2009	X	X	X		X		
20/04/2009	Déclaration des dirigeants	X	X	X			X	
20/04/2009	Déclaration des dirigeants	X	X	X			X	
02/04/2009	Déclaration de transactions sur actions propres en mars 2009	X	X	X		X		
26/03/2009	Franchissement(s) de seuil(s)	X	X	X			X	
12/03/2009	Déclaration des dirigeants	X	X	X			X	
12/03/2009	Déclaration des dirigeants	X	X	X			X	
04/03/2009	Déclaration de transactions sur actions propres en février 2009	X	X	X		X		
04/02/2009	Déclaration de transactions sur actions propres en janvier 2009	X	X	X		X		
07/01/2009	Déclaration des achats et cessions par les sociétés de leurs propres actions	X	X	X			X	
06/01/2009	Déclaration de transactions sur actions propres en décembre 2008	X	X	X				
06/01/2009	Bilan semestriel du contrat de liquidité	X	X	X		X		X
19/12/2008	Déclaration des achats et cessions par les sociétés de leurs propres actions	X	X	X			X	
09/12/2008	Déclaration des dirigeants	X	X	X			X	
09/12/2008	Déclaration des dirigeants	X	X	X			X	
09/12/2008	Déclaration des dirigeants	X	X	X			X	
09/12/2008	Déclaration des dirigeants	X	X	X			X	
09/12/2008	Déclaration des dirigeants	X	X	X			X	
09/12/2008	Déclaration des dirigeants	X	X	X			X	
04/12/2008	Déclaration des dirigeants	X	X	X			X	
04/12/2008	Déclaration des dirigeants	X	X	X			X	
01/12/2008	Déclaration de transactions sur actions propres en novembre 2008	X	X	X		X		
26/11/2008	Rapport financier semestriel au 30 septembre 2008	X	X	X		X		X
21/11/2008	Désignation de teneurs de comptes de titres nominatifs	X	X	X	X			
20/11/2008	Webcast de la réunion de présentation des résultats semestriels 2008/2009	X	X	X		X		
20/11/2008	Rapport semi-annuel au 30 septembre 2008	X	X	X		X		
20/11/2008	Rapport d'expertise Jones Lang LaSalle au 30 septembre 2008	X	X	X		X		
20/11/2008	Présentation des résultats semestriels 2008/2009	X	X	X		X		
05/11/2008	Déclaration des achats et cessions par les sociétés de leurs propres actions	X	X	X			X	
05/11/2008	Déclaration de transaction sur actions propres en octobre 2008	X	X	X		X		
01/10/2008	Déclaration de transaction sur actions propres en septembre 2008	X	X	X		X		
09/09/2008	Déclaration des dirigeants	X	X	X			X	
09/09/2008	Déclaration des dirigeants	X	X	X			X	
09/09/2008	Déclaration des dirigeants	X	X	X			X	
05/09/2008	Déclaration des dirigeants	X	X	X			X	
05/09/2008	Déclaration des dirigeants	X	X	X			X	
05/09/2008	Déclaration des dirigeants	X	X	X			X	
03/09/2008	Déclaration de transaction sur actions propres en août 2008	X	X	X		X		
27/08/2008	Déclaration des achats et cessions par les sociétés de leurs propres actions	X	X	X			X	
04/08/2008	Déclaration de transactions sur actions propres en juillet 2008	X	X	X		X		
28/07/2008	Chiffre d'affaires consolidé du 1er trimestre clos au 30 juin 2008	X	X	X	X			
25/07/2008	Liste des publications au cours des 12 derniers mois	X	X	X		X		X
	<b>Communiqués de presse</b>							
05/06/2009	Modalités de mise à disposition ou de consultation des documents préparatoires	X	X	X		X		X
03/06/2009	Züblin Immobilière France annonce ses résultats annuels pour l'exercice 2008/2009	X	X	X		X		X
29/04/2009	Züblin Immobilière France annonce ses principaux indicateurs financiers pour l'exercice 2008/2009	X	X	X		X		X
16/01/2009	Chiffre d'affaires consolidé du troisième trimestre 2008/2009	X	X	X		X		X
31/12/2008	Nouvelles recommandations AFEP-MEDEF sur les rémunérations des dirigeants	X	X	X		X		X
20/11/2008	Chiffre d'affaires consolidé du 1er semestre 2008/2009	X	X	X		X		X
15/10/2008	Chiffre d'affaires consolidé du 1er semestre 2008/2009	X	X	X		X		X

## TABLEAU RECAPITULANT LES DELEGATIONS EN COURS DE VALIDITE CONSENTIES AU CONSEIL D'ADMINISTRATION EN MATIERE D'AUGMENTATION DE CAPITAL ET LEUR UTILISATION AU COURS DE L'EXERCICE ECOULE CLOS LE 31 MARS 2009

Nature de l'autorisation	Date de l'autorisation	Montant maximal autorisé	Date d'échéance de l'autorisation	Montants utilisés	Montants restant à utiliser
1. Autorisation à l'effet d'opérer sur les actions de la Société	AGM 23 juin 2008	Nombre d'actions que la Société peut racheter :10% du capital social. Prix unitaire maximal d'achat des actions sur le marché : 20 €	23 décembre 2009	0,43%	9,57%
2. Augmentation de capital par émission d'actions ordinaires et/ou valeurs mobilières donnant accès au capital ou à l'attribution de titres de créances, avec maintien du droit préférentiel de souscription	AGM 18 juin 2007	45.000.000 €*	18 août 2009	23.585.868	21.414.132*
3. Augmentation du capital social, avec suppression du droit préférentiel de souscription et appel public à l'épargne	AGM 18 juin 2007	21.000.000 €*	18 août 2009		
4. Emission de titres de capital et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital social en fixant le prix d'émission et ce dans la limite de 10% du capital social	AGM 18 juin 2007	10% du capital social par année d'exercice*	18 août 2009		
5. Augmentation de capital par émission de titres de capital et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital social, en vue de rémunérer des apports de titres en cas d'offre publique initiée par la Société	AGM 18 juin 2007	20.000.000 €*	18 août 2009		
6. Augmentation de capital par émission de titres de capital et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital social, en vue de rémunérer des apports en nature constitués de titres de capital ou de valeurs mobilières donnant accès au capital social	AGM 18 juin 2007	10% du capital social*	18 août 2009		
7. Augmentation de capital par incorporation de réserves, bénéfices ou primes d'émission, de fusion ou d'apport ou de toutes autres sommes dont la capitalisation serait admise	AGM 18 juin 2007	40.000.000 €	18 août 2009		
8. Augmentation du nombre de titres à émettre en cas d'augmentation du capital social de la Société avec ou sans droit préférentiel de souscription	AGM 18 juin 2007	15% de l'émission initiale*	18 août 2009		
9. Augmentation du capital social de la Société, avec suppression du droit préférentiel de souscription, par émission d'actions réservées aux salariés	AGM 18 juin 2007	3.000.000 €*	18 août 2009		
10. Attribution gratuite d'actions existantes ou à émettre	AGM 18 juin 2007	2% du capital social*	18 août 2009		

\*Le montant nominal maximum (hors prime d'émission) des augmentations de capital par voie d'émission d'actions ou de valeurs mobilières donnant accès au capital avec ou sans droit préférentiel de souscription qui pourraient être décidées en vertu des délégations de compétence au conseil d'administration ne pourra être supérieur à 60 millions d'euros (EUR 60.000.000) majoré du montant nominal de l'augmentation de capital résultant de l'émission d'actions à réaliser éventuellement pour préserver conformément à la loi les droits des titulaires de ces titres

---

**RAPPORT DU PRESIDENT A L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE ANNUELLE**

- EXERCICE CLOS LE 31 MARS 2009 -

---

Messieurs,

Le présent rapport est établi, conformément aux dispositions de l'article L. 225-37 dernier alinéa du code de commerce, afin de vous rendre compte des conditions de préparation et d'organisation des travaux du conseil d'administration ainsi que des procédures de contrôle interne mises en place par Züblin Immobilière France et ses filiales consolidées. Ce rapport indique en outre les limitations que le conseil d'administration apporte aux pouvoirs du directeur général.

En application de la loi du 3 juillet 2008, le Code de gouvernement d'entreprise AFEP-MEDEF (<http://www.code-afep-medef.com/>) modifié par les recommandations du 6 octobre 2008 sur la rémunération des dirigeants mandataires sociaux des sociétés cotées est celui auquel Züblin Immobilière France se réfère pour l'élaboration du rapport prévu à l'article L.225-37 du code de commerce.

Le présent rapport, qui a été établi sur la base des informations fournies par le directeur général et le conseil d'administration, sera joint au rapport de gestion du conseil d'administration, conformément à la loi.

**Züblin Immobilière France S.A.**

52, rue de la Victoire  
75009 Paris

Téléphone +33 (0)1 40 82 72 40  
Téléfax +33 (0)1 40 82 73 76  
info@zueblin.fr  
www.zueblin.fr

Société anonyme au capital social de EUR 55.033.698  
RCS Paris 448 364 232  
Siret 448 364 232 00034  
TVA Intracommunautaire: FR 13448364232



## 1. PREPARATION ET ORGANISATION DES TRAVAUX DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

### 1.1 Application du référentiel issu du code Afep –Medef

Conformément aux dispositions de l'article L.225-37 alinéa 7 du Code de commerce, la Société s'emploie à respecter les préconisations issues du code de gouvernement d'entreprise des sociétés cotées établi par l'Afep et le Medef en décembre 2008 (le « Code Afep – Medef ») résultant de la consolidation du rapport de l'Afep et du Medef d'octobre 2003 relatif au gouvernement d'entreprise et des recommandations de janvier 2007 et octobre 2008 relatives à la rémunération des dirigeants mandataires sociaux.

Compte tenu de sa dimension modeste, la Société n'a pu appliquer les recommandations issues du Code Afep – Medef portant sur la durée des mandats des administrateurs

### 1.2 Composition du conseil d'administration

Les administrateurs sont nommés pour une durée de six ans et ceux-ci doivent être propriétaires d'une action de la société.

Actuellement, le conseil d'administration est composé de la manière suivante :

	Date de 1 <sup>ère</sup> nomination :	Echéance du mandat :	Adresse professionnelle
Monsieur Pierre ROSSIER 65 ans – Président	16 janvier 2006	AG statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 mars 2011	Claridenstrasse 22, CH 8002 Zürich
Monsieur Pierre ESSIG 48 ans - Directeur Général	16 janvier 2006	AG statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 mars 2011	52, rue de la Victoire, 75009 Paris
Monsieur Bruno SCHEFER 56 ans – Administrateur	16 janvier 2006	AG statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 mars 2011	Claridenstrasse 20, CH 8002 Zürich
Monsieur Andrew WALKER 46 ans – Administrateur	16 janvier 2006	AG statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 mars 2011	117 Picadilly, London W1J 7J4J
Monsieur Xavier DIDELOT 62 ans – Administrateur	15 février 2006	AG statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 mars 2011	18 Rue de l'Assomption, 75016 Paris
Monsieur William NAHUM 62 ans – Administrateur	15 février 2006	AG statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 mars 2011	4 avenue Hoche, 75008 Paris

William Nahum et Xavier Didelot sont administrateurs indépendants au sens où ils n'entretiennent aucune relation directe ou indirecte avec le groupe Züblin Immobilien, avec Züblin Immobilière France, ses filiales, ses actionnaires ou ses dirigeants qui puisse influencer sur l'exercice de leur liberté de jugement. Ils respectent à ce titre l'ensemble des critères d'indépendance adoptés par le conseil d'administration le 15 février 2006 et en conformité avec les recommandations du Code Afep - Medef.

Il n'existe aucun administrateur élu par les salariés, par application de l'article L. 225-27 du code de commerce, et les statuts ne prévoient pas la nomination de censeurs siégeant aux côtés des administrateurs.

Aucune ratification de cooptation d'administrateurs, en vertu de l'article L. 225-24 du code de commerce, ne doit être portée à l'ordre du jour de la prochaine assemblée.

La liste des mandats exercés par les administrateurs dans d'autres sociétés que Züblin Immobilière France et ses filiales et le détail de leurs rémunérations figurent dans le rapport de gestion.

### **1.3 Rôle et fonctionnement du conseil d'administration**

En application de la loi, le conseil d'administration détermine les orientations de l'activité de la société et veille à leur mise en œuvre. Sous réserve des pouvoirs expressément attribués aux assemblées et dans la limite de l'objet social, il se saisit de toute question intéressant la bonne marche de la société et règle par ses délibérations les affaires qui la concernent.

Compte tenu de la structure du conseil d'administration, celui-ci est doté d'un règlement intérieur ayant pour objet de préciser l'organisation des réunions du conseil d'administration et les attributions et pouvoirs du directeur général vis-à-vis du conseil d'administration. Le règlement intérieur fixe également les règles de gouvernement d'entreprise et précise les attributions et modalités de fonctionnement du comité d'audit et du comité des nominations et des rémunérations.

Les administrateurs sont convoqués par tous moyens aux séances du conseil d'administration et il leur est remis à cette occasion tous les éléments d'information nécessaires à l'accomplissement de leur mission.

Conformément aux statuts et aux dispositions légales, les séances du conseil d'administration peuvent se tenir par voie de visioconférence pour certaines de ses délibérations. Les séances du conseil d'administration se tiennent au siège social de la société, ou en tout autre lieu, sur convocation faite par le président.

Au cours du dernier exercice, le conseil d'administration s'est réuni 7 fois. Il s'est également réuni le 19 mai 2009 pour arrêter les comptes de l'exercice clos au 31 mars 2009 et convoquer l'assemblée générale des actionnaires. Le taux moyen de participation a atteint 92,5%.

La composition du conseil d'administration et les relations qu'entretiennent entre eux ses membres ne rendent pas nécessaire la mise en place d'une procédure formelle d'évaluation de son fonctionnement. En effet, les membres du conseil d'administration discutent librement avec le président de toutes les propositions relatives à la tenue des séances.

Les principaux thèmes abordés lors des réunions mentionnées ci-avant ont été les suivants :

- le plan stratégique de l'entreprise ;

- les projets d'investissement présentés par le management de la société et leurs financements (y compris les programmes de travaux sur les immeubles) ;
- l'évolution de la situation locative du patrimoine ;
- le suivi des risques financiers de la société et de sa trésorerie ;
- les opérations sur le capital social de la société ;
- l'examen du rapport de gestion et de suivi budgétaire préparés par le Directeur général ;
- l'examen et l'arrêté des comptes de la société ;
- la convocation des assemblées générales des actionnaires ;
- la rémunération du Président, du Directeur général ;
- l'examen et l'approbation des conventions réglementées.

La société entend inscrire l'action et l'organisation du conseil d'administration dans le cadre des meilleures pratiques en matière de gouvernement d'entreprise et appliquer notamment les recommandations de l'association française des entreprises privées et du mouvement des entreprises de France (octobre 2003 et octobre 2008) en la matière, pour autant qu'elles soient compatibles avec l'organisation et la taille de la société.

En outre, le règlement intérieur établit une charte de l'administrateur, qui offre un cadre déontologique à l'exercice par les administrateurs de leur mandat.

La charte de l'administrateur prévoit en particulier que :

- a) chaque administrateur, quel que soit son mode de désignation, représente l'ensemble des actionnaires ;
- b) chaque administrateur veille à maintenir en toutes circonstances son indépendance d'analyse, de jugement, de décision et d'action ;
- c) chaque administrateur s'engage à ne pas rechercher ou accepter tout avantage susceptible de compromettre son indépendance ;
- d) chaque administrateur, avant d'accepter ses fonctions, doit prendre connaissance des obligations générales ou particulières attachées à sa fonction, et notamment des textes légaux ou réglementaires applicables, des statuts, du règlement intérieur et de la présente charte ainsi que tout complément que le conseil d'administration estime nécessaire de lui communiquer ;
- e) chaque administrateur (qu'il soit en nom ou représentant permanent d'une personne morale) doit posséder l'équivalent d'au moins une action. A défaut de détenir cette action lors de son entrée en fonction ou si, au cours de son mandat, il cessait d'en être propriétaire, l'administrateur dispose de trois mois pour se mettre en conformité avec cette obligation ;
- f) chaque administrateur s'abstient d'effectuer des opérations sur les titres de sociétés dans lesquelles (et dans la mesure où) il dispose, en raison de ses fonctions, d'informations non encore rendues publiques ;
- g) chaque administrateur doit informer le conseil d'administration de tout conflit d'intérêts, y compris potentiel, dans lequel il pourrait directement ou indirectement être impliqué. Il s'abstient de participer aux débats et à la prise de décision sur les sujets concernés.

La charte de l'administrateur rappelle également, en tant que de besoin, la réglementation boursière applicable en matière de délit d'initié, de manquement aux obligations d'information et de manipulation de cours.

## **2. ORGANISATION DE LA DIRECTION GENERALE**

Le choix entre l'exercice de la direction générale par le président du conseil d'administration et une tierce personne, administrateur ou extérieure à la société, est effectué par le conseil d'administration qui doit en informer les actionnaires et les tiers dans les conditions réglementaires.

Le Directeur général assume, sous sa responsabilité, la direction générale de la société conformément à l'article L.225-51-1 alinéa 1 du Code de commerce. Il dispose des pouvoirs et les exerce dans les conditions fixées par l'article L.225-56 du Code de commerce et par le règlement intérieur du conseil d'administration.

Le Directeur général est révocable à tout moment par le conseil d'administration.

Sur proposition du Directeur général, le conseil d'administration peut nommer une ou plusieurs personnes physiques chargées d'assister le Directeur général et portant le titre de Directeur général délégué.

Les limitations de pouvoir du Directeur général sont mentionnées ci-après au paragraphe 3.2.3 ci-après.

La direction générale de la société est assumée par M. Pierre Essig depuis le 15 février 2006 par délibération du conseil d'administration en date du 16 janvier 2006.

Pour mettre en conformité le mandat social du Directeur général avec la loi TEPA (Article 17 de la Loi n° 2007-1223 du 21 août 2007 en faveur du travail, de l'emploi et du pouvoir d'achat), le conseil d'administration dans sa séance du 3 novembre 2008 a décidé :

- de supprimer toutes les indemnités de départ auxquelles le Directeur général pouvait prétendre,
- de souscrire au nom de Züblin Immobilière France et pour le compte du Directeur général une assurance « garantie chômage chef d'entreprise », dont la cotisation annuelle est estimée à environ 15 K€,
- de réduire le montant de la rémunération fixe annuelle du Directeur général à 180.000 € (contre 195.000 € précédemment),
- de revoir les modalités d'attribution de la rémunération annuelle variable du Directeur général (plafonnée à 100% de sa rémunération annuelle fixe) :
  - M. Pierre Essig peut percevoir un complément de rémunération égal à 1/3 de sa rémunération annuelle fixe brute, selon l'appréciation par le conseil d'administration de son engagement dans la société et du respect des valeurs, de l'éthique et de l'image de la société,
  - et il pourra percevoir une rémunération variable annuelle brute égale au plus à 1/3 de sa rémunération annuelle fixe brute selon l'appréciation par le conseil d'administration de la réalisation d'objectifs et ou de résultats déterminés annuellement et seulement si la société fait des bénéfices,
  - il pourra enfin percevoir une rémunération exceptionnelle brute égale au plus à 1/3 de sa rémunération annuelle fixe brute pour la réalisation d'opérations ou de transactions remarquables ayant contribué significativement à la croissance de la valeur ou de la taille de la société.

Il n'existe pas d'autres avantages spécifiques accordés par la société au Directeur général.

### **3. CONTROLE INTERNE DE LA SOCIETE**

Outre la description des méthodes de travail du conseil d'administration, la loi requiert que soient décrites les procédures de contrôle interne existant dans la société.

En matière de contrôle interne, la société s'emploie à respecter les préconisations du cadre de référence et du guide d'application de l'AMF publiés le 22 janvier 2007 ([http://www.amf-france.org/documents/general/7602\\_1.pdf](http://www.amf-france.org/documents/general/7602_1.pdf)).

Le contrôle interne est un dispositif de la société, défini et mis en œuvre sous sa responsabilité, qui vise à assurer :

- la conformité aux lois et règlements ;
- l'application des instructions et des orientations fixées par la direction générale ;
- le bon fonctionnement des processus internes de la société, notamment ceux concourant à la sauvegarde de ses actifs ;
- la fiabilité des informations financières ;

et d'une façon générale, contribue à la maîtrise de ses activités, à l'efficacité de ses opérations et à l'utilisation efficiente de ses ressources.

#### **3.1 Objectifs de la société en matière de contrôle interne – application du référentiel AMF**

Parmi les différents objectifs que l'on peut assigner au contrôle interne, l'un de ceux-ci est de prévenir et maîtriser les risques résultant de l'activité de l'entreprise, notamment les risques d'erreurs ou de fraude dans les domaines comptables et financiers, les risques associés à son statut de propriétaire immobilier, ceux qui résultent de l'activité de gestion locative et ceux associés aux acquisitions et cessions de biens immobiliers. Une description détaillée des risques significatifs auxquels sont soumis la société et ses filiales est présentée en section 13 du rapport de gestion.

Pour autant la mise en œuvre d'un cadre de référence pour le contrôle interne ne peut fournir une garantie absolue que les objectifs de la société seront atteints.

Parallèlement, le contrôle interne a pour objet de veiller à ce que les actes de gestion et les modalités d'exécution des différentes opérations entreprises par la société s'inscrivent bien, tout comme l'activité du personnel, dans le cadre des orientations données par la direction aux activités de l'entreprise.

Enfin, le contrôle interne a pour but de vérifier que les informations comptables, financières et de gestion communiquées aux organes sociaux de la société reflètent avec sincérité l'activité et la situation de la société.

Le dispositif de contrôle interne mis en place au sein de la société s'appuie sur un référentiel de procédures, la responsabilisation des personnes en charge des activités et la présentation à un organe collégial des opérations significatives de la société. Toutefois, compte tenu de son activité, de sa dimension et de ses ressources humaines, la société n'a pas été en mesure d'appliquer l'ensemble des préconisations de ce référentiel notamment en ce qui concerne l'existence d'un auditeur interne.

#### **3.2 Organisation générale du contrôle au sein de la société**

La société met en œuvre une politique de transparence et d'information du public pour satisfaire au mieux les intérêts de ses actionnaires et des investisseurs potentiels.

La société a souhaité mettre en place dans son règlement intérieur des dispositions similaires s'inspirant d'une part, des règles établies par Züblin Immobilien Holding AG et d'autre part, des recommandations du rapport du groupe de travail pour l'amélioration du gouvernement d'entreprise.

Un comité d'audit et un comité des nominations et des rémunérations ont été mis en place par le conseil d'administration à compter du 21 mars 2006. Leurs attributions et modalités de fonctionnement sont précisées dans le règlement intérieur et rappelé ci-après.

Egalement, le conseil d'administration a mis en place dans le règlement intérieur un certain nombre de mécanismes visant à encadrer les pouvoirs de la direction générale de la société.

Enfin la direction générale de la société met en œuvre certaines procédures de contrôle interne destinées à prévenir et maîtriser les risques induits par son activité et à s'assurer de la qualité de l'information comptable, financière et de gestion. Ces principales procédures sont décrites ci-après au paragraphe 3.3 du présent rapport. Depuis le 1<sup>er</sup> avril 2008, en tant que filiale de la société Züblin Immobilien Holding AG, cotée à la bourse de Zürich (Suisse), la société est entrée dans le champ d'application de la réglementation suisse sur le contrôle interne des sociétés cotées et à ce titre doit justifier de la documentation de ses procédures de contrôle interne et de leur application effective.

### 3.2.1 Le comité d'audit

Le comité d'audit est actuellement composé de Monsieur William NAHUM, Monsieur Xavier DIDELOT et Monsieur Bruno SCHEFER pour la durée de leur mandat d'administrateur.

Monsieur William NAHUM a été nommé président du comité d'audit.

Le comité d'audit a pour mission :

- a) d'apporter son assistance au conseil d'administration dans sa mission relative à l'examen et à l'arrêté des comptes annuels et semestriels ;
- b) d'examiner les états financiers annuels et semestriels de la société et de son groupe et les rapports y afférents avant qu'ils ne soient soumis au conseil d'administration ;
- c) d'entendre les commissaires aux comptes et recevoir communication de leurs travaux d'analyses et de leurs conclusions ;
- d) d'examiner et de formuler un avis sur les candidatures aux fonctions de commissaires aux comptes de la société et de son groupe à l'occasion de toute nomination ;
- e) de s'assurer de l'indépendance des commissaires aux comptes avec lesquels il a des contacts réguliers, d'examiner, à ce titre, l'ensemble des relations qu'ils entretiennent avec la société et son groupe et de formuler un avis sur les honoraires sollicités ;
- f) d'examiner périodiquement les procédures de contrôle interne et plus généralement les procédures d'audit, de comptabilité ou de gestion en vigueur dans la société et de son groupe auprès du directeur général, auprès des services d'audit interne, ainsi qu'auprès des commissaires aux comptes ;
- g) de se saisir de toute opération ou de tout fait ou événement pouvant avoir un impact significatif sur la situation de la société et de son groupe en termes d'engagements et/ou de risques ;
- h) de vérifier que la société et son groupe est doté(e) de moyens (audit, moyens comptables et juridiques et systèmes d'information), adaptés au suivi et à la prévention des risques et anomalies de gestion des affaires de la société et de son groupe.

Durant l'exercice, le comité d'audit s'est réuni le 5 mai 2008 et le 29 octobre 2008. Il s'est également réuni le 28 avril 2009.



### 3.2.2 Le comité des nominations et des rémunérations

Le comité des nominations et des rémunérations est actuellement composé de Monsieur Xavier DIDELOT, Monsieur William NAHUM et Monsieur Andrew WALKER pour la durée de leur mandat d'administrateur.

Monsieur Xavier DIDELOT a été nommé président du comité des nominations et des rémunérations.

Le comité des nominations et des rémunérations a pour mission :

- a) de préparer la fixation de la rémunération du Directeur général et de proposer, s'il y a lieu, les critères qualitatifs et quantitatifs de détermination de la partie variable de cette rémunération,
- b) d'apprécier l'ensemble des autres avantages ou indemnités dont le Directeur général bénéficie,
- c) de procéder à l'examen des projets d'attribution gratuite d'actions au bénéfice des salariés et dirigeants afin de permettre au conseil d'administration de fixer le nombre global d'actions attribuées ainsi que les conditions et modalités d'attribution,
- d) d'examiner la composition du conseil d'administration,
- e) d'examiner les candidatures aux fonctions d'administrateurs, au regard de leur expérience de la vie des affaires, de leur compétence et de leur représentativité économique, sociale et culturelle,
- f) d'examiner les candidatures aux fonctions de Directeur général et, s'il y a lieu, de Directeur général délégué,
- g) d'obtenir communication de toutes informations utiles relatives aux modalités de recrutement, aux rémunérations et aux statuts des cadres dirigeants de la société et de ses filiales,
- h) de formuler toute proposition et tout avis sur les jetons de présence ou autres rémunérations et avantages des administrateurs,
- i) d'apprécier la situation de chacun des administrateurs au regard des relations qu'il entretient, s'il y a lieu, avec la société et/ou ses filiales, de nature à compromettre sa liberté de jugement ou à entraîner des conflits d'intérêts potentiels avec la société,
- j) de mettre en œuvre l'évaluation régulière du conseil d'administration.

Durant l'exercice, le comité des nominations et des rémunérations s'est réuni le 1er avril 2008, le 3 novembre 2008 et le 30 mars 2009.

### 3.2.3 Encadrement des pouvoirs du directeur général

#### **Information du conseil d'administration**

A toute époque de l'année, le conseil d'administration et les comités opèrent les vérifications et les contrôles qu'ils jugent opportuns. Chaque administrateur reçoit tous les documents et informations nécessaires à l'accomplissement de sa mission.

Le Directeur général a les obligations d'information et de reporting suivantes :

- a) Elaborer chaque année un plan stratégique triennal d'investissement et d'arbitrage à l'attention du conseil d'administration qui doit être soumis à son approbation ; lesdits plans formulent des recommandations sur les grandes orientations stratégiques, économiques, sociales, financières du groupe Züblin Immobilière France, comprenant notamment une projection d'évolution des principaux indicateurs opérationnels et financiers du groupe Züblin Immobilière France et pour l'année un budget annuel de l'année en cours dans le cadre de ces orientations ;
- b) Préparer des rapports et des recommandations à l'attention du conseil d'administration sur les décisions qui doivent être soumises à son approbation, lesdits rapports devant contenir tous les éléments propres à assurer l'information complète du conseil d'administration et devant être remis à celui-ci au plus tard lors de la réunion statuant sur les décisions en cause ;
- c) Préparer des rapports et recommandations à l'attention des actionnaires sur les décisions qui doivent être soumises à leur approbation, lesdits rapports devant être transmis au préalable pour avis au conseil d'administration avant d'être mis à la disposition des actionnaires ;
- d) Dans un délai de trente (30) jours maximum suivant la fin du premier trimestre de chaque exercice social, le Directeur général devra remettre pour contrôle au conseil d'administration, un bilan non-audité (établi à la date du dernier jour du trimestre concerné), un compte de résultats et le tableau de trésorerie (pour le trimestre), la comparaison entre le bilan, le compte de résultats et le budget, un suivi des acquisitions et cessions immobilières, ainsi que la comparaison entre ces états et le budget et des prévisions révisées de résultats pour l'exercice social en cours ;
- e) Soixante (60) jours au plus tard avant l'expiration de chaque exercice social, le directeur général devra remettre pour contrôle au conseil d'administration, le budget pour l'exercice suivant, incluant respectivement, à titre prévisionnel, le bilan, le compte de résultats, le tableau de trésorerie, un suivi des acquisitions et cessions immobilières et des charges ;
- f) Préparer des rapports mensuels sur la gestion locative et immobilière du groupe Züblin Immobilière France à l'attention du conseil d'administration ;
- g) Organiser les campagnes d'expertise semestrielles du patrimoine immobilier du groupe Züblin Immobilière France ;
- h) Tant que Züblin Immobilien Holding AG sera l'actionnaire majoritaire de la société en capital ou en droits de vote, transmettre à Züblin Immobilien Holding AG l'ensemble des rapports qui lui sont nécessaires pour satisfaire à ses propres obligations de déclarations comptables, financières et réglementaires, dans le respect de la réglementation applicable ;

- i) Sans préjudice du respect de l'ensemble des dispositions légales, dans un délai de soixante (60) jours maximum suivant la clôture de chaque exercice social, le Directeur général devra remettre pour contrôle au conseil d'administration, les comptes annuels certifiés incluant (a) le bilan de l'exercice social écoulé établi à la date du dernier jour dudit exercice social, (b) les comptes semestriels audités, (c) le compte de résultats pour l'exercice, (d) un état de la trésorerie ainsi (e) qu'une comparaison entre le bilan et le compte de résultats, d'une part, et le budget, d'autre part.

#### **Autorisations préalables du conseil d'administration**

Outre les autorisations préalables du conseil d'administration expressément prévues par la loi notamment aux articles L.225-35 et L.225-38 du Code de commerce, le Directeur général devra se soumettre aux dispositions du règlement intérieur qui prévoient que le Directeur général ne pourra accomplir au nom et pour le compte de la société, certains actes ou opérations ou encore effectuer des démarches contractuelles tendant à de tels actes ou opérations, sans avoir au préalable recueilli l'accord du conseil d'administration, notamment :

- a) la conclusion de contrats de vente, d'achat ou de nantissement, l'octroi de toutes hypothèques ou sûretés portant sur tout actif immobilier de la société ;
- b) l'octroi de toutes facilités de crédit en dehors de la gestion courante des affaires de la société ou l'octroi de tous prêts, avances, garanties, avals, cautions, indemnités de quelque nature que ce soit;
- c) la conclusion, la modification substantielle, ou la résiliation de tous contrats de gestion immobilière ;
- d) la conclusion de tout contrat, de quelque nature que ce soit, portant sur un montant annuel supérieur à EUR 500.000 ;
- e) la délivrance de tout acte introductif d'instance dans laquelle un intérêt majeur de la société est susceptible d'être en jeu ou dans laquelle le montant en cause excède ou serait susceptible d'excéder la somme de EUR 500.000 ;
- f) l'acquiescement à toute décision juridictionnelle, administrative ou arbitrale rendue en tout ou partie à l'encontre de la société dans laquelle le montant en cause excède ou serait susceptible d'excéder la somme de EUR 500.000 ;
- g) l'embauche de salariés de la société en dehors des limites budgétaires annuelles adoptées par le conseil d'administration et/ou l'embauche d'un cadre supérieur ;
- h) la création, le déplacement ou la fermeture de toute succursale, agence, bureau, tant en France qu'à l'étranger, la création, l'acquisition ou la souscription au capital de toute filiale ou la prise de participation dans le capital ou généralement toute prise d'intérêt dans toute société ou entité de quelque nature que ce soit, l'augmentation ou réduction de toute participation existante ;
- i) et, plus généralement, tout acte ou opération ne relevant pas de la gestion en bon père de famille de la société.

### **3.3 Description synthétique des procédures de contrôle interne mises en place par la société**

Le présent paragraphe rappelle les principales procédures de contrôle interne mises en œuvre par la société pour prévenir et maîtriser les risques induits par son activité et s'assurer de la qualité de l'information comptable, financière et de gestion.

#### **3.3.1 Procédures en matière de prévention et de maîtrise des risques liés aux acquisitions de biens immobiliers, à la gestion locative et au statut de propriétaire immobilier**

- a) Avant de formuler une offre ferme et définitive pour l'acquisition d'un bien immobilier, la société effectue des vérifications confirmatoires sur le bien immobilier, son origine de propriété, ses servitudes, sa situation hypothécaire, la validité de ses permis de construire, sa conformité, sa situation urbanistique, sa situation locative (revue des baux), sa situation technique et environnementale. Le cas échéant, et si nécessaire la société fait appel à des conseils externes pour réaliser ces vérifications. Dans ce cas, les experts mandatés par la société lui remettent un rapport complet sur les vérifications effectuées. La société et ses conseils effectuent également une ou plusieurs visites sur site du bien. Selon les conclusions de ces vérifications, la société peut décider de renoncer à l'acquisition envisagée ou peut demander des garanties spécifiques au vendeur ;
- b) Si l'acquisition du bien immobilier s'effectue par le biais du rachat des parts sociales d'une société, il est également effectué dans les mêmes conditions qu'exposées ci-dessus une revue juridique (statut, K bis, procès verbaux des conseils et des assemblées, rapports de gestion, principaux contrats et engagements pris ou signés par la société depuis sa création), une revue comptable des états financiers des 3 derniers exercices et de l'exercice en cours, une revue fiscale des 3 derniers exercices et de l'exercice en cours, une analyse des soldes des comptes bancaires. Selon les conclusions de ces vérifications, la société peut décider de renoncer à l'acquisition envisagée ou peut demander des garanties spécifiques au vendeur ;
- c) La société a mis en place avec l'aide de Züblin Investment Management AG une grille d'analyse des projets d'acquisitions afin d'en faciliter leur appréciation par le conseil d'administration de la société. Cette grille d'analyse comporte 18 critères répartis en 5 catégories : qualité de la localisation, qualités techniques, situation locative, impacts financiers, aspects environnementaux. Seuls les dossiers obtenant un *score* supérieur à 50% du maximum possible sont susceptibles de faire l'objet d'une offre d'acquisition ;
- d) En tant que propriétaire de biens immobiliers, la société est soumise à diverses réglementations et risques. La société a contracté des assurances dommages, et des assurances en responsabilité civile pour couvrir raisonnablement ces principaux risques. Chaque année, la société procède à une revue de ses couvertures d'assurances et les ajuste si nécessaire ;
- e) La société peut être amenée à conclure de nouveaux baux. Avant de signer un bail avec un nouveau locataire, la société effectue une analyse de sa solvabilité financière ;
- f) La société sous-traite la gestion locative de ses immeubles à des administrateurs de biens. Ces derniers transmettent à la société sans délai toutes les informations concernant les appels de loyer, de charges et leurs recouvrements. Ils rendent compte de leur gestion sur une base trimestrielle. La société vérifie la cohérence des données issues des rapports de gestion locative avec ses prévisions budgétaires et les états comptables, et le cas échéant analyse les écarts constatés ;

- g) La société établit avec les administrateurs de biens qui assurent la gestion locative de ses immeubles un plan pluriannuel de travaux d'entretien et de rénovation afin de conserver les immeubles dans un très bon état d'entretien. Les administrateurs de biens ne peuvent engager des travaux d'entretien ou de rénovation sans l'accord de la société si ces derniers dépassent 3.000 € (HT). En outre, La société, s'assure que pour tous les travaux dépassant 8.000 € (HT) la consultation de plusieurs entreprises est organisée par l'administrateur de biens. Pour les travaux excédents 50.000 € (HT), l'administrateur de biens doit organiser un appel d'offres.

### 3.3.2 Procédures en matière de traitement de l'information financière et comptable

- a) La comptabilité est tenue en externe par un expert comptable qualifié, la société Prestige International Audit dont le siège se trouve au 5 rue Alfred de Vigny à Paris 75008. L'information financière et comptable lui est transmise sans délai par la société et/ou ses prestataires de services notamment pour ce qui est de la gestion locative des immeubles. Il rend compte de ses travaux à la société sur une base trimestrielle. La société vérifie la cohérence des données issues de la comptabilité avec ses prévisions budgétaires, notamment celles issues du plan stratégique à moyen terme, et le cas échéant analyse les écarts constatés ;
- b) Les arrêtés de comptes sont réalisés dans le respect des règles et principes comptables français et IFRS. La clôture trimestrielle permet de réaliser un suivi allégé des postes du compte de résultat consolidé ainsi que le suivi budgétaire. La clôture semestrielle permet d'anticiper et de valider partiellement les éléments à traiter lors de la clôture annuelle. S'agissant de l'exhaustivité des informations lors de la clôture, une procédure est convenue à chaque arrêté avec l'expert comptable afin que l'information disponible lui soit communiquée par la société. Notamment, le recensement et l'analyse des engagements hors bilan sont effectués par le Directeur général et le directeur administratif et financier afin d'en assurer leur prise en compte dans l'élaboration des arrêtés de compte.
- c) Aux fins d'établir la juste valeur des actifs immobiliers, la société organise chaque semestre des campagnes d'expertises indépendantes du patrimoine immobilier de la société et de ses filiales. Les conclusions de ces campagnes, les méthodes d'évaluation retenues par les experts, leurs hypothèses et paramètres sont revus et analysés par le management et par les membres du comité d'audit ;
- d) La société a mis en place un suivi de ses fournisseurs et de leurs règlements ainsi qu'une procédure d'approbation des dépenses. Elle rapproche mensuellement ces états de suivi avec d'une part les relevés de compte émanant de ses banques et d'autre part avec les données issues de la comptabilité tenue par l'expert comptable, et le cas échéant analyse les écarts constatés ;
- e) La société a mis en place un suivi de sa trésorerie et de ses filiales. Elle rapproche régulièrement les états de suivi de trésorerie avec les relevés de compte émanant de ses banques et d'autre part avec les données issues de la comptabilité tenue par l'expert comptable, et le cas échéant analyse les écarts constatés ;
- f) La société a mis en place une procédure de double signature pour tout règlement d'un montant supérieur à 20.000 euros ;
- g) Afin de se protéger contre le risque de variation des taux d'intérêts, la société a recours à des instruments financiers dérivés, notamment des swaps de taux d'intérêts. Une description complète de ces instruments figure dans le rapport de gestion. Au 31 mars 2009, la totalité de l'encours bancaire à taux variable et dont la maturité est supérieure à 12 mois est couvert par des swaps de taux.

### 3.3.3 Procédures de suivi des engagements et des obligations réglementaires

- a) La société tient un échéancier et un suivi de ses engagements notamment de ceux contractés au titre de ses emprunts bancaires ;
- b) La société tient un échéancier et un suivi de ses obligations en matière de communication et de publication légale. A cet égard, pour satisfaire aux dispositions de la directive européenne « transparence », elle a conclu un contrat avec la société « Les Echos » pour la diffusion dans le respect du cahier des charges édictées par l'Autorité des Marchés Financiers des communiqués de presse de la société.

### 3.3.4 Pistes d'amélioration

La société poursuit de manière constante l'amélioration de l'organisation de son contrôle interne et plus particulièrement son adaptation à sa taille et ses activités. Dans la perspective d'une poursuite de sa croissance, la société envisage une adaptation de ses procédures de contrôle interne afin d'appréhender un volume croissant d'affaires et un environnement plus varié.

Depuis le 1<sup>er</sup> avril 2009, la comptabilité de la société est tenue par le cabinet Denjean, 35 avenue Victor Hugo, 75116 Paris. Dans le cadre de la mise en place de cette nouvelle organisation comptable sont notamment étudiées les possibilités d'accélération des délais de clôture et d'amélioration des procédures de production de l'information comptable et financière.

Depuis le 1<sup>er</sup> avril 2008, la société est entrée dans le champ d'application de la réglementation suisse sur le contrôle interne des sociétés cotées et à ce titre a procédé au recensement des procédures de contrôle interne, à la mise en place de leur documentation écrite et à la matérialisation de leur application effective.

## **3.4 Participation des actionnaires aux assemblées**

Le détail des modalités relatives à la participation des actionnaires aux assemblées figure à l'article 23 des statuts de la société. Les statuts de la société sont disponibles sur le site internet (<http://www.zueblin.fr>) dans la section Gouvernance.

Ce rapport a été écrit pour vous permettre de mieux cerner les procédures et les méthodes de travail qui sont utilisées dans la société ainsi que la répartition des pouvoirs entre les différents organes qui sont amenés à prendre des décisions intéressant la gestion de la société. Il est également destiné à vous donner une vision claire des procédures de contrôle interne mises en place pour protéger le patrimoine et préserver les actifs de votre société.

Le présent rapport a été présenté et approuvé par le conseil lors de sa séance du 19 mai 2009.

LE PRESIDENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

# **ZÜBLIN IMMOBILIERE FRANCE**

Société anonyme au capital de EUR 55.033.698

Siège social : 52, rue de la Victoire 75009 Paris

448 364 232 RCS PARIS

---

## **RAPPORT DE GESTION ACTIVITE DE LA SOCIETE DU 1<sup>ER</sup> AVRIL 2008 AU 31 MARS 2009**

---

Le présent rapport a été établi, afin de vous exposer :

- l'activité de la société au cours de l'exercice de douze mois qui s'est clôturé le 31 mars 2009 ;
- les événements importants survenus depuis la date de la clôture du dernier exercice ;
- les résultats financiers de cette activité, et leur traduction comptable ;
- l'évolution prévisible de la situation de la société et ses perspectives d'avenir.

## 1. **PRESENTATION DU GROUPE ZÜBLIN IMMOBILIERE FRANCE**

Au 31 mars 2009, le groupe Züblin Immobilière France SA (ci-après le « Groupe ») est constitué de 3 sociétés :

- Züblin Immobilière France SA, société mère (ci-après Züblin Immobilière France ou la « Société »),
- Züblin Immobilière Paris Ouest 1 SAS (ci-après Züblin Immobilière Paris Ouest), détenue et contrôlée à 100 % par Züblin Immobilière France,
- SCI Züblin Immobilière Verdun Flourens (anciennement SCI Verdun Flourens), détenue et contrôlée à 99,99 % par Züblin Immobilière France.

Züblin Immobilière France et ses filiales ont pour objet social la détention, l'administration, la gestion et l'exploitation par bail, location ou autrement d'actifs immobiliers d'entreprise (bureaux, commerces et plateformes logistiques)

La société est cotée sur le compartiment C d'Euronext Paris de NYSE Euronext.

### 1.1 **Züblin Immobilière France SA**

Züblin Immobilière France, filiale de Züblin Immobilien Holding AG (société cotée au SWX-Zürich, holding du groupe Züblin), est enregistrée au Registre du Commerce de Paris sous le numéro 448 364 232. Son siège social se situe au 52, rue de la Victoire 75009 Paris.

### 1.2 **Züblin Immobilière Paris Ouest 1 SAS**

Züblin Immobilière Paris Ouest 1 est enregistrée au Registre du Commerce de Paris sous le numéro B 442 166 187. Son siège social se situe au 52, rue de la Victoire 75009 Paris.

### 1.3 **SCI Züblin Immobilière Verdun Flourens**

La SCI Züblin Immobilière Verdun Flourens (ci-après « Züblin Immobilière Verdun Flourens ») est enregistrée au Registre du Commerce de Paris sous le numéro D 478 981 467. Son siège social se situe au 52, rue de la Victoire 75009 Paris.

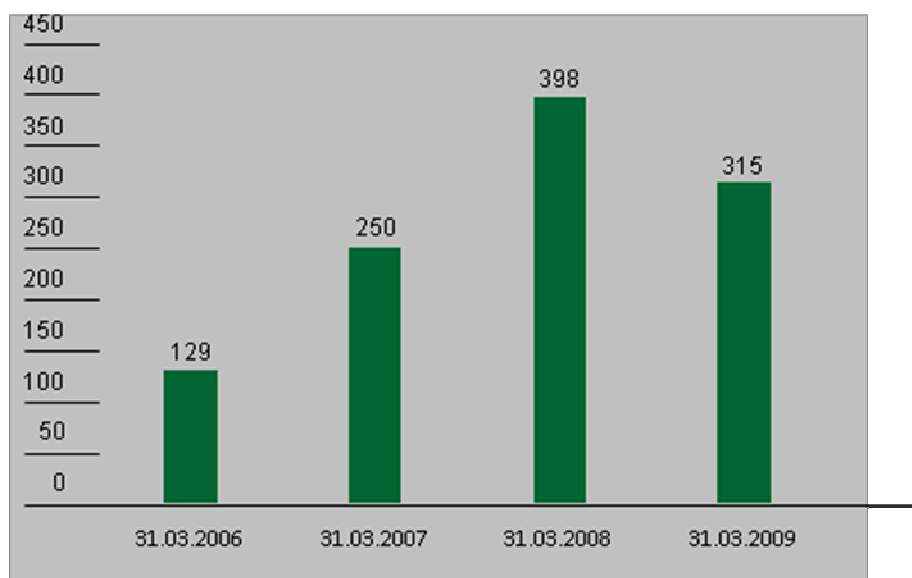
Züblin Immobilière Verdun Flourens est une société civile immobilière transparente fiscalement, elle clôture son exercice fiscal et comptable au 31 décembre de chaque année.



## 2. FAITS MARQUANTS DE L'EXERCICE ET ACTIVITE DU GROUPE

L'exercice clos au 31 mars 2009 a été marqué par le contexte de crise financière et immobilière qui avait débuté au cours de l'exercice précédent. Le Groupe avait dès la fin de l'exercice précédent adapté sa stratégie à ces conditions difficiles. Compte tenu du renforcement de la crise immobilière et financière et sa propagation à la sphère économique, le Groupe a tout au long de l'exercice poursuivi l'adaptation de sa gestion pour faire face à ces conditions adverses durables. L'accent a notamment été mis sur la préservation de la trésorerie disponible et la fidélisation des locataires.

### 2.1 Evolution du patrimoine sur les trois dernières années



Afin de préserver la trésorerie disponible du Groupe, le programme d'acquisition a été suspendu au cours de l'exercice 2008/09. Aucune cession n'a été réalisée au cours de l'exercice. La valeur du patrimoine droits inclus s'établit au 31 mars 2009 à 315 M€ en retrait de 21%. Cette baisse s'explique par la remontée des taux de rendements attendus retenus par l'expert indépendant Jones Lang LaSalle en charge de la valorisation du patrimoine au 31 mars 2009 et par la baisse des revenus locatifs annualisés.

La description synthétique du portefeuille du Groupe au 31 mars 2009 est présentée ci-après au paragraphe 2.7 et dans un tableau en annexe.

### 2.2 Travaux de maintenance et de rénovation

Au cours de l'exercice, le Groupe a poursuivi sa politique de maintenance des immeubles composant son portefeuille dans le but de lutter contre l'obsolescence éventuelle de ses actifs et dans une démarche de création de valeur. A ce titre, il a effectué pour plus de 1,6 M€ de travaux d'entretien et de rénovation, notamment sur les immeubles Jatte1, Jatte 2 et Gennevilliers (centrale de traitement d'air, climatisation, etc.). Certains de ces travaux font partie de plans de travaux convenus avec les locataires de Gennevilliers et Jatte 2 pour des montants respectifs de 880 K€ et 1 125 K€. Par ailleurs, des audits techniques sont en cours de réalisation sur l'immeuble Jatte 3 afin d'établir une stratégie de rénovation des éléments techniques et du bâtiment au cours des exercices 2009/2010 et suivants.

Aucune restructuration lourde n'a été engagée durant l'exercice.

## 2.3 Gestion locative

### 2.3.1 Nouveaux baux et résiliation

Durant l'exercice l'activité locative du Groupe s'est déroulée normalement : les locataires se sont acquittés régulièrement de leurs loyers et des charges locatives qui leur ont été refacturées.

- Immeuble Magellan

En novembre 2008, Züblin Immobilière France et la société Faurecia ont résilié partiellement le bail de l'immeuble Magellan (soit une résiliation de 9 509 m<sup>2</sup> et 271 parkings sur un total de 11 162 m<sup>2</sup> de surface utile et 296 parkings) avec effet rétroactif à compter du 1<sup>er</sup> octobre 2008. Un nouveau bail a été conclu avec effet à cette même date, pour ces mêmes surfaces et parkings pour une durée de 9 années dont 6 ans fermes. Le loyer annualisé global de l'immeuble ressort à 4,4 M€\* (362 €/m<sup>2</sup> bureau). La détermination du loyer économique prend en compte une franchise de loyer équivalent à 3 mois de loyer accordée pour les années 1, 4 et 7 si l'option de départ n'a pas été levée par le locataire pour cette période. Cette renégociation s'inscrit dans la politique menée de fidélisation des locataires existant et a permis d'écartier le risque de départ d'un des principaux locataires du Groupe dans les 2 ans à venir.

\* loyer économique hors charge, hors taxe

- Immeuble Jatte 3

En octobre 2008, Züblin Immobilière France a conclu un bail (3/6/9) avec la société TMC Régie pour la location d'un étage de 848 m<sup>2</sup> de l'immeuble « Jatte 3 » à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2009. Le loyer annualisé est fixé à 333,8K€\* (365€/m<sup>2</sup> bureau). Par ailleurs, ce bail est assorti d'une franchise de loyers de 6 mois.

\* loyer hors charge, hors taxe

- Immeuble Jatte 1

En décembre 2008, Züblin Immobilière France a remis en valeur de marché le bail des laboratoires Roche sur l'immeuble Jatte1, portant le loyer annualisé à 6,0 M€ contre 8,4 M€ précédemment.

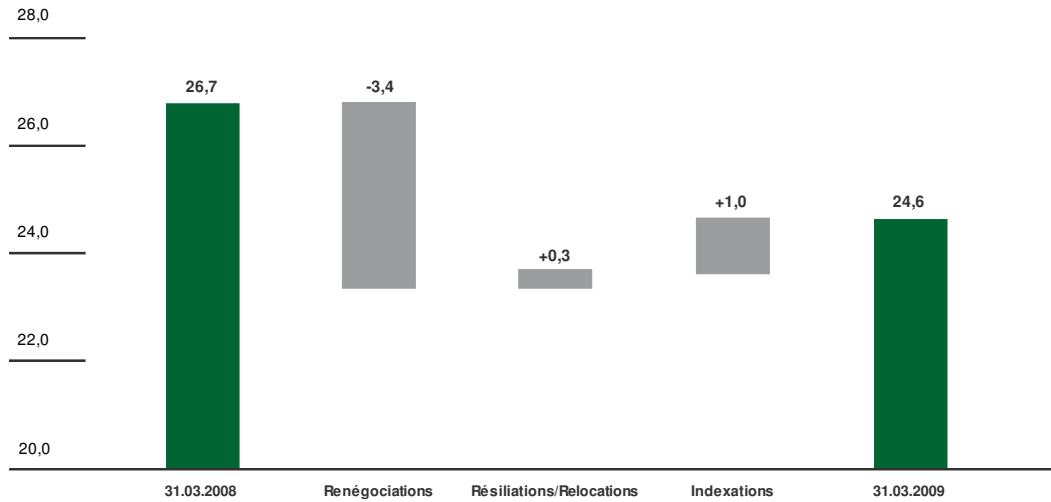
- Immeuble Danica

En mars 2009, Züblin Immobilière France a reloué une partie des surfaces libérées par Coface et Coface Services fin janvier 2009 à la société MCE5 Development dans le cadre d'une extension de surfaces louées. A cette occasion, un nouveau bail a été conclu d'une durée de 9 ans pour une surface totale de 1 233 m<sup>2</sup>. Le loyer annualisé est fixé à 280 K€\* (193 €/m<sup>2</sup> bureau). Par ailleurs, ce bail est assorti d'une franchise de loyers de 6 mois sur la partie correspondant à l'extension de surface de bureaux.

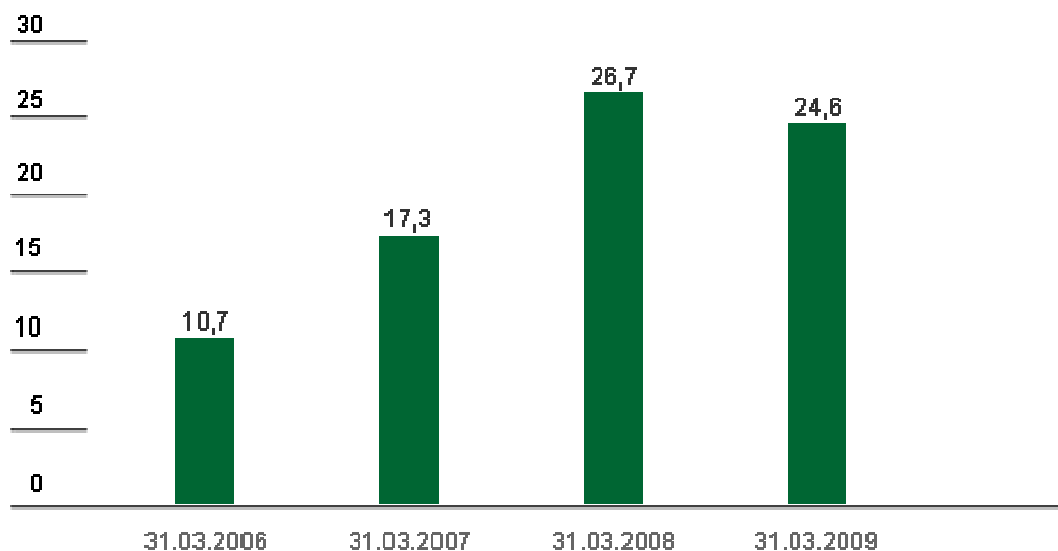
### 2.3.2 Evolution des loyers annualisés

Les loyers annualisés ont baissé d'environ 8% durant l'exercice 2008/2009 et atteignent 24,6 M€ au 31 mars 2009 (26,7 M€ au 31 mars 2008).

Le graphique ci-dessous présente les différentes composantes des loyers annualisés

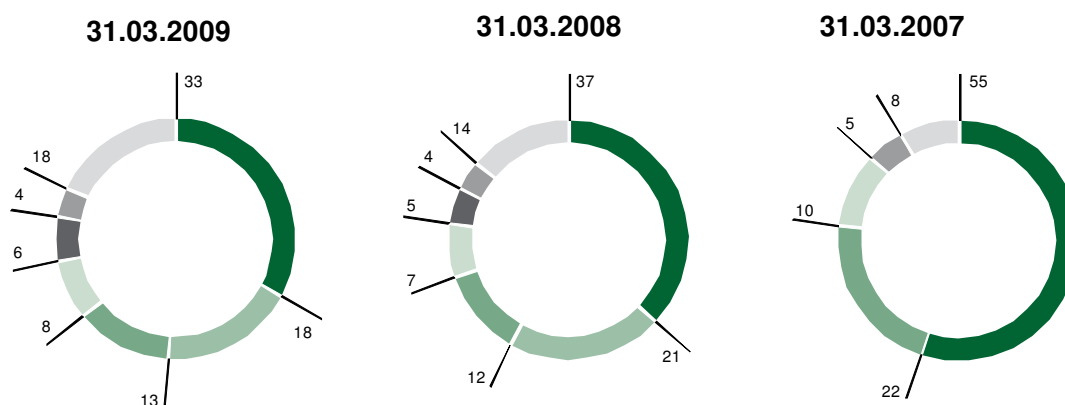


Depuis le 31 mars 2006 les loyers annualisés sont passés de 10,7 M€ à 24,6 M€ soit une progression d'environ 130%, notamment du fait des acquisitions réalisées mais également en raisons d'indexations annuelles favorables.



Dans le même temps les revenus locatifs se sont diversifiés et les loyers perçus des Laboratoires Roche qui représentaient 55% du loyer annualisé il y a deux ans constituent 33% des dits loyers au 31 mars 2009.

Evolution de la répartition des revenus locatifs :



En M€	31.03.2009	31.03.2008	31.03.2007
Roche	8,2	10,0	9,6
Faurecia	4,4	5,7	-
YSL Beauté	3,3	3,3	3,8
Europ Assistance	2,0	1,9	1,8
Ville de Marseille	1,4	1,3	-
Lexmark	0,9	0,8	0,9
Autres	4,4	3,7	1,2
<b>Total</b>	<b>24,6</b>	<b>26,7</b>	<b>17,3</b>

## **2.4 Opérations de Capital**

### *2.4.1 Activité du contrat de liquidités*

Le contrat de liquidité souscrit auprès de SG Securities et s'inscrivant dans le cadre d'un programme de rachat d'actions autorisé par les assemblées générales mixtes de Züblin Immobilière France du 15 février 2006, du 18 juin 2007 et du 23 juin 2008, a connu l'activité suivante sur l'exercice clos au 31 mars 2009 :

Entre le 1<sup>er</sup> avril 2008 et le 31 mars 2009, au titre du contrat de liquidité, Züblin immobilière France a procédé à l'achat de 33 779 actions et la vente de 10 243 actions, soit 4,9% du volume global des transactions de la période. A la date du 31 mars 2009, les moyens suivants figuraient au compte de liquidité : 39 082 actions et 126 009,19 €.

### *2.4.2 Versement d'un dividende de 0,80 € par action*

L'assemblée générale mixte du 23 juin 2008 a approuvé le versement d'un dividende au titre de l'exercice clos au 31 mars 2008 de 0,80 €/action prélevé sur les primes d'émission. Cette distribution d'un montant global de 7,3 M€ a été réalisée le 27 juin 2008.

Le 7 août 2008, la Société a versé en intérêts au porteur de l'ORA le montant le plus élevé entre un coupon de 2% de la valeur du nominal et le dernier dividende par action versé aux actionnaires multiplié par la parité de remboursement (soit 1000). Sur la base du dividende de 0,80 €, la Société a effectué un paiement d'un montant global de 2 M€.

## **2.5 Gestion financière**

Au cours de l'exercice clos le 31 mars 2009, la structure de financement du Groupe est restée inchangée, le montant total des emprunts s'élevant à 227,8 M€ au 31 mars 2009.

L'ensemble de ces emprunts est totalement amortissable in fine. Ces emprunts à taux variables sont tous couverts par des contrats de swaps de taux d'intérêts.

## **2.6 Autres faits significatifs**

### *2.6.1 SIIC 4*

La réglementation « SIIC 4 » prévoit que la participation directe ou indirecte d'un actionnaire majoritaire ou d'un groupe d'actionnaires agissant de concert soit limitée à moins de 60% du capital social et des droits de vote de la SIIC. Le 24 mars 2009, Züblin Immobilien Holding AG a déclaré détenir 59,16% du capital et 59,14% des droits de vote de la Société à la suite de la réduction de son capital payée en actions Züblin Immobilière France.

### *2.6.2 Organisation de la structure Züblin Immobilière France*

Depuis le départ de la Société de Caroline Dheilly au cours de l'été 2008, ses attributions en tant que responsable de l'Asset Management ont été principalement reprises par Pierre Essig (notamment étude d'acquisitions et gestion de la relation commerciale), le reste de ses responsabilités réparties entre les autres membres de l'équipe en attente de l'éventuel recrutement de nouvelle(s) ressources dédiées à l'Asset Management.

## **2.7 Situation patrimoniale et locative au 31 mars 2009**

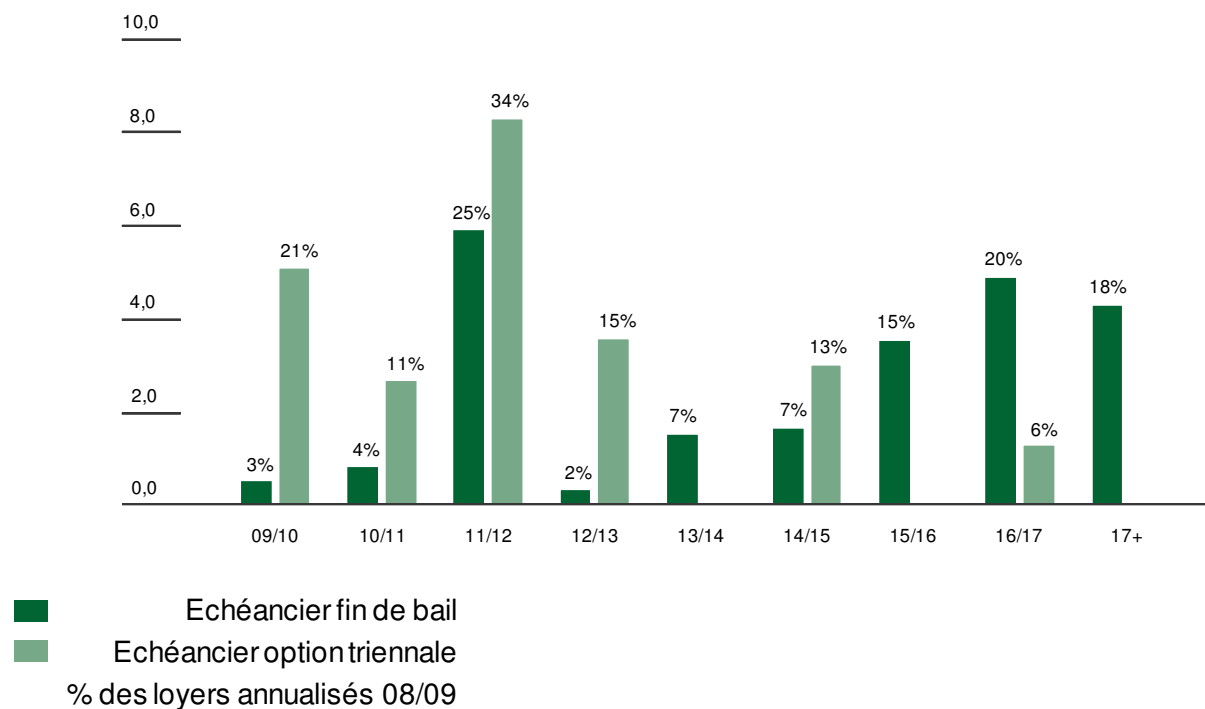
Voir également tableau détaillé en annexe.

### *2.7.1 Description de l'état locatif*

Au 31 mars 2009, le taux de vacance financière sur l'ensemble du patrimoine s'élève à 0,7% (1,8% au 31 mars 2008).

Le total des loyers annualisés est de 24,6 M€, soit un rendement locatif de 7,8% sur la base de la valeur droits inclus du portefeuille. Jones Lang LaSalle évalue la valeur locative du patrimoine à 24,0 M€.

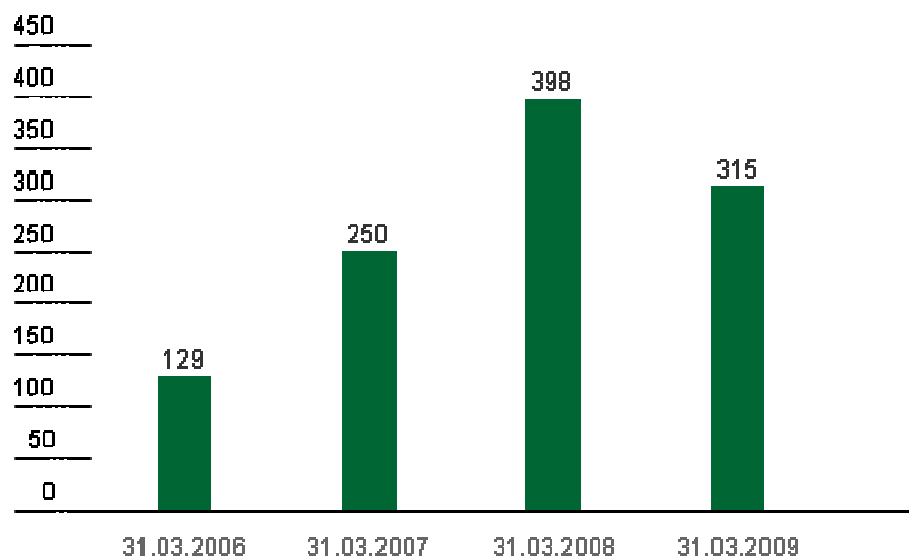
L'échéancier des baux se présente comme suit :



## 2.7.2 Description du portefeuille

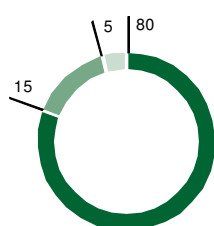
Au 31 mars 2009, le patrimoine de la société est composé de huit immeubles de bureaux d'une surface utile totale de 77 111 m<sup>2</sup>, situés dans le quartier ouest des affaires de Paris (Neuilly-sur-Seine, Gennevilliers, Suresnes, Nanterre), ainsi qu'à Lyon et Marseille. Le taux d'occupation est de 99,3%

Evolution du patrimoine sur 4 ans :

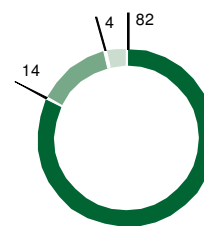


Sur un an, la valeur du patrimoine a diminué de presque 21%.

Répartition géographique par valeur d'expertise :



En M€	31.03.2009	31.03.2008
Paris	253,1	327,3
Lyon	47,0	55,6
Marseille	14,5	15,2
<b>Total</b>	<b>314,6</b>	<b>398,1</b>





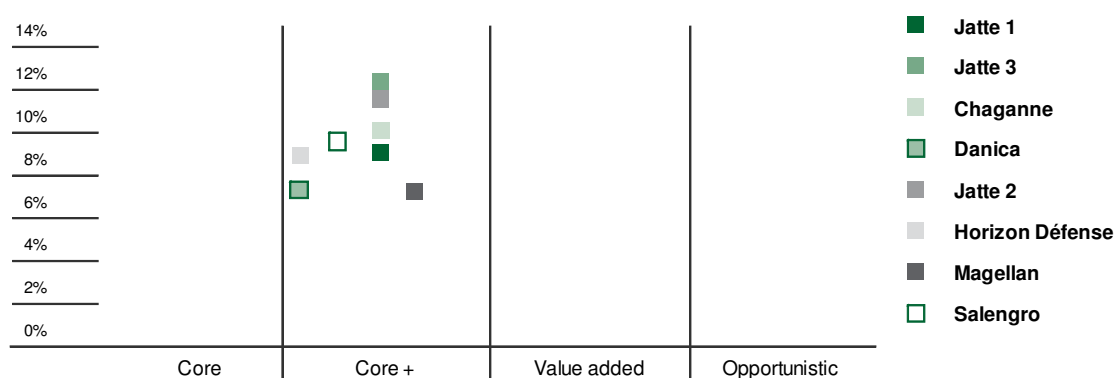
### 2.7.3 Rendement des immeubles

#### a) Rendement opérationnel

Le rendement opérationnel des immeubles présenté dans le graphique ci-dessous est égal à :

$$(+ \text{ loyers nets} - \text{ charges d'intérêts} - \text{ coûts de maintenance}) / (\text{fonds propres alloués}^*)$$

\* Fonds propres alloués = Juste valeur de l'immeuble au 01/04/08 - capital restant dû de l'emprunt affecté à l'immeuble



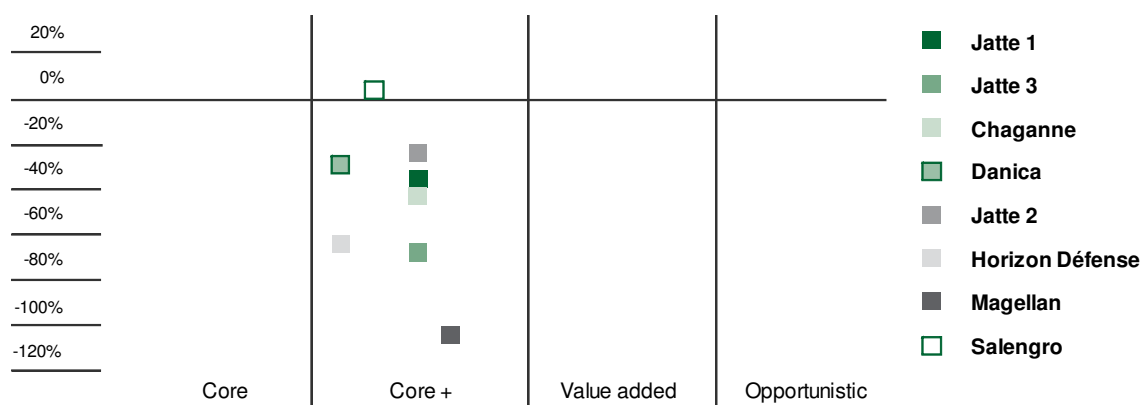
#### b) Rendement global

Le rendement global des immeubles présenté dans le graphique ci-dessous est égal à la somme du rendement opérationnel et du rendement en capital des immeubles.

Le rendement en capital est égal à :

$$(+/- \text{ variation de valeur hors droits} - \text{ travaux immobilisés}) / (\text{fonds propres alloués}^*)$$

\* Fonds propres alloués = Juste valeur de l'immeuble au 01/04/08 - capital restant dû de l'emprunt affecté à l'immeuble



Synthèse du patrimoine : Cf. tableau en annexe

### 3. COMPTES CONSOLIDES

#### 3.1 Bilan consolidé

##### Actif

en K€	31/03/2009	31/03/2008
<b>ACTIFS NON COURANTS</b>		
Actifs corporels	182	237
Immeubles de placement	296 280	374 737
Autres actifs non courants	165	382
Dérivés à la juste valeur	-	3 424
<b>TOTAL DE L'ACTIF NON COURANT</b>	<b>296 627</b>	<b>378 780</b>
<b>ACTIFS COURANTS</b>		
Créances clients	8 687	8 964
Autres créances	2 488	4 010
Charges constatées d'avance	690	440
Trésorerie et équivalents de trésorerie	20 768	22 784
<b>TOTAL DE L'ACTIF COURANT</b>	<b>32 633</b>	<b>36 198</b>
<b>TOTAL ACTIF</b>	<b>329 260</b>	<b>414 978</b>

**Passif**

en K€	31/03/2009	31/03/2008
<b>CAPITAUX PROPRES</b>		
Capital	54 799	54 940
Primes d'émission	51 445	58 632
Obligations remboursables en actions	29 558	29 558
Réserves consolidées	11 255	6 633
Couverture de flux de trésorerie future	-13 651	3 046
Résultat consolidé - part du Groupe	-68 264	5 897
<b>CAPITAUX PROPRES - PART DU GROUPE</b>	<b>65 142</b>	<b>158 706</b>
<b>INTERETS MINORITAIRES</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>TOTAL CAPITAUX PROPRES</b>	<b>65 142</b>	<b>158 706</b>
<b>PASSIFS NON COURANTS</b>		
Provisions pour risques	266	0
Dettes bancaires	226 380	226 178
Autres dettes financières	5 824	6 375
Instruments financiers	13 651	378
Dettes d'impôts - exit tax	0	4 197
<b>TOTAL DU PASSIF NON COURANT</b>	<b>246 121</b>	<b>237 128</b>
<b>PASSIFS COURANTS</b>		
<b>Part courante des emprunts et dettes financières</b>		
<b>Dettes bancaires</b>	<b>3 144</b>	<b>2 834</b>
Dettes bancaires	980	1 055
Autres dettes financières	2 164	1 779
<b>Dettes fournisseurs et autres dettes</b>	<b>14 852</b>	<b>16 310</b>
Avances et acomptes		
Dettes fournisseurs	830	711
Dettes fiscales et sociales	2 126	2 112
Dettes d'impôt exigible	4 418	4 419
Autres dettes	1 460	2 461
Produits constatés d'avance	6 018	6 607
<b>TOTAL DU PASSIF COURANT</b>	<b>17 996</b>	<b>19 144</b>
<b>TOTAL PASSIF</b>	<b>329 260</b>	<b>414 978</b>

### 3.2 Compte de résultat

#### Compte de résultat

en K€	31/03/2009	31/03/2008
Revenus locatifs	25 835	20 910
Charges du foncier	-206	-185
Charges locatives non récupérées	-169	
Charges sur immeubles	-644	-307
<b>Loyers nets</b>	<b>24 816</b>	<b>20 418</b>
Frais de structure	-1 726	-1 501
Frais de personnel	-839	-1 158
<b>Frais de fonctionnement</b>	<b>-2 565</b>	<b>-2 659</b>
Produit de cession des immeubles placement	0	13 075
VNC des immeubles cédés	0	-9 415
<b>Résultat de cession des immeubles de placement</b>	<b>0</b>	<b>3 660</b>
Ajustement à la hausse des immeubles de placement	0	7 813
Ajustement à la baisse des immeubles de placement	-78 457	-4 865
Incidence de la valorisation hors droits des acquisitions de l'exercice		-8 258
Incidence des investissements	-1 477	-360
Ajustement à la hausse du portefeuille-titre	75	
<b>Solde net des ajustements de valeur</b>	<b>-79 859</b>	<b>-5 670</b>
<b>Résultat opérationnel net</b>	<b>-57 608</b>	<b>15 749</b>
Produits de trésorerie et d'équivalents de trésorerie	587	1 905
Intérêts et charges assimilées	-11 243	-11 757
<b>Coût de l'endettement financier net</b>	<b>-10 656</b>	<b>-9 852</b>
<b>Résultat net avant impôt</b>	<b>-68 264</b>	<b>5 897</b>
Impôts sur les bénéfices		
Impôts différés		
Ajustement écart d'acquisition		
<b>Résultat net de l'ensemble consolidé</b>	<b>-68 264</b>	<b>5 897</b>
<b>Dont part du Groupe</b>	<b>-68 264</b>	<b>5 897</b>
Dont part des minoritaires	0	0

### 3.3 Normes et principes comptables

Les états financiers consolidés au 31 mars 2009 ont été préparés en conformité selon le référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union Européenne et applicable à cette date.

Les principes et méthodes comptables appliqués au 31 mars 2009 sont sans changement par rapport à ceux appliqués pour l'établissement des comptes au 31 mars 2008.

Le périmètre de consolidation est constitué de Züblin Immobilière France et de ses filiales consolidées selon la méthode de l'intégration globale (Züblin Immobilière Paris Ouest et Züblin Immobilière Verdun Flourens).

### 3.4 Commentaires

Les comptes consolidés présentés couvrent la période du 1er avril 2008 au 31 mars 2009.

#### 3.4.1 Bilan

##### a) Immeubles de placement

La valeur des immeubles de placement dans les comptes consolidés au 31 mars 2009 est de 296 280 K€ contre 374 737 K€ au 31 mars 2008. Ce montant correspond à la juste valeur des immeubles. Elle est établie à partir de l'expertise indépendante effectuée par Jones Lang LaSalle diminuée des frais et droits de mutation estimés à environ 6,2% de la valeur d'expertise. Elle a baissé de 21% entre les deux dates notamment du fait de l'utilisation dans les expertises de taux de rendements attendus plus élevés compte tenu du contexte de crise financière et immobilière.

L'hypothèse centrale d'évaluation retenue pour l'immeuble Jatte 1 au 31 mars 2009 est celle d'une rénovation de l'immeuble et la signature concomitante d'un nouveau bail avec les laboratoires Roche. La notification de résiliation sur les 4<sup>ème</sup> et 5<sup>ème</sup> étages de l'immeuble Jatte 3 effectuée par les laboratoires Roche en avril 2009 (cf. 5.1 Evénements importants survenus depuis le 31 mars 2009) a été réalisée dans le cadre d'un plan social mené par le locataire et ne remet pas en cause la probabilité de réalisation attachée au projet de rénovation utilisée dans la valorisation de l'immeuble au 31 mars 2009.

##### b) Instruments financiers

Cf. partie ressources financières

##### c) Créances clients

Au 31 mars 2009 le montant de 8 687 K€ concerne essentiellement la facturation des loyers et accessoires du 2<sup>ème</sup> trimestre 2009 dont l'impact est neutralisé par des produits constatés d'avance.

##### d) ORA

La composante dette est amortissable sur la durée de vie de l'ORA soit 10 ans. Le montant annuel d'amortissement du capital est déterminé comme étant la différence entre les intérêts calculés sur la période au taux d'intérêt effectif de 4,84% et le montant du coupon versé annuellement au porteur de l'ORA. Il convient de noter qu'à la conversion de l'ORA, l'incidence sur le niveau des capitaux propres du Groupe de la présentation en deux composantes distinctes disparaît.

##### e) Dettes bancaires et financières

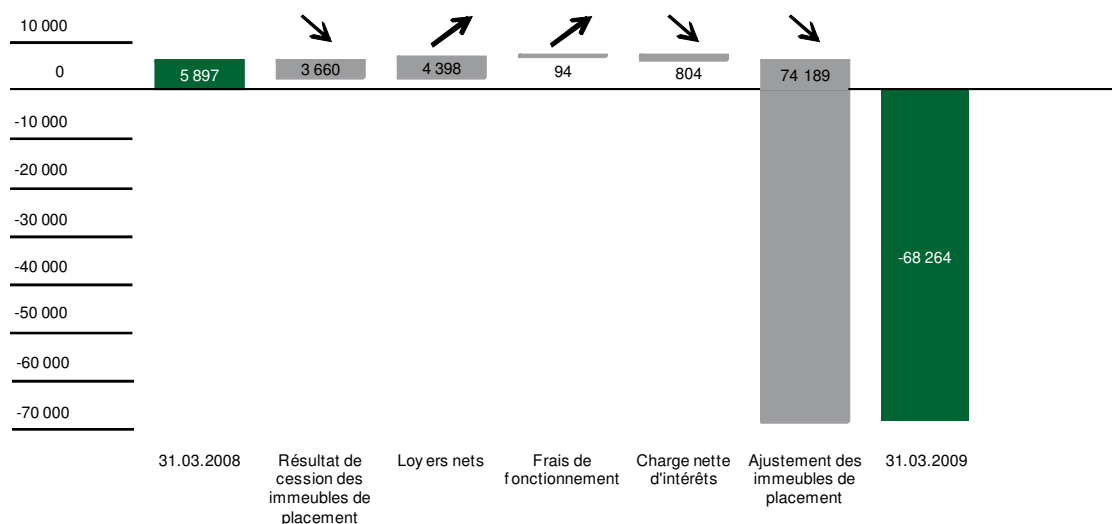
Cf. partie ressources financières

##### f) Dette d'impôt

Au 31 mars 2009, la dette d'impôt sur les sociétés s'élève à 4 418 K€ et représente la dette d'« exit tax » actualisée au taux d'endettement moyen du Groupe au 31 mars 2009. Cette dette, d'un montant facial de 4 594 K€, fait l'objet d'un paiement différé sur 4 ans (dont trois échéances déjà passées au 31 mars 2009), la charge d'actualisation (176 K€) impacte la rubrique « intérêts et charges assimilées » du compte de résultat.

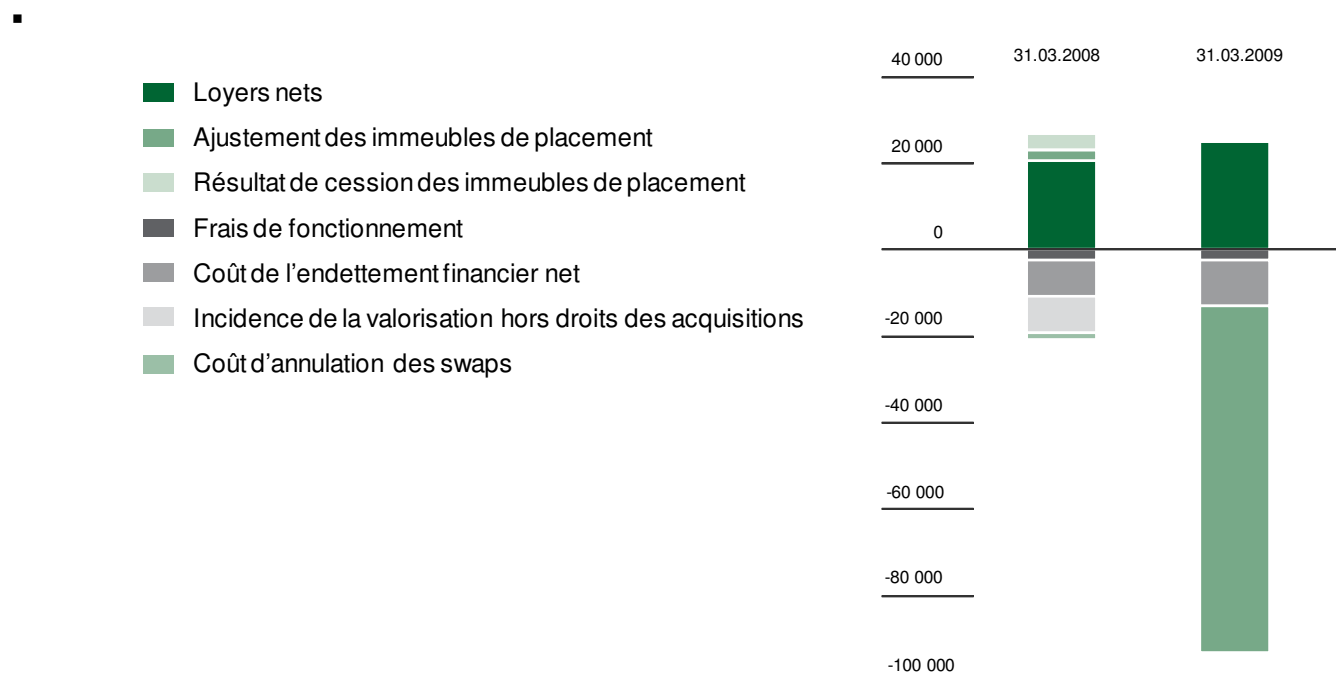
### 3.4.2 Compte de résultat

Le résultat consolidé au 31 mars 2009 s'établit à (68 264 K€) contre 5 897 K€ au 31 mars 2008. Le graphique ci-dessous présente les variations par postes du compte de résultat entre les exercices 2007/08 et 2008/09 :



■

Le graphique ci-dessous compare par nature de charges et de produits les résultats au 31 mars 2008 et au 31 mars 2009 :



#### a) Revenus locatifs

Au total, du 1<sup>er</sup> avril 2008 au 31 mars 2009, le Groupe a perçu 25 835 K€ de revenus locatifs soit 24% de plus que lors du précédent exercice. Cette croissance s'explique principalement par l'impact des acquisitions des immeubles Magellan, Danica et Salengro réalisées par le Groupe au cours de l'exercice clos au 31 mars 2008. A périmètre comparable, les revenus locatifs perçus du 1<sup>er</sup> avril 2008 au 31 mars 2009 s'élèvent à 16 199 K€, en diminution de 3% par rapport à l'exercice précédent.

#### b) Frais de fonctionnement

Les frais de fonctionnement du Groupe pour l'exercice se sont élevés à 2 565 K€ contre 2 659 K€ pour l'exercice précédent, soit une diminution de 4% qui résulte de la combinaison des évolutions contraires suivantes :

-La diminution des charges de personnel passées de 1 158 K€ à 839 K€ notamment du fait de la diminution du montant des bonus et des jetons de présence.

-L'augmentation des frais de structure passés de 1 501 K€ à 1 726 K€ notamment du fait de l'augmentation des managements fees calculées trimestriellement sur la valeur d'expertise du patrimoine.

#### c) Solde net des ajustements de valeurs

Voir commentaires 2.1 et 2.2

d) Produits et charges financières

Les produits financiers s'élèvent à 587 K€ au 31 mars 2009 contre 1 905 K€ au 31 mars 2008. Ils se composent uniquement de produits de trésorerie.

Les charges financières étaient de 11 757 K€ au 31 mars 2008. Elles sont de 11 243 K€ au 31 mars 2009. Elles correspondent pour l'essentiel aux intérêts versés au titre des prêts hypothécaires contractés par le Groupe (9 054 K€ au 31 mars 2008, et 10 548 K€ au 31 mars 2009). Le solde est constitué par des charges d'actualisation et la charge d'intérêts courus sur l'ORA.

Voir également section 11 ressources financières



### 3.5 Actif Net Réévalué

Le Groupe ayant opté pour l'enregistrement de ses immeubles à leur juste valeur, les capitaux propres consolidés du Groupe majorés de la composante dette de l'ORA sont représentatifs de l'actif net réévalué de « liquidation » du Groupe, soit la somme qui serait restituée aux actionnaires en cas de cessation d'activité immédiate du Groupe. Pour le calcul de l'actif net réévalué sur une base non diluée, il n'est pas tenu compte des ORA.

Pour apprécier l'actif net réévalué de « remplacement », c'est-à-dire le montant des capitaux nécessaires à la poursuite de l'exploitation du Groupe dans des conditions économiques et financières identiques, il convient de substituer la valeur de marché « droits inclus » des immeubles à la valeur « hors droit » retenue pour l'appréciation de leur juste valeur dans les comptes consolidés du Groupe. Cette valeur « droits inclus » est estimée par le cabinet Jones Lang LaSalle à 314 640 K€ au 31 mars 2009, soit un écart de 18 360 K€ par rapport à la valeur « hors droit » enregistrée dans les comptes.

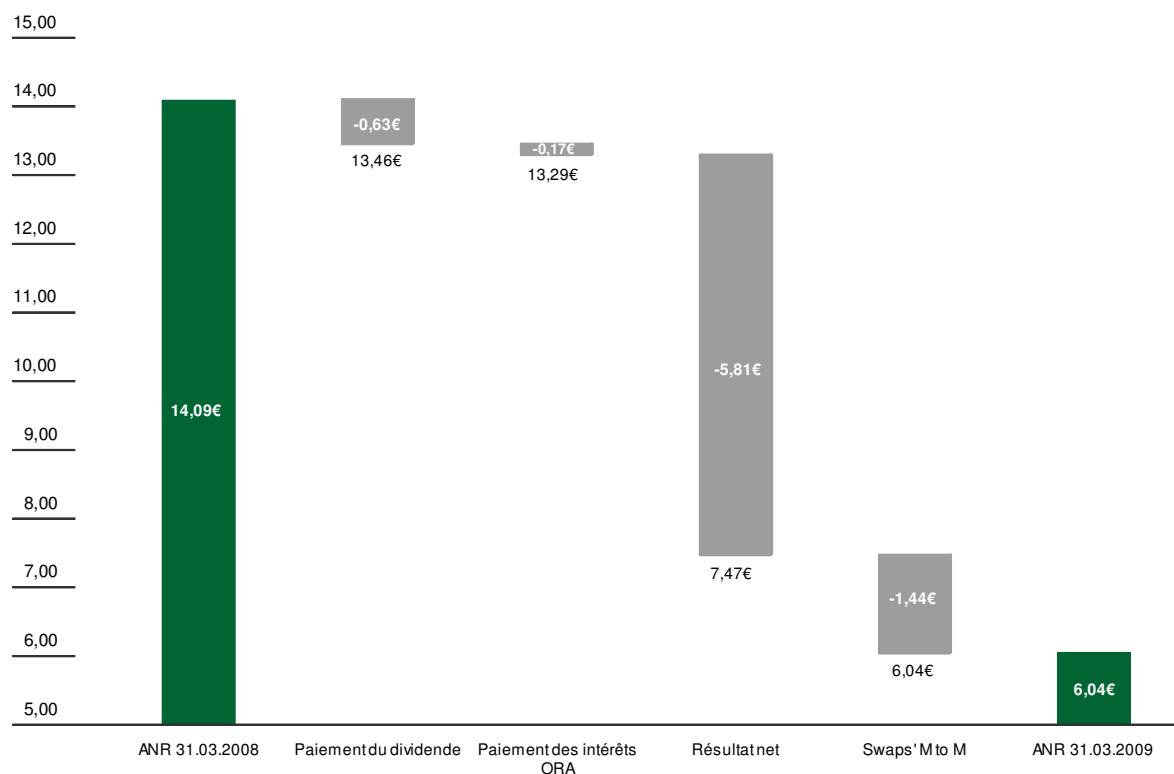
Le calcul de l'actif net réévalué par action est établi sur la base du nombre d'action en circulation (base non diluée) ou potentiel (base diluée) au 31 mars 2009 hors actions propres.

Le tableau ci-dessous détaille les calculs de l'actif net réévalué de liquidation et de remplacement sur une base non-diluée et diluée.

	Non dilué	Dilué
Fonds propres consolidés	65 143 373 €	65 143 373 €
- dont composante ORA	- 29 557 843 €	5 081 780 €
<b>Actif net Réévalué de liquidation</b>	<b>35 585 530 €</b>	<b>70 225 153 €</b>
Ajustement de valeur du patrimoine (droits)	18 360 000 €	18 360 000 €
<b>Actif net réévalué de remplacement</b>	<b>53 945 530 €</b>	<b>88 585 153 €</b>
Nombre d'actions (hors actions propres)	9 133 198	11 633 198 *
<b>Actif net réévalué de liquidation par action</b>	<b>3,90 €</b>	<b>6,04 €</b>
<b>Actif net réévalué de remplacement par action</b>	<b>5,91 €</b>	<b>7,61 €</b>

\* Les actions potentielles auxquelles il est fait référence au 31 mars 2009 sont les 2 500 000 actions résultant de la conversion des ORA

Le graphique ci-dessous décompose par nature les variations de l'ANR dilué par action entre le 31 mars 2008 et le 31 mars 2009.



### 3.6 Cash Flow d'exploitation

Le Groupe définit son cash flow d'exploitation comme étant son résultat avant impôts retraité de la variation de la valeur des actifs, de l'incidence des cessions d'immeubles, et de celle de l'actualisation de l'exit tax et des dépôts de garantie des locataires.

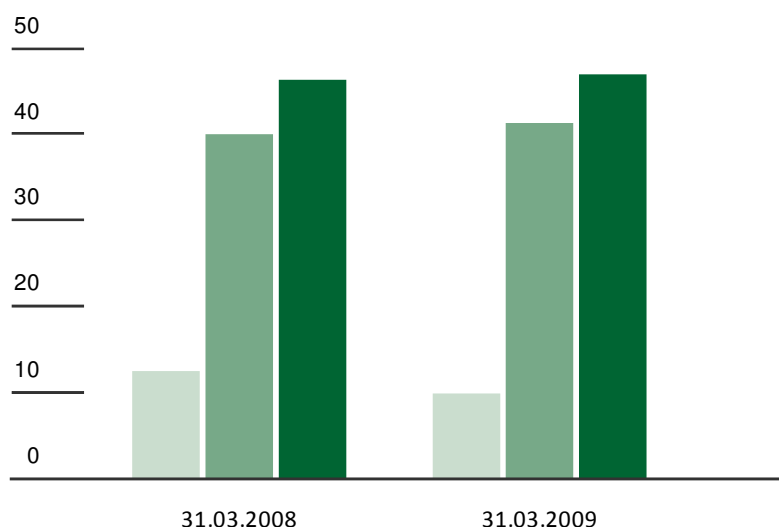
Le calcul du cash flow d'exploitation par action est établi sur la base d'un nombre d'action moyen pondéré hors actions propres (en circulation ou potentiel selon le cas) pour l'exercice clos au 31 mars 2009.

Le tableau ci-dessous détaille les calculs du cash flow d'exploitation une base non-diluée et diluée.

	Non dilué	Dilué
Résultat net avant impôts	- 68 263 508 €	- 68 263 508 €
Ajustement de variation de valeur des immeubles	79 934 002 €	79 934 002 €
Ajustement des effets d'actualisation des dépôts et exit tax	441 692 €	441 692 €
<b>Cash flow d'exploitation</b>	<b>12 112 186 €</b>	<b>12 112 186 €</b>
Nombre d'actions moyen pondéré (hors actions propres)	9 133 198	11 633 198
<b>Cash flow d'exploitation par action</b>	<b>1,33 €</b>	<b>1,04 €</b>

Compte tenu des niveaux de cash flow d'exploitation déterminés ci-dessus, le Groupe présente les indicateurs de rentabilité suivants au 31 mars 2009 :

- Frais de fonctionnement
- Charges financières nettes
- Cash-flow d'exploitation



#### 4. COMPTES SOCIAUX DE ZÜBLIN IMMOBILIERE FRANCE

Le résultat social au 31 mars 2009 de Züblin Immobilière France est une perte de 41 006 K€.

Les produits d'exploitation s'élèvent à 15 614 K€, dont 14 103 K€ de loyers.

Les charges d'exploitation sont de 52 573 K€. Elles incluent notamment les salaires et charges sociales pour 792 K€, des amortissements pour 6 234 K€ et des dotations aux dépréciations sur immobilisations de 42 040 K€.

Les produits financiers s'élèvent à 10 336 K€, dont 10 046 K€ de dividendes reçus de Züblin Immobilière Paris Ouest et 283 K€ d'intérêts créditeurs.

Les charges financières sont de 14 198 K€ dont 8 899 K€ d'intérêts sur emprunts, 3 028 K€ de provision pour dépréciation des titres Züblin Immobilière Verdun Flourens et 2 271 K€ de provision pour dépréciation des titres Züblin Immobilière Paris Ouest.

Le total des actifs de la société au 31 mars 2009 est de 233 804 K€, dont 176 705 K€ d'immobilisations dans des immeubles de placement, 34 406 K€ de participations et créances rattachées et 12 476 K€ de disponibilités.

Les capitaux propres de la société au 31 mars 2009 sont de 46 002 K€ et les dettes de 187 802 K€ (dont 35 500 K€ d'obligations remboursables en actions et 142 000 K€ de dettes auprès d'établissements de crédits).

## **5. EVOLUTION ET PERSPECTIVES**

### **5.1 Evénements importants survenus depuis le 31 mars 2009**

Züblin Immobilière France a été notifiée de la résiliation par les laboratoires Roche du bail portant sur les 4ème et 5ème étages de l'immeuble Jatte 3, soit une surface de bureau totale de 1216 m<sup>2</sup>. Cette résiliation sera effective le 31 octobre 2009. Cette résiliation a été prise en compte par l'expert indépendant Jones Lang LaSalle dans l'évaluation de l'immeuble Jatte 3 au 31 mars 2009.

### **5.2 Perspectives d'avenir**

Compte tenu d'une anticipation d'une poursuite du contexte général de crise, le Groupe se fixe comme objectifs stratégiques de poursuivre ses efforts de préservation de la trésorerie et fidélisation de ses locataires afin de garantir sa continuité d'exploitation.

Le Groupe dispose pour cela d'atouts de premier plans que sont la qualité de ses actifs immobiliers loués à 99,3% au 31 mars 2009, la signature de ses locataires, une dette bancaire ayant une maturité de plus de quatre ans et étant intégralement couverte contre les fluctuations de taux d'intérêts.

Züblin Immobilière va poursuivre la mise en œuvre de travaux de rénovation ou de restructuration afin d'accroître la valeur des actifs. De tels travaux qui seraient effectués en intégrant une approche environnementale devraient permettre de continuer à améliorer les conditions d'exploitation des immeubles et le niveau des prestations proposées aux locataires.

## **6. ACTIVITES DU GROUPE EN MATIERE DE RECHERCHE ET DE DEVELOPPEMENT**

Le Groupe n'a engagé aucun programme de recherche ni de développement au cours de l'exercice écoulé.

## **7. PRISES DE PARTICIPATION ET DE CONTROLE, SOCIETES CONTROLEES**

Aucune prise de participation ou de contrôle n'a été réalisée au cours de l'exercice clos au 31 mars 2009.

## 8. FILIALES ET PARTICIPATIONS

A - RENSEIGNEMENTS DETAILLES CONCERNANT LES FILIALES ET PARTICIPATIONS	Capital	Capitaux Propres	Quote-part du capital détenue en pourcentage	Résultat du dernier exercice clos	Chiffre d'affaires du dernier exercice clos	Dividendes encaissés par la société au cours de l'exercice
<p><b>1 - Filiales ( plus de 50% du capital détenu)</b></p> <p>SAS</p> <p>ZUBLIN IMMOBILIERE PARIS OUEST I</p> <p>52 rue de la Victoire</p> <p>75009 Paris 09</p> <p>SCI VERDUN FLOURENS</p> <p>52 rue de la Victoire</p> <p>75009 Paris 09</p> <p><b>2 - Participations (de 10 à 50% du capital détenu)</b></p>	<p>8 212 189</p> <p>500 000</p>	<p>29 538 943</p> <p>435 372</p>	<p>100</p> <p>99,8</p>	<p>3 236 090</p> <p>129 766</p>	<p>10 757 768</p> <p>925 764</p>	<p>-</p> <p>-</p>
<p><b>B - RENSEIGNEMENTS GLOBAUX SUR LES AUTRES FILIALES ET PARTICIPATIONS</b></p> <p><b>1 - Filiales non reprises en A :</b></p> <p>a) françaises</p> <p>b) étrangères</p>						

<b>2 - Participations non reprises en A :</b>						
a) françaises						
b) étrangères						

Pour la SCI VERDUN FLOURENS, les renseignements mentionnés ci-dessus sont ceux de l'arrêté des comptes en date du 31/12/2008.

## 9. DISTRIBUTION DE DIVIDENDES

Züblin Immobilière France a opté en 2006 pour le régime des sociétés d'investissement immobilier cotées (SIIC).

Au titre de cette option la société s'est engagée à tenir les obligations suivantes en termes de distribution de dividendes :

- Obligation de distribution minimale de 85% des résultats réalisés dans le cadre de la location d'immeubles ;
- Obligation de distribution de 100% des dividendes reçus des filiales ayant opté pour le régime SIIC ;
- Obligation de distribution minimale de 50% des plus values de cessions réalisées dans un délai de deux ans.

Compte tenu de son résultat statutaire déficitaire au 31 mars 2009 (cf. section 4), Züblin Immobilière France n'a aucune obligation de distribution au titre du régime SIIC pour l'exercice clos au 31 mars 2009.

Züblin Immobilière France a pour objectif d'assurer une croissance régulière du bénéfice par action cohérente avec l'évolution de son cash flow d'exploitation par action. Une distribution de primes d'émission d'un montant de €0,30 par action sera proposée à l'assemblée générale du 22 juin 2009.

Par ailleurs, Züblin Immobilière Paris Ouest présentant un bénéfice statutaire de € 3 236 090 au 31 mars 2009, elle présente les obligations de distribution suivantes à sa maison mère :

en K€		Taux de distribution	Obligation de distribution
Résultat locatif	5 017	85%	4 264
Plus value cession	-	50%	-
Dividendes des filiales ayant opté pour le régime SIIC	-	100%	-
<b>Total</b>	<b>5 017</b>		<b>4 264</b>

## 10. RESSOURCES HUMAINES

### 10.1 Emploi

Le Groupe emploie deux personnes à la date du 31 mars 2009 : un directeur administratif et financier recruté le 14 janvier 2008 et un office manager recruté le 1er mai 2006.

Les salariés du Groupe sont rattachés à la convention collective nationale de l'immobilier.

### 10.2 Politique de rémunération

Les salariés du Groupe perçoivent une rémunération fixe payée en douze ou treize mensualités (selon leur niveau hiérarchique et les dispositions de la convention collective nationale de l'immobilier). Cette rémunération fait l'objet d'une revue annuelle.

En complément de leur rémunération fixe, les salariés du Groupe peuvent percevoir une rémunération variable fonction d'objectifs personnels et fonction des résultats du Groupe.

### **10.3 Organigramme fonctionnel simplifié**

Compte tenu du très faible nombre de salariés, le Groupe n'a pas jugé utile à ce stade de définir un organigramme.

### **10.4 Conséquences sociales et environnementales de l'activité du Groupe**

Le Groupe attache une grande importance au bien être et à l'équilibre de ses employés et à son comportement au sein des communautés sociales avec lesquelles il est en interaction. Cette attitude responsable sur le plan social, économique et environnemental est au centre de ses valeurs.

#### *10.4.1 Conséquences environnementales de l'activité du Groupe*

Le Groupe est conscient que le secteur immobilier compte pour environ 50% de la demande globale en énergie dans le monde. Son secteur économique fait partie de ceux qui ont le plus d'impact sur l'environnement.

Le Groupe s'emploie à agir comme acteur responsable et en conséquence se préoccupe particulièrement des conséquences environnementales de son activité.

Le Groupe est également conscient que la valeur de ses actifs peut être affectée si la dimension environnementale n'est pas suffisamment prise en compte dans ses décisions d'investissement ou de gestion d'actifs. En effet, tant les investisseurs financiers, que les locataires existants ou potentiels, attachent de plus en plus d'importance aux facteurs environnementaux et énergétiques dans leur processus de décision. Les immeubles qui ne répondent pas aux nouvelles normes ou demandes du marché en termes environnementaux courent le risque d'être décotés et le coût de leur rénovation augmentera de plus en plus au fil des ans.

C'est pourquoi le souci des conséquences environnementales de l'activité du Groupe n'est pas seulement une affaire de responsabilité morale, il est un élément clé de son système de suivi des risques financiers et au final de sa capacité à créer de la valeur pour ses actionnaires.

#### *10.4.2 Actions envisagées pour les actifs déjà en portefeuille*

Depuis avril 2008, le groupe Züblin Immobilien a initié un programme d'analyse environnementale (EAS : Environmental Analysis System) qui couvre l'ensemble des immeubles détenus. Ce programme va nous permettre de recueillir les informations pertinentes pour tous nos immeubles. Une fois la collecte de ces informations terminées, nous serons en mesure de comparer notre portefeuille et les actifs qui le composent aux référentiels existants.

En parallèle, nous avons décidé d'établir au sein du groupe Züblin Immobilien une « veille environnementale » à laquelle nous souhaitons associer nos administrateurs de biens afin de collecter régulièrement de nouvelles informations et évaluer des actions d'amélioration.

Il y a beaucoup de domaines d'intervention pour une société foncière en matière d'amélioration de l'environnement. Aussi, le groupe Züblin Immobilien a déterminé les champs d'interventions où il pouvait avoir une action influente rapidement. Pour ceux-ci, il développe un plan d'actions interne et un niveau de priorité.

Le tableau ci-après détaille ces champs d'intervention et les indicateurs qui permettront d'évaluer l'effet des actions entreprises.

Notre capacité à mettre en œuvre les changements induits par le plan d'action dépend de nombreux facteurs externes propres à chacune des localisations et chacun des immeubles. Aussi, il est impossible de se fixer un objectif global pour l'ensemble du portefeuille. Cependant



nous suivons continuellement nos progrès dans les champs d'intervention que nous nous sommes fixés, tant vis-à-vis de la situation actuelle que des référentiels externes et nous en rendons compte à nos actionnaires au même titre que nos autres indicateurs de performance.

	<b>Objectif</b>	<b>Indicateur clé</b>	<b>Unité de mesure</b>
<b>Création de valeur</b>			
	Diagnostic environnemental du portefeuille	Classement des actifs	Classement individuel
	Optimisation du standard environnemental des immeubles	Amélioration de la valeur des immeubles	EUR
<b>Energie et protection du climat</b>			
	Réduction de la consommation d'énergie	Performance énergétique	KWh/m <sup>2</sup> /an
	Recours aux énergies renouvelables	% d'énergie renouvelable dans la consommation globale	%
	Réduction des émissions de gaz à effet de serre	Emissions de CO <sup>2</sup> par immeuble	Tonnes de CO <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> /an
<b>Eau</b>			
	Réduction de la consommation d'eau	Consommation d'eau par immeuble	M <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> /an
<b>Déchets</b>			
	Augmentation de la part des déchets recyclables	Quantité de déchets recyclés	Kg/m <sup>2</sup> /an

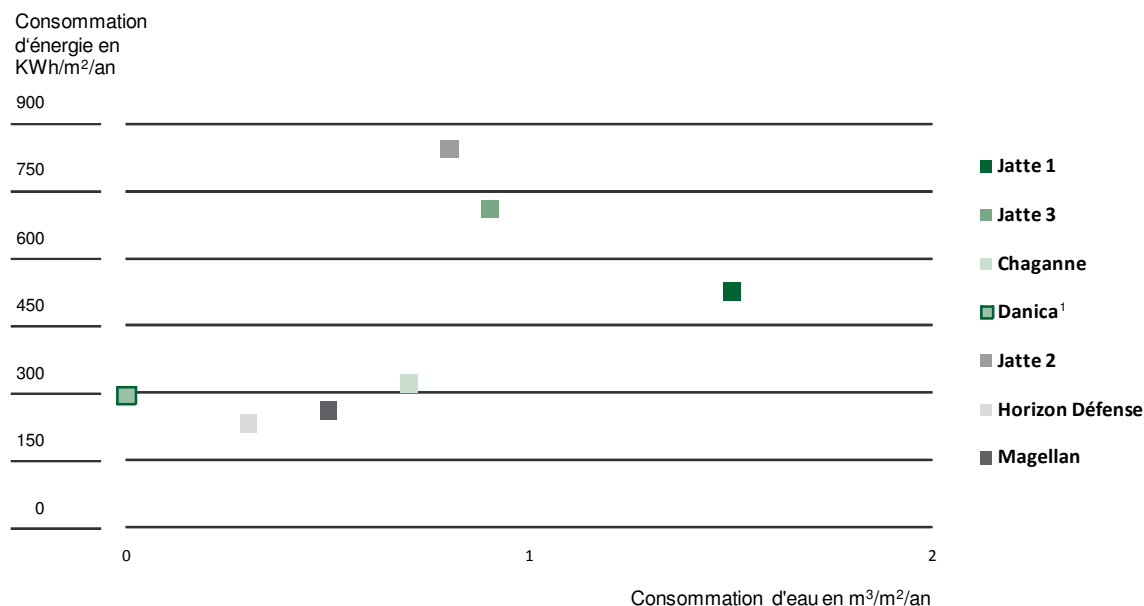
#### 10.4.3 Bilan des actions effectuées au cours de l'exercice 2008-2009

Dans le cadre de la mise en œuvre de l'EAS, une première analyse du patrimoine a été effectuée par la société GOAG, bureau technique environnemental basé en suisse. Pour des raisons pratiques, cette étude s'est fondée sur les relevés de consommation (eau, électricité,

gaz, etc.) transmis par les locataires et les administrateurs en charge de la gestion des immeubles et a été complétée par des visites techniques.

Le tableau ci-dessous présente les conclusions de cette étude préliminaire pour la consommation d'énergie et la consommation d'eau des immeubles en patrimoine.

#### Performance énergétique des immeubles<sup>2</sup>



<sup>1</sup> Consommation Eau Danica non disponible

<sup>2</sup> Consommations Salengro non disponibles

L'analyse des résultats a fait apparaître les limites de la méthodologie utilisée, notamment pour la différenciation entre les performances intrinsèques des immeubles et leurs conditions d'exploitation (comportement des locataires) ainsi que pour l'analyse de l'origine des consommations (chauffage, ventilation, éclairage, sanitaires, cuisine, etc.).

Aussi, pour l'exercice 2009-2010, Züblin Immobilière France a décidé de revoir la méthodologie de collecte des informations afin de la fiabiliser et de la rendre plus pertinente. Pour commencer, le bureau Veritas a été mandaté pour établir un bilan énergétique complet de l'immeuble Jatte 2 à partir de l'installation de capteurs, l'étude technique du bâtiment et sa modélisation thermique.

A terme, l'objectif de Züblin Immobilière France est de pouvoir associer ses locataires à sa démarche environnementale afin qu'à leur tour ils adoptent des comportements écologiques.

Sur le plan des travaux effectués durant l'exercice 2008-2009 ou programmés pour l'exercice 2009-2010, plusieurs améliorations environnementales sont réalisées :

- Sur l'immeuble Jatte 2, l'installation d'une gestion technique du bâtiment (GTB/GTC) a permis de détecter des capacités d'amélioration énergétique importantes sur les systèmes de traitement de l'air, pas la mise en place de recyclages appropriés.
- Sur l'immeuble Jatte 3, la rénovation des sanitaires a pour objectif de diminuer par deux la consommation d'eau.
- Sur l'immeuble de Gennevilliers, la livraison des nouveaux groupes froid et le remplacement des systèmes de ventilation améliore la performance énergétique du bâtiment.

- Sur l'immeuble Défense-Horizon 2, Züblin Immobilière France et Lexmark ont entrepris de remplacer les systèmes d'éclairage par du matériel plus performant, et de les asservir à des cellules photo-électriques qui mesurent la luminosité ambiante des postes de travail. Ainsi, l'intensité de l'éclairage est fonction de la lumière du jour et peut être significativement réduite durant les périodes estivales.
- Sur l'immeuble Danica, la rénovation des sanitaires en trois phases a pour objectif de diminuer par deux la consommation d'eau. Züblin Immobilière France envisage également l'installation d'une gestion technique centralisée pour ce bâtiment.

#### 10.4.4 *Actions envisagées pour les acquisitions futures*

Pour chaque acquisition envisagée, Züblin Immobilière France utilise une grille de scoring qui lui permet d'apprécier la pertinence de l'acquisition envisagée par rapport à ses critères d'investissement. Les champs d'intervention définis ainsi que l'EAS sont intégrés dans la grille de scoring et le processus de décision en matière d'acquisition.

Le Groupe voit le mouvement général vers un monde plus « durable » comme une opportunité de montrer sa capacité d'agir comme acteur responsable tant socialement, économiquement que sur un plan environnemental, tout en créant de la valeur pour ses actionnaires. Les facteurs environnementaux sont désormais intégrés dans ses systèmes d'analyse et processus de décision et, le cas échéant, Züblin Immobilière France entreprend les changements et les améliorations qui présentent des avantages écologiques et financiers.

L'ensemble des mesures nécessaires au respect de la réglementation, notamment en termes de détection et de traitement des problématiques d'amiante est mis en œuvre par le Groupe.

## 11. **ASSURANCE – COUVERTURE DES RISQUES**

Le Groupe, afin de préserver son patrimoine et de limiter de manière significative l'incidence que pourrait avoir un sinistre, a mis en œuvre un programme de couverture des risques garantissant les dommages aux biens, les éventuelles pertes de loyers et la responsabilité du propriétaire de l'immeuble.

Les polices d'assurance multirisques immeubles sont contractées auprès de grandes compagnies d'assurance. Elles garantissent tous les immeubles du Groupe.

Tout nouvel immeuble intégrant le patrimoine de l'une des sociétés du Groupe, bénéficie des garanties instituées par ce programme de couverture des risques.

Les polices multirisques immeubles souscrites garantissent ainsi le patrimoine du groupe contre les principaux dommages aux biens, y compris en présence d'actes de vandalisme, d'attentats, d'émeutes, de mouvements populaires, de terrorisme, de sabotage et d'effondrement.

En outre, dans le cadre de ce programme, les polices multirisques immeubles souscrites par les sociétés du groupe comprennent la couverture de la responsabilité civile du propriétaire d'immeuble et garantissent le groupe contre les éventuels recours des voisins, de tiers et des locataires.

Le montant des primes d'assurances sur une base annuelle est de 123 K€ pour l'année 2009 (129 K€ en 2008).

## 12. RESSOURCES FINANCIERES

### 12.1 Principes généraux de la gestion financière

Pour optimiser le rendement de ses fonds propres, le Groupe a recours à l'effet de levier. Il a pour objectif de maintenir le montant de ses emprunts bancaires nets de trésorerie entre 55 et 65% de la valeur de marché de ses actifs. Ponctuellement, le Groupe pourrait avoir recours à des prêts relais afin d'être en mesure de poursuivre la mise en œuvre de son plan d'investissement indépendamment du calendrier de renforcement de ses fonds propres.

Le Groupe privilégie les emprunts remboursables in fine d'une durée supérieure à cinq ans et mène une politique de couverture de son risque de taux.

### 12.2 Encours des dettes bancaires au 31 mars 2009

Au 31 mars 2009, l'encours brut des emprunts bancaires s'élève à 228 millions d'euros, soit, après déduction de la trésorerie et des équivalents trésorerie, un ratio LTV de 69,7% de la valeur de marché, hors droits, du patrimoine. Le Groupe a réduit le recours à l'endettement pour ses dernières acquisitions effectuées durant l'exercice précédent afin de préserver son ratio LTV, tant que les conditions d'accès aux marchés financiers resteront difficiles et que la crise immobilière perdurera.

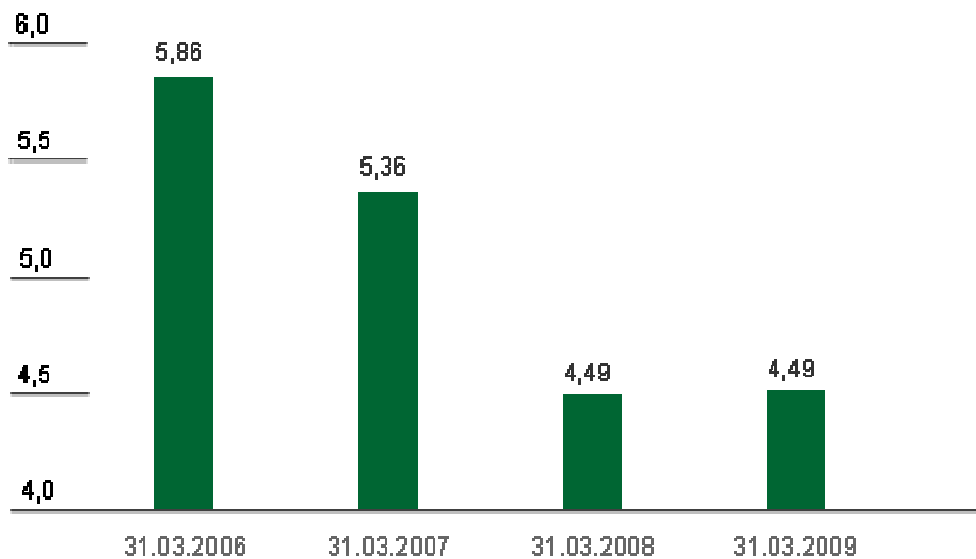
Comme le montre le tableau ci-dessous, le Groupe n'a aucun besoin de refinancement dans les 4 prochaines années.

#### Synthèse des emprunts bancaires au 31 mars 2009 :

Etablissement prêteur	Encours (en M€)	Échéances	Taux 1 (en %)	Échéance			Objet
				<1 an	De 1 à 5 ans	>5 ans	
Aareal	75,8	04.07.2014	3,925			75,8	Financement Jatte1 & Jatte2
Aareal	18	01.08.2016	5,045			18	Financement Gennevilliers
Natixis	40	31.12.2013	4,552		40	0	Financement Jatte3
Natixis	55	04.10.2014	4,760			55	Financement Magellan
Aareal	10	28.06.2014	4,598			10	Financement Suresnes
Natixis	29	10.01.2015	5,122			29	Financement Danica
<b>Total</b>	<b>227,8</b>				<b>40</b>	<b>187,8</b>	

### 12.3 Evolution du taux moyen d'endettement

Le taux d'endettement moyen du Groupe après couverture évolue de la manière suivante :



#### 12.4 Engagements pris et garanties consenties

Lors de l'acquisition de leurs actifs immobiliers, Züblin Immobilière France et ses filiales ont accepté que des inscriptions de privilège de prêteur de deniers soient prises par les banques pour des montants correspondant au principal et accessoire des crédits consentis.

Tous les immeubles sont hypothéqués à titre de sûreté et garantie du remboursement des prêts contractés.

Ont été données en garantie, au profit des banques toutes les créances actuelles ou futures résultant des baux intervenus ou des baux à intervenir sur tous les immeubles.

Ont également été données en garantie, au profit des banques, les créances qui seraient détenues à l'encontre des compagnies d'assurance assurant les actifs immobiliers au titre des « dommages, périls et perte de loyers ».

Ont été donnés en garantie, au profit des banques sous la forme d'un nantissement, les titres des filiales SCI Züblin Verdun Flourens et Züblin Immobilière Paris Ouest I détenus par Züblin Immobilière France.

Enfin, les comptes de fonctionnement des immeubles ouverts dans les livres des banques ont été nantis à leur profit.

L'ensemble des revenus locatifs ou autres produits directement liés à l'exploitation des immeubles sont alloués en priorité au remboursement de toutes les sommes dues aux prêteurs.

Dans le cadre des emprunts hypothécaires contractés, Züblin Immobilière France et ses filiales ont pris divers engagements usuels, notamment en matière d'information des banques prêteuses et de respect de ratios financiers. Le tableau ci-dessous présente les ratios financiers que doivent respecter Züblin Immobilière France et ses filiales au titre de ces engagements.

Etablissement prêteur	Objet	Ratio LTV maximum	DSCR (devant être supérieur ou égal à)
Aareal	Refinancement Züblin immobilière Paris Ouest (Jatte 1, Jatte 2)	70%	115%
Aareal	Financement Le Chaganne (Gennevilliers)	-	-
Natixis	Financement Jatte 3 (Neuilly sur seine)	75% (1)	-
Aareal	Financement Défense-Horizon 2 (Suresnes)	-	-
Natixis	Financement Magellan (Nanterre)	70% (1)	150% (1)
Natixis	Financement Danica (Lyon)	70% (1)	150% (1)

(1) Ratios financiers à respecter sur une base consolidée

Le calcul des ratios financiers est communiqué sur une base semestrielle aux banques prêteuses qui sont par ailleurs tenues informées régulièrement par le management des événements de gestion significatifs concernant les immeubles faisant l'objet des financements bancaires.

Au 31 mars 2009, le ratio LTV de Züblin Immobilière Paris Ouest prévu aux termes des contrats d'emprunts est de 69,9% et son ratio DSCR est de 258%. Si le ratio LTV maximum autorisé est atteint, le contrat d'emprunt prévoit une période d'observation de 6 mois à l'échéance de laquelle si le ratio LTV n'est pas inférieur au ratio LTV maximum autorisé, le remboursement partiel de l'emprunt est prévu pour ajuster le ratio LTV. Son ratio DSCR minimum autorisé serait atteint si le taux de vacance était de 55%.

Au 31 mars 2009, le ratio LTV de Züblin Immobilière France prévu aux termes des contrats d'emprunts est de 60,6% (i.e. l'endettement bancaire net de trésorerie de Züblin Immobilière France et l'ANR de ses filiales) et son ratio DSCR est de 204%. Son ratio LTV maximum autorisé serait atteint si la valeur de ses actifs baissait de 9,6%. Son ratio DSCR minimum autorisé serait atteint si le taux de vacance était de 25%.

Par ailleurs, la société Züblin immobilière France, a pris l'engagement de rembourser les emprunts souscrits auprès des banques dans l'hypothèse où la société ne serait plus détenue directement ou indirectement par la société Züblin Immobilien Holding AG à hauteur de 50,01% du capital et des droits de vote.

## 12.5 Instruments financiers dérivés

Le Groupe utilise des instruments financiers dérivés pour se couvrir contre les risques associés aux taux d'intérêts. Ces instruments financiers dérivés sont initialement reconnus à la juste valeur à la date à laquelle les contrats sont entrés en vigueur et sont ultérieurement évalués à la juste valeur. Ils sont ainsi comptabilisés en tant qu'actifs lorsque la juste valeur est positive et en tant que passifs lorsque la juste valeur est négative. La juste valeur des contrats de SWAP de taux d'intérêt est déterminée par référence aux valeurs de marchés d'instruments similaires.

Au 31 mars 2009, dans le cadre de sa politique de gestion des taux, le Groupe a ainsi souscrit 12 contrats de swap dont la juste valeur est négative de (13 651 K€).

Ces contrats font l'objet d'une comptabilité de couverture de flux de trésorerie (« Cash Flow Hedge »). Les variations de juste valeur des contrats de swap, liées aux évolutions de taux d'intérêt, sont comptabilisées en capitaux propres dans la mesure de leur efficacité testée selon les critères de IAS 39.

## 13. RISQUES

### 13.1 Description des principaux facteurs de risques

Züblin Immobilière France et ses filiales sont soumises à de nombreux risques et incertitudes qui sont susceptibles d'affecter leur activité, leur situation financière, leurs résultats ou leur développement, et dont les plus significatifs sont décrits ci-après.

D'autres risques, non identifiés à la date d'établissement du présent document ou dont la réalisation n'est pas considérée, à cette même date, comme susceptible d'avoir un effet défavorable significatif sur Züblin Immobilière France et ses filiales, leur activité, leur situation financière, leurs résultats ou leur développement, peuvent exister.

#### 13.1.1 Risques liés à l'environnement économique, financier et réglementaire du Groupe

##### a) Evolution de la conjoncture économique

L'évolution de la conjoncture économique générale est susceptible de favoriser ou au contraire de réduire la demande de nouvelles surfaces de bureaux. Le niveau des loyers et la valorisation des immeubles de bureaux sont fortement influencés par l'offre et la demande de surfaces immobilières. Un ralentissement de l'économie peut également avoir une incidence sur la capacité des locataires à payer leur loyer et charges locatives.

Principales conséquences pour le Groupe d'un ralentissement de l'économie :

- risque de baisse des valeurs locatives ;
- risque de baisse de la valeur des immeubles ;
- risque d'insolvabilité des locataires ;
- risque d'augmentation du taux de vacance ;

Zones d'Impact : ANR, cash-flow d'exploitation et résultat, liquidité (baisse des revenus locatifs affectant le ratio de couverture du service de la dette).

##### b) Evolution du niveau des taux d'intérêts

Le niveau des taux d'intérêts affecte la valeur du patrimoine du Groupe, car les taux de rendement appliqués par les experts immobiliers aux loyers d'immeubles à usage de bureaux aux fins de valorisation desdits immeubles sont déterminés en partie en fonction des taux d'intérêts. Le niveau des taux d'intérêts affecte également le coût du financement des nouvelles acquisitions envisagées par le Groupe et celui des travaux de rénovation de son patrimoine existant. Enfin l'évolution des taux d'intérêt affecte les coûts de financement du Groupe pour la partie des emprunts bancaires à taux variable ne faisant pas l'objet d'une couverture de taux.

Principales conséquences pour le Groupe d'une augmentation des taux d'intérêts :

- risque de baisse de la valeur des immeubles ;
- difficultés accrues, voire impossibilité de procéder à de nouvelles acquisitions ;
- difficultés accrues, voire impossibilité de procéder à des travaux de rénovation ;
- risque d'augmentation du coût des emprunts bancaires à taux variable non couverts ;

Zones d'Impact : ANR, cash-flow d'exploitation et résultat, liquidité (augmentation du coût de la dette non compensée par des revenus locatifs supérieurs).

#### c) Evolution des conditions d'accès aux marchés financiers et bancaires

L'accès aux marchés financiers et bancaires est essentiel à la stratégie de croissance du Groupe et à son financement. Un durcissement des conditions d'accès affecte directement la capacité du Groupe à poursuivre de nouvelles acquisitions, à refinancer les dettes arrivant à maturité à effectuer des travaux de rénovation de son patrimoine.

Principales conséquences pour le Groupe d'un durcissement des conditions d'accès aux marchés financiers et bancaires :

- difficultés accrues, voire impossibilité de procéder à de nouvelles acquisitions ;
- difficultés accrues, voire impossibilité de procéder à des travaux de rénovation ;
- difficultés accrues, voire impossibilité de refinancer les emprunts bancaires arrivant à échéance ;

Zones d'Impact : ANR (obsolescence accrue des immeubles), cash-flow d'exploitation et résultat, liquidité.

#### d) Solvabilité des locataires et des contreparties financières

Le Groupe est exposé au risque de crédit au travers de ses activités de gestion locative. Egalement, la mise en place de produits dérivés pour limiter le risque de taux expose le Groupe à une éventuelle défaillance d'une contrepartie bancaire.

Principales conséquences pour le Groupe de l'insolvabilité d'un locataire ou d'une contrepartie financière :

- Baisse des revenus locatifs ;
- Perte de revenus financiers (contrepartie financière) ;
- Exposition accrue au risque de fluctuation des taux d'intérêts (contrepartie financière) ;

Zones d'Impact : cash-flow d'exploitation et résultat, liquidité.

#### e) Evolution des réglementations applicables à l'activité du Groupe

Dans la conduite de ses activités de détention et gestion d'actifs immobiliers de bureaux, le Groupe est tenu de se conformer à de nombreuses réglementations relatives notamment aux baux commerciaux, à la copropriété, à la prévention des risques pour la santé, la sécurité des personnes et la sauvegarde de l'environnement. Toute évolution significative de ces réglementations pourrait accroître les contraintes auxquelles le Groupe est tenu de satisfaire.

Principales conséquences pour le Groupe d'une évolution contraignante des réglementations :

- Nécessité d'entreprendre des travaux de modernisation des immeubles ;
- difficultés accrues pour louer les immeubles ou pour conserver les locataires existants ;
- renchérissement des coûts d'exploitation ;

Zones d'Impact : ANR (obsolescence accrue des immeubles), cash-flow d'exploitation et résultat, liquidité.



### 13.1.2 Risques liés au secteur d'activité du Groupe

#### a) Absence de liquidités des actifs

Les actifs immobiliers de bureaux étant peu liquides, le Groupe pourrait, en cas de dégradation de la conjoncture économique, ne pas être en mesure de céder rapidement et dans des conditions satisfaisantes une partie de ses actifs immobiliers. Tant que le Groupe possède un nombre limité d'actifs (huit à la date du 31 mars 2009), toute cession d'actifs aurait un impact significatif sur son activité.

Principales conséquences pour le Groupe de l'absence de liquidité des actifs :

- difficultés accrues, voire impossibilité de procéder à une cession ;

Zones d'Impact : liquidité.

#### b) Vieillesse des immeubles

Les actifs du Groupe sont constitués d'immeubles construits en grande majorité depuis plusieurs années, pour certains d'entre eux depuis une trentaine d'années. Quelque soient leurs dates de construction, les immeubles vieillissent et des travaux de rénovation doivent être entrepris régulièrement afin de faciliter leur relocation et afin de s'assurer de leur conformité aux normes et réglementations. Selon leur nature et leur importance, les travaux peuvent être à la seule charge du propriétaire et peuvent nécessiter une vacance temporaire partielle ou totale de l'immeuble pour pouvoir être effectués.

Principales conséquences pour le Groupe du vieillissement des immeubles :

- risque de baisse de la valeur des immeubles ;
- risque de baisse des valeurs locatives ;
- nécessité d'entreprendre des travaux de rénovation occasionnant une vacance physique ou financière ;

Zones d'Impact : ANR, cash-flow d'exploitation et résultat, liquidité (baisse des revenus locatifs affectant le ratio de couverture du service de la dette).

#### c) Réglementation applicable en matière de baux commerciaux

En France, la législation relative aux baux commerciaux est très rigoureuse à l'égard du bailleur. Les stipulations contractuelles liées à la durée, au renouvellement, au dépôt de garantie, à la clause résolutoire ou à l'indexation des loyers sont d'ordre public et limitent notamment la flexibilité des propriétaires d'augmenter les loyers pour les faire correspondre aux évolutions du marché et d'optimiser ainsi leurs revenus locatifs. Par ailleurs, le locataire a la faculté de libérer les locaux à la date d'échéance du bail ainsi qu'à l'issue, en principe, de chaque période triennale sauf convention contraire. Le Groupe ne peut exclure qu'à l'échéance des baux, ou bien lors de la prochaine échéance triennale de leurs baux, les locataires en place choisiront de ne pas renouveler leur contrat de bail.

Principales conséquences pour le Groupe d'un départ d'un locataire :

- Baisse des revenus locatifs ;
- Augmentation de la vacance jusqu'à relocation des locaux libérés ;

Zones d'Impact : ANR, cash-flow d'exploitation et résultat, liquidité.

#### d) Fluctuation de la valeur des immeubles et du niveau des loyers

La détention d'actifs immobiliers destinés à la location expose le Groupe au risque de fluctuation de la valeur des actifs immobiliers en portefeuille.

Les loyers constituent la principale source de revenus du Groupe. Le Groupe est exposé à un risque de fluctuation de ses revenus du fait du départ potentiel de locataires (vacance) ou de révision à la baisse des loyers lors de renouvellement de baux (sur-location)

Principales conséquences pour le Groupe des fluctuations de la valeur des actifs et du niveau des loyers :

- Risque de baisse de la valeur des actifs ;
- Risque de baisse des revenus locatifs ;
- Risque de non-respect d'engagements contractés au titre des financements pouvant entraîner leur déchéance ;

Zones d'Impact : ANR, cash-flow d'exploitation et résultat, liquidité.

#### 13.1.3 *Risques liés aux choix stratégiques, financiers et opérationnels du Groupe*

##### a) Stratégie d'acquisition

Dans le cadre de sa stratégie de développement, le Groupe souhaite poursuivre l'acquisition sélective d'actifs immobiliers. Le Groupe ne peut garantir que de telles opportunités d'acquisition se présenteront, ni que les acquisitions auxquelles elle procédera obtiendront la rentabilité qu'elle escomptait à l'origine.

De telles acquisitions comportent un certain nombre de risques liés (i) aux conditions du marché immobilier des bureaux, (ii) à la présence sur ce marché de nombreux investisseurs (iii) à l'évaluation des actifs, (iv) au potentiel de rendement locatif de tels actifs, (v) aux effets sur les résultats opérationnels du Groupe, (vi) à la mobilisation des dirigeants et personnes clés sur de telles opérations, et (vii) à la découverte de problèmes inhérents à ces acquisitions comme la présence de substances dangereuses ou toxiques, problèmes environnementaux ou réglementaires.

Principales conséquences pour le Groupe de la stratégie d'acquisition :

- difficultés accrues, voire impossibilité de procéder à une acquisition ;
- difficultés accrues, voire impossibilité d'accroître le patrimoine du Groupe et ses revenus locatifs ;
- rentabilité des acquisitions moindre qu'escomptée, voire négative.

Zones d'Impact : ANR, cash flow d'exploitation et résultat, liquidité.

##### b) Concentration sectorielle

Les actifs du Groupe sont constitués de huit immeubles de bureau, exposant de fait le Groupe à la cyclicité du marché immobilier des bureaux.

Principales conséquences pour le Groupe de la concentration sectorielle :

- Baisse de la valeur des immeubles de bureau ;
- Baisse potentielle des revenus locatifs des immeubles de bureau.

Zones d'Impact : ANR, cash-flow d'exploitation et résultat, liquidité.

#### c) Concentration géographique

Six des huit actifs immobiliers du Groupe sont situés dans la même région, le grand-ouest Parisien, dont notamment trois sur l'île de la Jatte à Neuilly-Sur-Seine (92). Le rendement des actifs immobiliers varie notamment en fonction de la croissance économique de leur région géographique.

Principales conséquences pour le Groupe de la concentration géographique :

- Baisse de la valeur des immeubles de bureau situés en région ouest de Paris ;
- Baisse potentielle des revenus locatifs desdits immeubles de bureau.

Zones d'Impact : ANR, cash-flow d'exploitation et résultat, liquidité.

#### d) Dépendance à l'égard de certains locataires

Le Groupe est actuellement dépendant de certains locataires et principalement des laboratoires Roche, locataire des immeubles Jatte 1 et Jatte 3, dont le bail de l'immeuble Jatte 1 arrive à échéance en juillet 2011. YSL Beauté est également locataire de l'immeuble Jatte 2 et Jatte 3 et peut mettre fin à ses baux à tout moment avec un préavis de 9 mois. Le non renouvellement de ces baux associé au départ d'YSL Beauté entraînerait une baisse temporaire des revenus locatifs de 11,5 M€ (47% des loyers annualisés).

Principales conséquences pour le Groupe de la dépendance à l'égard de certains locataires :

- Baisse de la valeur des actifs ;
- Baisse des revenus locatifs ;
- Insuffisance de liquidités et non-respect des engagements contractés au titre des prêts bancaires.

Zones d'Impact : ANR, cash-flow d'exploitation et résultat, liquidité.

#### e) Niveau d'endettement

Le niveau d'endettement consolidé du Groupe est élevé compte tenu de la valeur de marché de ses actifs immobiliers. L'encours des emprunts bancaires net de la trésorerie à la date du présent document représente 66% de la valeur de marché (droits inclus) des actifs du Groupe. En cas d'insuffisance des revenus pour couvrir une des échéances de la dette, les banques prêteuses seraient en droit de demander l'exigibilité anticipée des prêts qu'elles ont consentis.

Principales conséquences pour le Groupe du niveau d'endettement :

- Nécessité de maintenir un certain niveau de revenus locatifs pour faire face au service de la dette ;

Zones d'Impact : Liquidité.

#### f) Respect des engagements pris aux termes des emprunts bancaires

La société et ses filiales ont choisi de recourir à des financements hypothécaires. En conséquence, tous les actifs de la société et ses filiales sont hypothéqués aux fins de garantir les emprunts bancaires. Chaque prêt hypothécaire comporte des déclarations, garanties et engagements financiers et des engagements d'information usuels pour ce type de prêt et conformes aux pratiques de marché eu égard à la nature des activités des sociétés

emprunteuses et à leur niveau d'endettement. A cet égard, les prêts peuvent comporter un engagement de respecter un ratio LTV maximum, ou un ratio de couverture du service de la dette.

Principales conséquences pour le Groupe du non-respect des engagements pris aux termes des emprunts bancaires :

- Exigibilité immédiate des prêts concernés ;

Zones d'Impact : Liquidité.

#### g) Option pour le régime SIIC

Züblin Immobilière France et Züblin Immobilière Paris Ouest ont opté pour l'application du régime SIIC à compter du 1er avril 2006 et à ce titre, sont exonérées de l'impôt sur les sociétés. Cependant, le bénéfice de ce régime fiscal est subordonné notamment au respect de l'obligation de redistribuer une part importante des profits réalisés en franchise d'impôt et à certaines conditions de détention du capital de la société.

La perte du bénéfice du régime SIIC et de l'économie d'impôt correspondante ou d'éventuelles modifications substantielles des dispositions applicables aux SIIC, seraient susceptibles d'affecter l'activité, les résultats et la situation financière du Groupe. Dans l'hypothèse où l'une des sociétés sortirait du régime SIIC dans les dix ans suivant l'option, elle serait tenue d'acquitter un complément d'impôt sur les sociétés sur le montant des plus-values qui ont été imposées au taux réduit de 16,5% du fait de l'option pour le régime SIIC.

Le non-respect de l'obligation de conservation pendant cinq ans des actifs que Züblin Immobilière France et Züblin Immobilière Paris Ouest ont acquis ou pourraient acquérir sous le régime de l'article 210 E du Code général des impôts serait sanctionné par l'application d'une pénalité de 25% de la valeur d'acquisition de l'actif pour lequel l'engagement de conservation n'a pas été respecté. Cette disposition s'appliquerait également en cas de perte du régime SIIC.

A compter du 1er janvier 2010, le bénéfice de l'exonération d'impôt sur les sociétés sera subordonné à la condition qu'un ou plusieurs actionnaires agissant de concert ne détiennent pas, directement ou indirectement, 60% ou plus du capital de Züblin Immobilière France. A la date d'établissement du présent document, Züblin Immobilien Holding AG détient 59,2% du capital de Züblin Immobilière France.

Principales conséquences pour le Groupe du non respect des obligations découlant du régime SIIC :

- En cas de perte du statut SIIC, imposition à posteriori des résultats et des plus values réalisés depuis l'entrée dans le régime SIIC et pénalités de 25% sur les acquisitions réalisées en régime 210 E du CGI ;
- En cas de non-conformité à la contrainte de détention maximale de 60% du capital par un actionnaire ou un groupe d'actionnaires agissant de concert sans perte du régime SIIC, imposition du résultat du Groupe à l'impôt sur les sociétés de droit commun (33,3%) jusqu'à satisfaction de ladite contrainte et paiement d'une nouvelle exit tax lors du retour au régime d'exonération fiscale ;

Zones d'Impact : Résultat, liquidité.

#### h) Importance des relations avec le groupe Züblin Immobilien AG

A la date du présent document, Züblin Immobilien Holding AG détient directement la majorité du capital et des droits de vote de Züblin Immobilière France. En conséquence, Züblin Immobilien Holding AG dispose d'une influence significative sur la société et sur la conduite de son activité

car elle est ainsi en mesure de prendre des décisions importantes relatives non seulement à la composition du conseil d'administration de la société, à l'approbation de ses comptes ou au versement de dividendes, mais également au capital de la société ou à ses statuts.

Egalement, les termes et conditions des prêts hypothécaires contractés par le Groupe ont été arrêtés compte tenu de son appartenance au groupe Züblin Immobilien.

Principales conséquences pour le Groupe si le groupe Züblin Immobilien venait à détenir moins de 50,01% du capital et/ou des droits de vote de Züblin Immobilière France :

- Renchérissement potentiel des conditions de financement, voire obligation de remboursement par anticipation des emprunts ;

Zones d'Impact : cash-flow d'exploitation et résultat, liquidité.

#### i) Fluctuation des changes

Certains des prestataires de service du Groupe facturent leurs prestations en franc suisse (CHF). De ce fait, le Groupe est exposé à un risque d'appréciation du franc suisse par rapport à l'euro.

Principales conséquences pour le Groupe d'une appréciation du franc suisse par rapport à l'euro :

- Augmentation des charges d'exploitation ;

Zones d'Impact : cash-flow d'exploitation et résultat.

### **13.2 Gestion des risques, facteurs atténuants**

Le Groupe attache une importance significative au suivi et à la gestion active de ses risques. Il a élaboré un programme de gestion des risques aux termes duquel les principaux risques inhérents à son activité sont identifiés, évalués et mesurés après prise en compte de facteurs d'atténuation. Le conseil d'administration est chargé de la supervision des activités de gestion des risques du Groupe et revoit à chacune de ses séances avec le management de la société, la situation de chaque risque identifié ainsi que le plan d'actions pour réduire ou éliminer ces risques.

Les tableaux ci-après présentent pour chacun des risques identifiés les éléments de suivi, de gestion et les facteurs atténuants.

13.2.1 *Gestion des risques liés à l'environnement économique, financier et réglementaire du Groupe*

<b>Facteurs de risque</b>	<b>Gestion, facteurs atténuants</b>	<b>Commentaires</b>
Conjoncture économique	Adaptation de la stratégie à la conjoncture, investissement dans des zones économiques fortes et diversifiées (Paris, Lyon, Marseille)	
Niveau des taux d'intérêts	Couverture en totalité du risque de taux sur les emprunts	
Accès aux marchés financiers	Recherche de sources de financement alternatives, adaptation de la stratégie.	
Risque de crédit	<p>Contreparties bancaires reconnues.</p> <p>Existence de procédures destinées à s'assurer de la solvabilité des clients du Groupe.</p> <p>Un dépôt de garantie en espèces ou une caution bancaire est reçu de chaque locataire contribuant ainsi à minorer le risque de crédit.</p>	<p>Les principaux locataires des actifs immobiliers du Groupe sont des entreprises nationales ou internationales de premier rang limitant ainsi le risque d'insolvabilité.</p> <p>Aucun risque d'insolvabilité significatif n'a été relevé au cours de l'exercice clos au 31 mars 2009 ou des exercices précédents</p>
Evolution de la réglementation	Suivi des évolutions de la réglementation notamment en matière environnementale et énergétique	Cf. chapitre 9 du présent rapport

13.2.2 *Gestion des risques liés au secteur d'activité du Groupe*

<b>Facteurs de risque</b>	<b>Gestion, facteurs atténuants</b>	<b>Commentaires</b>
Absence de liquidité des actifs	Investissement dans des marchés immobiliers liquides. Taille des actifs choisie en fonction de la liquidité des marchés sous-jacents	Paris : 10M€ - 100M€ Lyon/Marseille : 10M€ - 50M€
Viellissement des immeubles	Programme pluriannuel de travaux	Cf paragraphe 2.2 et chapitre 9 du présent rapport
Baux commerciaux	Le Groupe suit attentivement l'échéancier des baux et s'emploie à pérenniser les loyers et le taux d'occupation des immeubles, notamment en développant des relations partenariales avec ses locataires.	Dans la période 2010-2012 entre 29% et 45% des baux arriveront à échéance (selon que l'on retient la date de fin de bail ou celle de la prochaine option triennale de résiliation)
Fluctuation des valeurs et des revenus locatifs	Idem ci-dessus	L'écart entre les loyers annualisés et les valeurs de marché déterminées par l'expert indépendant Jones Lang LaSalle ressort à 380 K€ au 31 mars 2009.  Cependant, une analyse bail par bail conduit le management à estimer que compte tenu de baux expirant ou de faculté de départ donnée au locataire entrant en vigueur au cours de l'année 2010, l'exposition effective du Groupe à ce risque s'élève à 336 K€ sur l'immeuble Jatte 3.

13.2.3 *Gestion des risques liés aux choix stratégiques, financiers et opérationnels du Groupe*

<b>Facteurs de risque</b>	<b>Gestion, facteurs atténuants</b>	<b>Commentaires</b>
Stratégie d'acquisition	Le Groupe a mis en place des critères précis d'appréciation des opportunités d'acquisition et s'entoure d'experts pour effectuer les audits préalables	Outre les critères de localisation, de situation technique, environnementale et locative, les acquisitions doivent avoir un effet relatif immédiat sur le cash flow d'exploitation
Concentration sectorielle	Le Groupe souhaite à terme diversifier ses investissements dans les commerces et la logistique	
Concentration géographique	Le Groupe investit dans des marchés diversifiés et liquides.	Bien que la région parisienne est appelée à rester prépondérante, le Groupe souhaite poursuivre ses investissements à Lyon et Marseille
Dépendance à l'égard de certains locataires	Par sa stratégie d'acquisition, le Groupe cherche à diminuer le risque de dépendance	Cf. paragraphe 2.3.2 du présent rapport
Niveau d'endettement	Le Groupe dispose d'une structure financière qu'il considère adaptée à ses objectifs.  Tous les emprunts sont remboursables in fine	Tous les emprunts ont une maturité supérieure à 4 ans.
Engagements pris aux termes des emprunts	Le Groupe suit attentivement les engagements pris aux termes des emprunts. Une analyse de sensibilité est mise à jour régulièrement	Cf. paragraphe 11.4 du présent rapport
Option pour le régime SIIC	Le Groupe s'emploie à respecter les obligations découlant du régime SIIC.	
Importance des relations avec Züblin Immobilien AG	Le Groupe suit les meilleures pratiques en matière de gouvernance et de transparence	Le 24 mars 2009, Züblin Immobilien Holding AG a déclaré détenir 59,16% du capital et 59,14% des droits de vote de la Société
Risque de change	Le chiffre d'affaires du Groupe	



	est exclusivement en euros.  Le montant des frais payés en francs suisse est peu important	
--	--	--

#### 14. **PARTICIPATION DES SALARIES AU CAPITAL**

Au 31 mars 2009, Monsieur Pierre Essig, administrateur et directeur général détient 27 583 actions de la Société.

#### 15. **RENSEIGNEMENTS RELATIFS AUX ACQUISITIONS D' ACTIONS DE LA SOCIETE FAITES AU BENEFICE DES SALARIES**

Conformément à l'article L. 225-100, 4ème alinéa du code de commerce tel que modifié par l'ordonnance du 24 juin 2004, le conseil d'administration doit rendre compte, dans son rapport de gestion, des délégations en cours de validité qui lui ont été accordées par l'assemblée générale des actionnaires en matière d'augmentation de capital, par application des articles L. 225-129-1 et L. 225-129-2 du Code de commerce.

Le tableau récapitulatif des délégations en cours de validité qui ont été consenties au conseil d'administration en matière d'augmentation de capital ainsi que leur utilisation au cours de l'exercice clos le 31 mars 2009 figurent à la fin du présent rapport.

#### 16. **CONVENTIONS VISEES A L'ARTICLE L. 225-38 DU CODE DE COMMERCE**

Les commissaires aux comptes, dans leur rapport spécial, relatent les conventions conclues en application de l'article L. 225-38 et suivants du code de commerce qui sont intervenues au cours de l'exercice écoulé.

Aucune nouvelle convention n'a été autorisée au cours de l'exercice 2008/2009

Les conventions et engagements autorisés au cours d'exercices antérieurs et qui se sont poursuivis durant l'exercice 2008/2009 sont les suivants :

- Une mission d'assistance au management pour les relations avec les investisseurs qui a été confiée le 6 février 2007 à Monsieur Andrew Walker. Cette convention n'a pas donné lieu à des prestations rémunérées au cours de l'exercice ;
- Une mission d'assistance au management en matière d'investissement qui a été confiée le 6 février 2007 à Monsieur Xavier Didelot. Cette convention n'a pas donné lieu à des prestations rémunérées au cours de l'exercice ;
- Un contrat de prestation de services en date du 18 janvier 2006, avec Züblin Immobilien Management AG aux termes duquel cette dernière exerce notamment des missions de conseil en stratégie et des missions d'assistance dans la mise en œuvre des programmes d'investissement. La rémunération trimestrielle versée à Züblin Immobilien Management AG au titre de ce contrat est de 0.025 % de la valeur des actifs immobiliers. Les honoraires facturés au titre de l'exercice 2008/2009 s'élèvent à 378 K€ ;
- Un contrat de mandat social en date du 10 février 2006, conclut avec M. Pierre Essig aux termes duquel ce dernier exercera les fonctions de Directeur général de la société conformément aux articles L.225-51-1 et suivants du code de commerce.

Le Directeur général ne perçoit aucun jeton de présence.

Pour mettre en conformité le mandat social du Directeur général avec la loi TEPA (Article 17 de la Loi n° 2007-1223 du 21 août 2007 en faveur du travail, de l'emploi et du pouvoir d'achat), le conseil d'administration dans sa séance du 3 novembre 2008 a décidé :

- de supprimer toutes les indemnités de départ auxquelles le Directeur général pouvait prétendre,
- de souscrire au nom de Züblin Immobilière France et pour le compte du Directeur général une assurance « garantie chômage chef d'entreprise », dont la cotisation annuelle est estimée à environ 15 K€,
- de réduire le montant de la rémunération fixe annuelle du Directeur général à 180.000 € (contre 195.000 € précédemment),
- de revoir les modalités d'attribution de la rémunération annuelle variable du Directeur général (plafonnée à 100% de sa rémunération annuelle fixe) :
  - M. Pierre Essig peut percevoir un complément de rémunération égal à 1/3 de sa rémunération annuelle fixe brute, selon l'appréciation par le conseil d'administration de son engagement dans la société et du respect des valeurs, de l'éthique et de l'image de la société,
  - et il pourra percevoir une rémunération variable annuelle brute égale au plus à 1/3 de sa rémunération annuelle fixe brute selon l'appréciation par le conseil d'administration de la réalisation d'objectifs et ou de résultats déterminés annuellement et seulement si la société fait des bénéfices,
  - il pourra enfin percevoir une rémunération exceptionnelle brute égale au plus à 1/3 de sa rémunération annuelle fixe brute pour la réalisation d'opérations ou de transactions remarquables ayant contribué significativement à la croissance de la valeur ou de la taille de la société.

Il n'existe pas d'autres avantages spécifiques accordés par la société au Directeur général.

## 17. PRESENTATION DES COMPTES ANNUELS

Les règles de présentation et les méthodes d'évaluation retenues pour l'établissement des documents comptables sont conformes à la réglementation en vigueur et celles-ci n'ont pas été modifiées par rapport à l'exercice antérieur, si ce n'est par application de nouvelles dispositions légales ou réglementaires.

## 18. RESULTATS - AFFECTATION DES RESULTATS

Les comptes de Züblin Immobilière France à la clôture de l'exercice font apparaître une perte d'un montant de 41 006 007,00 €. Il est proposé à l'assemblée générale des actionnaires d'affecter cette perte sur le compte report à nouveau dont le montant s'élèverait après imputation de la perte à -60.533.878,26 €.

La distribution de dividende des trois exercices précédents ressort comme suit :

	2006	2007	2008
Nombres d'actions	3 975 850	5 241 305	9 172 283
Dividende par action	0,50	0,70	0,80
Distribution globale en euros	1 987 925,00	3 668 913,50	7 337 826,40

Par ailleurs, Züblin Immobilière France n'a engagé aucune dépense ou charge non déductible fiscalement au cours de l'exercice écoulé.

#### **19. DISTRIBUTION DE PRIME D'EMISSION**

Le montant global du poste « primes d'émission » fait apparaître un crédit de 51.320.819,00 euros, Il est proposé à l'assemblée générale des actionnaires de distribuer exceptionnellement un montant de 0,30 euros par action prélevé sur ce poste tel qu'il apparaît dans les comptes de la Société au 31 mars 2009, correspondant à un montant global maximum de 2.751.684,90 euros.

Il est précisé à l'assemblée générale des actionnaires que le montant qui serait distribué étant prélevé sur le poste "prime d'émission", il aura la nature, en application de l'article 112 du Code Général des Impôts, de restitution d'apports et non de revenus distribués. Les sommes, n'ayant ainsi pas la nature de revenus distribués, ne pourront notamment pas faire l'objet d'une retenue à la source pour les actionnaires non résidents.

#### **20. MODALITES D'EXERCICE DE LA DIRECTION GENERALE**

Le conseil d'administration, dans sa séance en date du 16 janvier 2006 a choisi le mode d'exercice de la direction générale, conformément à l'article L. 225-51-1 du code de commerce. Il a ainsi décidé que celle-ci serait exercée par Monsieur Pierre ESSIG à compter du 15 février 2006 qui assume depuis cette date les fonctions de directeur général de Züblin Immobilière France.

#### **21. SITUATION DES MANDATS DES ADMINISTRATEURS ET DES COMMISSAIRES AUX COMPTES**

Aucun mandat d'administrateur ne viendra à expiration à l'issue de l'assemblée générale du 22 juin 2009.

Les mandats de commissaire aux comptes titulaire de Monsieur Philippe Deparis et de commissaire aux comptes suppléant de la société FCN Société française de révision arrivent à échéance à l'issue de l'assemblée générale du 22 juin 2009. Il est proposé à l'assemblée générale des actionnaires de renouveler ces mandats pour une durée de 6 exercices, soit jusqu'à l'assemblée générale ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 mars 2015.

#### **22. INFORMATIONS CONCERNANT LES MANDATAIRES SOCIAUX**

##### **22.1 Informations générales**

Conformément à l'article L. 225-102-1 du code de commerce, le présent Rapport rend compte de la rémunération totale et des avantages de toute nature versés à chaque mandataire social durant l'exercice écoulé, tant par la société elle-même que par les sociétés qu'elle contrôle au sens de l'article L. 233-16 du code de commerce. Il doit également comprendre la liste des mandats et fonctions exercés dans toute société par chacun des mandataires sociaux durant l'exercice. Ces informations sont contenues dans le tableau ci-après.

## INFORMATIONS CONCERNANT LES MANDATAIRES SOCIAUX

(tableau établi en application de l'article L. 225-102-1 du code du commerce)

Mandataires sociaux :	Rémunérations et avantages versés par la société		Rémunérations et avantages versés par les sociétés contrôlées au sens de l'article L. 233-16 du code du commerce		Mandats sociaux exercés dans toutes sociétés (françaises ou étrangères)	
	Montant de la rémunération brute :	Montant des avantages en nature :	Montant de la rémunération brute :	Montant des avantages en nature :	Nom de la société :	Mandat et/ou fonctions exercés :
Pierre ROSSIER	17 500 €* versés	Néant	Néant	Néant		
Président du conseil d'administration					Züblin Immobilien Holding AG, Zürich (Immobilier)	Vice-Président
					Rossier, Mari & Associates SA, Zurich, (Consulting)	Administrateur délégué
					Titan Executive Search SA, Zurich, (Consulting)	Administrateur
					WEKA Verlag AG, Zürich, (Edition)	Administrateur
Pierre ESSIG	240 000€** afférents dont 180 000€ payés	Néant	Néant	Néant		
Administrateur et directeur général					Egirem Conseil et Associés, Paris, (Consulting)	Président

Mandataires sociaux :	Rémunérations et avantages versés par la société		Rémunérations et avantages versés par les sociétés contrôlées au sens de l'article L. 233-16 du code du commerce		Mandats sociaux exercés dans toutes sociétés (françaises ou étrangères)	
	Montant de la rémunération brute :	Montant des avantages en nature :	Montant de la rémunération brute :	Montant des avantages en nature :	Nom de la société :	Mandat et/ou fonctions exercés :
Bruno SCHEFER	Néant	Néant	Néant	Néant		
Administrateur					Züblin Immobilien Holding AG, Zürich (Immobilier)	Directeur Général
					Cosanum AG, Zurich, (Santé)	Administrateur
					GCK Lions AG, Zurich (Secteur associatif)	Administrateur
					GCK Lions Eishockey AG, Zurich (Secteur associatif)	Administrateur
					Bayerische Gewerbebau AG, München (Immobilier)	Administrateur
Andrew N. WALKER	12 000€* versés	Néant	Néant	Néant		
Administrateur					Züblin Immobilien Holding AG, Zürich (Immobilier)	Président
					Forum Partners Investment Management, LLC, Delaware (Immobilier)	Président du Directoire
					Forum Asian Realty Investment Management, LLC,	Directeur général

Mandataires sociaux :	Rémunérations et avantages versés par la société		Rémunérations et avantages versés par les sociétés contrôlées au sens de l'article L. 233-16 du code du commerce		Mandats sociaux exercés dans toutes sociétés (françaises ou étrangères)	
	Montant de la rémunération brute :	Montant des avantages en nature :	Montant de la rémunération brute :	Montant des avantages en nature :	Nom de la société :	Mandat et/ou fonctions exercés :
					Delaware (Immobilier)	
					Forum European Realty Investment Management II, LLC, Delaware (Immobilier)	Administrateur
					Forum Asian Realty Investment Management II, LLC, Delaware (Immobilier)	Administrateur
					Forum European Realty Income II GP Limited (Immobilier)	Administrateur
					Wiltshire Realty Investments, LLC, Delaware (Immobilier)	Administrateur
					Forum European Realty Investment Management LLC, Delaware (Immobilier)	Administrateur
					Forum European Realty Income Sarl (Immobilier)	Administrateur
					Verdi I Sarl (Immobilier)	Directeur général
					Noir I Sarl (Immobilier)	Directeur général
					Bruin I Sarl (Immobilier)	Directeur général
					Chambertin Sarl (Immobilier)	Administrateur
					Constantia Sarl (Immobilier)	Administrateur

Mandataires sociaux :	Rémunérations et avantages versés par la société		Rémunérations et avantages versés par les sociétés contrôlées au sens de l'article L. 233-16 du code du commerce		Mandats sociaux exercés dans toutes sociétés (françaises ou étrangères)	
	Montant de la rémunération brute :	Montant des avantages en nature :	Montant de la rémunération brute :	Montant des avantages en nature :	Nom de la société :	Mandat et/ou fonctions exercés :
					Forum European Realty Investment Management III, LLC, Delaware (Immobilier)	Administrateur
					Forum European Realty Income III GP (Immobilier)	Administrateur
					Montalcino Sarl (Immobilier)	Administrateur
					Westblaak Ventures BV and Bruin I Sarl Luxembourg (Immobilier)	Représentant
Xavier DIDELOT	14 000€* versés	Néant	Néant	Néant		
Administrateur						
William NAHUM	12 000€* versés	Néant	Néant	Néant		
Administrateur					Centre de Documentation des Experts Comptables et Commissaires aux Comptes (Edition)	Président
					Société Ingenico (Service)	Censeur

\* : Jetons de présence nets

\*\* : Rémunération brute

## 22.2 Informations présentées en application de la loi 2008-649 du 3 juillet 2008 et des recommandations AFEP/MEDEF d'octobre 2008

### 22.2.1 Tableau de synthèse des rémunérations et des options et actions attribuées à chaque dirigeant mandataire social

En K€	31.03.08	31.03.09
<b>M.Pierre Rossier, Président</b>		
Rémunération dues au titre de l'exercice	34,0	17,5
Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice	-	-
Valorisation des actions de performance attribuées au cours de l'exercice	-	-
<b>Sous-total</b>	<b>34,0</b>	<b>17,5</b>
<b>M.Pierre Essig, Directeur général</b>		
Rémunération dues au titre de l'exercice	425	255
Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice	-	-
Valorisation des actions de performance attribuées au cours de l'exercice	-	-
<b>Sous-total</b>	<b>425</b>	<b>255</b>
<b>Total</b>	<b>459,0</b>	<b>272,5</b>



22.2.2 *Tableau récapitulatif des rémunérations de chaque dirigeant mandataire social*

En K€	l'exercice clos au 31.03.08		l'exercice clos au 31.03.09	
	Dus	Versés	Dus	Versés
<b>M.Pierre Rossier, Président</b>				
Rémunération fixe	-	-	-	-
Rémunération variable	-	-	-	-
Rémunération exceptionnelle	-	-	-	-
Jetons de présence	34,0	34,0	17,5	17,5
Avantages en nature	-	-	-	-
Sous-total	34,0	34,0	17,5	17,5
<b>M.Pierre Essig, Directeur général</b>				
Rémunération fixe	195	195	180	180
Rémunération variable	185	185	60	-
Rémunération exceptionnelle	45	45	-	-
Jetons de présence	-	-	-	-
Avantages en nature	-	-	15	15
Sous-total	425	425	255	195
<b>Total</b>	<b>459,0</b>	<b>459,0</b>	<b>272,5</b>	<b>212,5</b>

Les avantages en nature de M. Pierre Essig correspondent à la prise en charge par la Société de la prime d'assurance annuelle « Garantie Sociale des Dirigeants et Chefs d'Entreprise »

22.2.3 *Tableau sur les jetons de présence*

En K€	Jetons de présence versés au cours de l'exercice clos	
	31.03.08	31.03.09
Membres du conseil		
M. Pierre Rossier	34,0	17,5
M. Andrew Walker	18,5	12,0
M. Bruno Scheffer	-	-
M. Xavier Didelot	22,0	14,0
M. William Nahum	18,5	12,0
M. Pierre Essig	-	-
<b>Total</b>	<b>93,0</b>	<b>55,5</b>

22.2.4 *Tableau sur les options de souscription d'achat d'actions attribuées durant l'exercice à chaque dirigeant mandataire social*

Néant

22.2.5 *Tableau sur les options de souscription ou d'achat d'actions attribuées durant l'exercice à chaque dirigeant mandataire social*

Néant

22.2.6 *Tableau sur les options de souscription ou d'achat d'actions levés durant l'exercice par chaque dirigeant mandataire social*

Néant

22.2.7 *Tableau sur les actions de performance attribuées à chaque dirigeant mandataire social*

Néant

22.2.8 *Tableau sur les actions de performance devenues disponibles durant l'exercice pour chaque dirigeant mandataire social*

Néant

### 23. **STRUCTURE DU CAPITAL**

Au 31 mars 2009, le capital social était fixé à la somme de 55 033 698 euros. Il est divisé en 9 172 283 actions de six euros de valeur nominale chacune, intégralement libérées, réparties comme suit :

<b>Base non diluée</b>	<b>31.03.2009</b>	
	Nombre de titres	%
Groupe Züblin	5 426 269	59,16%
Administrateurs et dirigeants	42 852	0,47%
Autocontrôle	39 085	0,43%
Public	3 664 077	39,95%
<b>Total</b>	<b>9 172 283</b>	<b>100,00%</b>

Au 31 mars 2009, 3 719 droit de vote double ont été attribué aux actionnaires de Züblin Immobilière France.

Entre le 1er avril 2008 et le 31 mars 2009, 896 140 titres de Züblin Immobilière France ont été échangés, soit un volume journalier moyen de 3 487 titres.

Les cours de l'action ont été, au plus bas de 3,21 € le 27 novembre 2008 et au plus haut de 12,58 € le 1<sup>er</sup> et 2 avril 2008 pour clôturer l'exercice à 3,90 €.

Au 31 mars 2009, la capitalisation boursière était de 35,8 M€, soit 9 172 283 actions au cours de 3,90 €.

### 24. **RESTRICTIONS STATUTAIRES A L'EXERCICE DES DROITS DE VOTE ET AUX TRANSFERTS D' ACTIONS**

Les actions sont librement négociables, sauf dispositions législatives ou réglementaires contraires. Les actions inscrites en compte se transmettent librement par virement de compte à compte. Les inscriptions en compte, virements et cessions s'opèrent dans les conditions prévues

par la loi et les règlements en vigueur. Les actions non libérées des versements exigibles ne sont pas admises au transfert.

Outre les seuils prévus par les lois et règlements applicables, toute personne physique ou morale, agissant seule ou de concert, qui vient à détenir ou cesse de détenir, directement ou indirectement au travers d'une ou plusieurs sociétés qu'elle contrôle majoritairement, un pourcentage de participation supérieur ou égal à 2% du capital social et/ou des droits de vote est tenue d'informer la société de la détention de chaque fraction de 2% du capital et/ou des droits de vote jusqu'à 33% dans un délai de cinq jours de bourse à compter du franchissement du ou desdits seuils, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée à son siège social, en précisant le nombre total d'actions ou de titres donnant accès immédiatement ou à terme au capital ainsi que du nombre de droits de vote qu'elle détient, directement mais aussi, du nombre d'actions ou de droits de vote assimilés aux actions ou aux droits de vote possédés par cette personne en vertu de l'article L. 233-9 du Code de commerce.

En cas de non respect de cette obligation d'information, un ou plusieurs actionnaires, détenant une fraction du capital ou des droits de vote au moins égale à cinq pour cent (5%), pourront demander que les actions excédant la fraction qui aurait dû être déclarée soient privées du droit de vote pour toute assemblée d'actionnaires qui se tiendrait jusqu'à l'expiration d'un délai de deux ans suivant la date de régularisation de la notification. La demande est consignée dans le procès-verbal de l'assemblée générale. Dans les mêmes conditions, les droits de vote attachés à ces actions et qui n'ont pas été régulièrement déclarés ne peuvent être délégués par l'actionnaire défaillant.

#### **25. REGLES DE NOMINATION ET DE REMPLACEMENT DES MEMBRES DU CONSEIL D'ADMINISTRATION**

Les administrateurs sont nommés et remplacés conformément à la loi. Ils peuvent être révoqués à tout moment par l'assemblée générale ordinaire. Le président est nommé par le conseil d'administration et peut être révoqué à tout moment par ce dernier.

#### **26. MODIFICATIONS STATUTAIRES**

L'assemblée générale extraordinaire est seule habilitée à modifier les statuts dans toutes leurs dispositions, étant toutefois précisé que celle-ci ne peut augmenter les engagements des actionnaires, sauf accord unanime.

#### **27. POUVOIRS DU CONSEIL D'ADMINISTRATION**

Le conseil d'administration dispose des pouvoirs et exerce sa mission dans les conditions fixées par l'article L. 225-35 du code de commerce et par les statuts de Züblin Immobilière France.

### **LE CONSEIL D'ADMINISTRATION**

---

**MONTANT GLOBAL CERTIFIE PAR LES COMMISSAIRES AUX COMPTES DES  
SOMMES OUVRANT DROIT AUX DEDUCTIONS FISCALES VISEES A L'ARTICLE  
238 BIS DU CODE GENERAL DES IMPOTS AINSI QUE DE LA LISTE DES ACTIONS  
NOMINATIVES DE PARRAINAGE ET DE MECENAT**

---

NEANT

**Züblin Immobilière France S.A.**

52, rue de la Victoire  
75009 Paris

Téléphone +33 (0)1 40 82 72 40  
Téléfax +33 (0)1 40 82 73 76  
info@zueblin.fr  
www.zueblin.fr

Société anonyme au capital social de EUR 55.033.698  
RCS Paris 448 364 232  
Siret 448 364 232 00034  
TVA Intracommunautaire: FR 13448364232

**INFORMATIONS CONCERNANT LES MANDATAIRES SOCIAUX**  
(tableau établi en application de l'article L. 225-102-1 du code du commerce)

Mandataires sociaux :	Rémunérations et avantages versés par la société		Rémunérations et avantages versés par les sociétés contrôlées au sens de l'article L. 233-16 du code du commerce		Mandats sociaux exercés dans toutes sociétés (françaises ou étrangères)	
	Montant de la rémunération brute :	Montant des avantages en nature :	Montant de la rémunération brute :	Montant des avantages en nature :	Nom de la société :	Mandat et/ou fonctions exercés :
Pierre ROSSIER	17 500 €* versés	Néant	Néant	Néant		
Président du conseil d'administration					Züblin Immobilien Holding AG, Zürich (Immobilier)	Vice-Président
					Rossier, Mari & Associates SA, Zurich, (Consulting)	Administrateur délégué
					Titan Executive Search SA, Zurich, (Consulting)	Administrateur
					WEKA Verlag AG, Zürich, (Edition)	Administrateur
Pierre ESSIG	240 000€** afférents dont 180 000€ payés	Néant	Néant	Néant		
Administrateur et directeur général					Egirem Conseil et Associés, Paris, (Consulting)	Président

**Züblin Immobilière France S.A.**

52, rue de la Victoire  
75009 Paris

Téléphone +33 (0)1 40 82 72 40  
Téléfax +33 (0)1 40 82 73 76  
info@zueblin.fr  
www.zueblin.fr

Société anonyme au capital social de EUR 55.033.698  
RCS Paris 448 364 232  
Siret 448 364 232 00034  
TVA Intracommunautaire: FR 13448364232

Mandataires sociaux :	Rémunérations et avantages versés par la société		Rémunérations et avantages versés par les sociétés contrôlées au sens de l'article L. 233-16 du code du commerce		Mandats sociaux exercés dans toutes sociétés (françaises ou étrangères)	
	Montant de la rémunération brute :	Montant des avantages en nature :	Montant de la rémunération brute :	Montant des avantages en nature :	Nom de la société :	Mandat et/ou fonctions exercés :
Bruno SCHEFER	Néant	Néant	Néant	Néant		
Administrateur					Züblin Immobilien Holding AG, Zürich (Immobilier)	Directeur Général
					Cosanum AG, Zurich, (Santé)	Administrateur
					GCK Lions AG, Zurich (Secteur associatif)	Administrateur
					GCK Lions Eishockey AG, Zurich (Secteur associatif)	Administrateur
					Bayerische Gewerbebau AG, München (Immobilier)	Administrateur
Andrew N. WALKER	12 000€* versés	Néant	Néant	Néant		
Administrateur					Züblin Immobilien Holding AG, Zürich (Immobilier)	Président
					Forum Partners Investment Management, LLC, Delaware (Immobilier)	Président du Directoire
					Forum Asian Realty Investment Management, LLC, Delaware (Immobilier)	Directeur général
				Forum European Realty Investment Management II, LLC, Delaware (Immobilier)	Administrateur	

Mandataires sociaux :	Rémunérations et avantages versés par la société		Rémunérations et avantages versés par les sociétés contrôlées au sens de l'article L. 233-16 du code du commerce		Mandats sociaux exercés dans toutes sociétés (françaises ou étrangères)	
	Montant de la rémunération brute :	Montant des avantages en nature :	Montant de la rémunération brute :	Montant des avantages en nature :	Nom de la société :	Mandat et/ou fonctions exercés :
					Forum Asian Realty Investment Management II, LLC, Delaware (Immobilier)	Administrateur
					Forum European Realty Income II GP Limited (Immobilier)	Administrateur
					Wiltshire Realty Investments, LLC, Delaware (Immobilier)	Administrateur
					Forum European Realty Investment Management LLC, Delaware (Immobilier)	Administrateur
					Forum European Realty Income Sarl (Immobilier)	Administrateur
					Verdi I Sarl (Immobilier)	Directeur général
					Noir I Sarl (Immobilier)	Directeur général
					Bruin I Sarl (Immobilier)	Directeur général
					Chambertin Sarl (Immobilier)	Administrateur
					Constantia Sarl (Immobilier)	Administrateur
					Forum European Realty Investment Management III, LLC, Delaware (Immobilier)	Administrateur
					Forum European Realty Income III GP (Immobilier)	Administrateur

Mandataires sociaux :	Rémunérations et avantages versés par la société		Rémunérations et avantages versés par les sociétés contrôlées au sens de l'article L. 233-16 du code du commerce		Mandats sociaux exercés dans toutes sociétés (françaises ou étrangères)	
	Montant de la rémunération brute :	Montant des avantages en nature :	Montant de la rémunération brute :	Montant des avantages en nature :	Nom de la société :	Mandat et/ou fonctions exercés :
					Montalcino Sarl (Immobilier) Westblaak Ventures BV Bruin I Sarl Luxembourg (Immobilier)	Administrateur Représentant Représentant
Xavier DIDELOT Administrateur	14 000€* versés	Néant	Néant	Néant		
William NAHUM Administrateur	12 000€* versés	Néant	Néant	Néant	Centre de Documentation des Experts Comptables et Commissaires aux Comptes (Edition) Société Ingenico (Service)	Président Censeur

\* : Jetons de présence nets

\*\* : Rémunération brute



**LISTE DES ACTIONNAIRES NOMINATIFS**

Intitulé Actionnaire	Adresse	Code Postal	Commune	Pays	Nombre de titres	Titres en vote simple	Titres en vote double	Total voix
MR ESSIG PIERRE	173-175 RUE DU FBG POISSONNIERE	75009	PARIS	FRANCE	10 584	7 083	3 501	14 085
MR GIRAUD PATRICK	13 RUE DE LA PLACE	55170	COUSANCES-LES-FORGES	FRANCE	5 000	5 000	0	5 000
MR FRANCLLET RENE	GORCE	16150	CHABRAC	FRANCE	852	852	0	852
MME ETCHETO SANDRINE	24 LOTISSEMENT ADENAC	24200	SARLAT-LA-CANEDA	FRANCE	743	743	0	743
MR TREMOLET XAVIER	5 RUE ADELAIDE	81200	MAZAMET	FRANCE	385	165	220	605
MR OGLIASTRI DE GENTILE FRANCOIS	7 PLACE PINEL	75013	PARIS	FRANCE	200	200	0	200
MR DIDIER SERGE	5 PLACE ADOLPHE CHERIOUX	75015	PARIS	FRANCE	175	175	0	175
MR OGLIASTRI CHRISTIAN	4 RUE DES ECOLES	75005	PARIS	FRANCE	170	170	0	170
MR HALDY MICHEL	LARROUDE	32400	VERLUS	FRANCE	100	100	0	100
MME VELLA GENEVIEVE	9 RUE PARMENTIER	94500	CHAMPIGNY-SUR-MARNE	FRANCE	100	100	0	100
MR DUSSAUX JEAN-CLAUDE	3 AVENUE ROLLAND	95110	SANNOIS	FRANCE	96	53	43	139
MR JEAN MARIE DESIREE GEORGES	28 RUE DE ZILINA	92000	NANTERRE	FRANCE	58	0	58	116
MME CROUJAU ANDREE	LES LUPINS - 8 ALLEE ARSENE	59493	VILLENEUVE D'ASCQ	FRANCE	57	0	57	114
MR MAILLET ANDRE	3 ALLEE JEAN MERMOZ	78140	VELIZY-VILLACOUBLAY	FRANCE	43	0	43	86
MR LAGARRIGUE CLAUDE	58 B RUE JEAN-JACQUES ROUSSEAU	94200	IVRY-SUR-SEINE	FRANCE	20	0	20	40
MR BALAYER GILLES	3 B RUE SEVERO	75014	PARIS	FRANCE	16	16	0	16
MR MARMONT JULES	36 RUE DU MARECHAL LECLERC	94290	VILLENEUVE-LE-ROI	FRANCE	16	8	8	24
MR WALKER ANDREW	12 DRYBURGH ROAD PUTNEY	SW15 1BL	LONDON	UK	1	0	1	2
MR DIDELOT XAVIER	18 RUE DE L'ASSOMPTION	75016	PARIS	FRANCE	1	0	1	2
MR JOUIN ERIC	7 RUE PAUL LAFARGUE	92800	PUTEAUX	FRANCE	1	0	1	2
MR NAHUM WILLIAM	37 RUE DE LA COTE	92500	RUEIL-MALMAISON	FRANCE	1	0	1	2
<b>TOTAL</b>					<b>18 619</b>	<b>14 665</b>	<b>3 954</b>	<b>22 573</b>

**Züblin Immobilière France S.A.**

52, rue de la Victoire  
75009 Paris

Téléphone +33 (0)1 40 82 72 40  
Téléfax +33 (0)1 40 82 73 76  
info@zueblin.fr  
www.zueblin.fr

Société anonyme au capital social de EUR 55.033.698  
RCS Paris 448 364 232  
Siret 448 364 232 00034  
TVA Intracommunautaire: FR 13448364232

---

**LISTE DES CONVENTIONS PORTANT SUR DES OPERATIONS COURANTES  
CONCLUES A DES CONDITIONS NORMALES, INTERVENUES OU POURSUIVIES AU  
COURS DE L'EXERCICE CLOS LE 31 MARS 2009**

**DOCUMENT ETABLI PAR LE PRESIDENT, CONFORMEMENT AUX DISPOSITIONS  
DE L'ARTICLE L. 225-39 DU CODE DE COMMERCE**

---

1. **Contrat d'échange de taux d'intérêts avec la SCI Züblin Immobilière Verdun  
Flourens en date du 28 juin 2007 pour un montant notionnel de  
EUR 10.000.000,00.**

Le contrat a commencé le 28 juin 2007

Le contrat se terminera le 28 juin 2014

Les échéances sont trimestrielles et calculées sur le nombre de jour exact divisé par 360.

Züblin Immobilière France paye à Züblin Immobilière Verdun Flourens un taux variable égal à Euribor 3 mois.

Züblin Immobilière France reçoit de Züblin Immobilière Verdun Flourens un taux fixe de 3,9975%/an.

Au cours de l'exercice clos au 31 mars 2009, la société a payé EUR 73.118,48 à Züblin Immobilière Verdun Flourens et a reçu EUR 25.612,50 de cette dernière au titre de ce contrat d'échange de taux d'intérêts.

**Züblin Immobilière France S.A.**

52, rue de la Victoire  
75009 Paris

Téléphone +33 (0)1 40 82 72 40  
Téléfax +33 (0)1 40 82 73 76  
[info@zueblin.fr](mailto:info@zueblin.fr)  
[www.zueblin.fr](http://www.zueblin.fr)

Société anonyme au capital social de EUR 55.033.698  
RCS Paris 448 364 232  
Siret 448 364 232 00034  
TVA Intracommunautaire: FR 13448364232

---

**INVENTAIRE DES VALEURS MOBILIERES DE L'ENTREPRISE**

**AU 31 MARS 2009**

---

▪ Züblin Immobilière Paris Ouest 1* :	17.600 actions*
▪ SCI Verdun Flourens* :	50.000 parts*
▪ Züblin immobilière France**	39.085 actions
▪ HSBC Cash (SICAV de trésorerie) :	586 parts

\* filiales détenues à 100% par Züblin Immobilière France

\*\* actions propres

**Züblin Immobilière France S.A.**

52, rue de la Victoire  
75009 Paris

Téléphone +33 (0)1 40 82 72 40  
Téléfax +33 (0)1 40 82 73 76  
info@zueblin.fr  
www.zueblin.fr

Société anonyme au capital social de EUR 55.033.698  
RCS Paris 448 364 232  
Siret 448 364 232 00034  
TVA Intracommunautaire: FR 13448364232

---

**INVENTAIRE DES ELEMENTS D'ACTIFS ET PASSIFS DU PATRIMOINE DE  
L'ENTREPRISE**

**AU 31 MARS 2009**

---

**ACTIFS**

Immeubles	175.684.030 €
Agencements, matériel de bureau et informatique	181.807 €
Immobilisations en cours	838.726 €
Avances et acomptes	47.245 €
Titres de participations	34.405.552 €
Autres titres immobilisés	180.764 €
Autres immobilisations financières	164.795 €
Créance clients	4.787.783 €
Autres créances	3.370.200 €
Disponibilités et Valeurs mobilières de placement	13.574.342 €
<b><u>Total des actifs</u></b>	<b>233.235.244 €</b>

**PASSIFS**

Emprunts et dettes financières	180.190.525 €
Dettes fournisseurs	631.524 €
Dettes fiscales et sociales	1.231.967 €
Autres dettes	2.324.666 €
<b><u>Total des passifs</u></b>	<b>184.378.682 €</b>

**Züblin Immobilière France S.A.**

52, rue de la Victoire  
75009 Paris

Téléphone +33 (0)1 40 82 72 40  
Téléfax +33 (0)1 40 82 73 76  
info@zueblin.fr  
www.zueblin.fr

Société anonyme au capital social de EUR 55.033.698  
RCS Paris 448 364 232  
Siret 448 364 232 00034  
TVA Intracommunautaire: FR 13448364232

---

**INFORMATIONS RELATIVES AUX COMMISSAIRES AUX COMPTES**

---

Commissaires aux comptes titulaires

- Philippe Deparis  
28, rue de Strasbourg – 94 300 Vincennes  
Monsieur P. Deparis a été nommé dans l'acte constitutif de la société en date du 18 avril 2003 pour une durée de six ans, soit jusqu'à l'assemblée générale ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos au 31 mars 2009.
  
- Ernst & Young Audit, Fabrice Chaffois  
Tour Ernst & Young - 92 037 Paris-La-Défense cedex - RCS : 344 366 315 Nanterre  
La société Ernst & Young Audit est affiliée au réseau pluridisciplinaire international Ernst & Young.  
La société Ernst & Young Audit a été nommée au cours des décisions collectives des associés de la société du 13 janvier 2006 pour une durée de six ans, soit jusqu'à l'assemblée générale ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos au 31 mars 2011.

Commissaires aux comptes suppléants

- FCN société Française de Révision (SA)  
45, rue des Moissons - 51100 Reims - 337 080 089 RCS Reims  
La société FCN société Française de Révision a été nommée dans l'acte constitutif de la société en date du 18 avril 2003 pour une durée de six ans, soit jusqu'à l'assemblée générale ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos au 31 mars 2009.
  
- Auditex  
Tour Ernst & Young - 11, allée de l'Arche - 92 037 Paris-La-Défense cedex - RCS : 377 652 938 Nanterre  
La société Auditex a été nommée au cours des décisions collectives des associés de la société du 13 janvier 2006 pour une durée de six ans, soit jusqu'à l'assemblée générale ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos au 31 mars 2011.

Depuis leur nomination, les commissaires aux comptes et leurs suppléants n'ont pas été démis de leurs fonctions et n'ont pas démissionné.

Rémunération des commissaires aux comptes :

	Ernst & Young				Philippe Deparis			
	Montant (HT) en K€		%		Montant (HT) en K€		%	
	31.03.2009	31.03.2008	31.03.2009	31.03.2008	31.03.2009	31.03.2008	31.03.2009	31.03.2008
<b>Audit</b>								
Commissariat aux comptes, certification, examen de comptes individuels et consolidés								
Emetteur	70	58	86%	56%	21	21	100%	100%
Filiales intégrées globalement	12	10	14%	10%	-	-	0%	0%
Autres diligences et prestations directement liées à la mission du commissaire aux comptes								
Emetteur	-	36	0%	35%	-	-	0%	0%
Filiales intégrées globalement	-	-	0%	0%	-	-	0%	0%
<b>Sous-total</b>	<b>82</b>	<b>104</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>21</b>	<b>21</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>
Autres prestations rendues par les réseaux aux filiales intégrées globalement								
Juridique, fiscal, social	-	-	-	-	-	-	-	-
Autres	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Sous-total</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Total</b>	<b>82</b>	<b>104</b>			<b>21</b>	<b>21</b>		

Paris, le 30 juin 2009

**Nombre d'actions composant le capital et le nombre total de droits de vote**

En application de l'article L.233-8 du Code de Commerce, la Société Züblin Immobilière France dont les actions sont cotées sur le marché Euronext Paris de NYSE Euronext informe ses actionnaires que le nombre total des droits de vote existant au 22 juin 2009, date à laquelle s'est tenue l'assemblée générale mixte, était de 9.134.535 pour 9.172.283 actions ayant le droit de vote.

**Züblin Immobilière France**

**SA au capital de 55 033 698 €  
52, rue de la Victoire  
75009 Paris**

---

**Comptes consolidés au 31 mars 2009**



## Bilan consolidé

### Actif

en K€	Notes	31/03/2009	31/03/2008
<b>ACTIFS NON COURANTS</b>			
Actifs corporels		182	237
Immeubles de placement	1	296 280	374 737
Autres actifs non courants	2	165	382
Dérivés à la juste valeur	11	-	3 424
<b>TOTAL DE L'ACTIF NON COURANT</b>		<b>296 627</b>	<b>378 780</b>
<b>ACTIFS COURANTS</b>			
Créances clients	3	8 687	8 964
Autres créances	4	2 488	4 010
Charges constatées d'avance	5	690	440
Trésorerie et équivalents de trésorerie	6	20 768	22 784
<b>TOTAL DE L'ACTIF COURANT</b>		<b>32 633</b>	<b>36 198</b>
<b>TOTAL ACTIF</b>		<b>329 260</b>	<b>414 978</b>

**Passif**

en K€	Notes	31/03/2009	31/03/2008
<b>CAPITAUX PROPRES</b>			
Capital		54 799	54 940
Primes d'émission		51 445	58 632
Obligations remboursables en actions	7	29 558	29 558
Réserves consolidées		11 255	6 633
Couverture de flux de trésorerie future		-13 651	3 046
Résultat consolidé - part du Groupe		-68 264	5 897
<b>CAPITAUX PROPRES - PART DU GROUPE</b>		<b>65 142</b>	<b>158 706</b>
<b>INTERETS MINORITAIRES</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>TOTAL CAPITAUX PROPRES</b>		<b>65 142</b>	<b>158 706</b>
<b>PASSIFS NON COURANTS</b>			
Provisions pour risques	8	266	0
Dettes bancaires	9	226 380	226 178
Autres dettes financières	10	5 824	6 375
Instruments financiers	11	13 651	378
Dettes d'impôts - exit tax	12	0	4 197
<b>TOTAL DU PASSIF NON COURANT</b>		<b>246 121</b>	<b>237 128</b>
<b>PASSIFS COURANTS</b>			
<b>Part courante des emprunts et dettes financières</b>		<b>3 144</b>	<b>2 834</b>
Dettes bancaires	6/9	980	1 055
Autres dettes financières	10	2 164	1 779
<b>Dettes fournisseurs et autres dettes</b>		<b>14 852</b>	<b>16 310</b>
Avances et acomptes			
Dettes fournisseurs		830	711
Dettes fiscales et sociales	13	2 126	2 112
Dettes d'impôt exigible	12	4 418	4 419
Autres dettes	14	1 460	2 461
Produits constatés d'avance	3	6 018	6 607
<b>TOTAL DU PASSIF COURANT</b>		<b>17 996</b>	<b>19 144</b>
<b>TOTAL PASSIF</b>		<b>329 260</b>	<b>414 978</b>

## Compte de résultat

en K€	Notes	31/03/2009	31/03/2008
Revenus locatifs	15	25 835	20 910
Charges du foncier		-206	-185
Charges locatives non récupérées		-169	
Charges sur immeubles		-644	-307
<b>Loyers nets</b>		<b>24 816</b>	<b>20 418</b>
Frais de structure		-1 726	-1 501
Frais de personnel		-839	-1 158
<b>Frais de fonctionnement</b>		<b>-2 565</b>	<b>-2 659</b>
Produit de cession des immeubles placement		0	13 075
VNC des immeubles cédés	1	0	-9 415
<b>Résultat de cession des immeubles de placement</b>		<b>0</b>	<b>3 660</b>
Ajustement à la hausse des immeubles de placement	1	0	7 813
Ajustement à la baisse des immeubles de placement	1	-78 457	-4 865
Incidence de la valorisation hors droits des acquisitions de l'exercice	1		-8 258
Incidence des investissements		-1 477	-360
Ajustement à la hausse du portefeuille-titre		75	
<b>Solde net des ajustements de valeur</b>		<b>-79 859</b>	<b>-5 670</b>
<b>Résultat opérationnel net</b>		<b>-57 608</b>	<b>15 749</b>
Produits de trésorerie et d'équivalents de trésorerie	16	587	1 905
Intérêts et charges assimilées	16	-11 243	-11 757
<b>Coût de l'endettement financier net</b>		<b>-10 656</b>	<b>-9 852</b>
<b>Résultat net avant impôt</b>		<b>-68 264</b>	<b>5 897</b>
Impôts sur les bénéfices			
Impôts différés			
Ajustement écart d'acquisition			
<b>Résultat net de l'ensemble consolidé</b>		<b>-68 264</b>	<b>5 897</b>
<b>Dont part du Groupe</b>		<b>-68 264</b>	<b>5 897</b>

Dont part des minoritaires

0

0

31.03.2009

31.03.2008

Résultat net de l'ensemble consolidé (en K€)	-68 264	5 897
--	---------	-------

### Résultat par action

Nombre d'actions ordinaires moyen sur la période (actions propres déduites)	9 133 198	8 016 750
Résultat net pondéré par action (en €)	-7,47	0,74
Nombre d'actions ordinaires à la clôture (actions propres déduites)	9 133 198	9 156 734
Résultat net par action (en €)	-7,47	0,64
Nombre d'actions ordinaires à la clôture	9 172 283	9 172 283
Résultat net par action (en €)	-7,44	0,64
Nombre d'actions moyen (actions potentielles* dilutives comprises) sur la période (actions propres déduites)	11 733 198	9 696 667
Résultat net dilué et pondéré par action (en €)	-5,82	0,61
Nombre d'actions ordinaires majoré des actions ordinaires potentielles* dilutives à la clôture (actions propres déduites)	11 733 198	11 756 734
Résultat net dilué par action (en €)	-5,82	0,50
Nombre d'actions ordinaires majoré des actions ordinaires potentielles* dilutives à la clôture	11 772 283	11 772 283
Résultat net par action (en €)	-5,80	0,50

\* Les actions potentielles auxquelles il est fait référence au 31 mars 2009 sont les 2 500 000 actions résultant des ORA et les 100 000 BSA de P. Essig

## Tableau des flux de trésorerie consolidés

en K€	31/03/2009	31/03/2008
<b>Flux net de trésorerie généré par l'activité</b>		
Résultat net des sociétés	-68 264	5 897
Variation de juste valeur des immeubles de placement	79 934	5 669
Autres produits et charges	950	1 115
Coût de l'endettement financier net	10 027	8 679
Charge d'impôt	0	0
<b>Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier net et impôt</b>	<b>22 647</b>	<b>21 360</b>
Impôt versé	-4 594	-4 548
Variation du besoin en fonds de roulement lié à l'activité	207	-1 146
<b>FLUX NET DE TRESORERIE GENERE PAR L'ACTIVITE</b>	<b>18 261</b>	<b>15 666</b>
<b>Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement</b>		
Acquisitions d'immobilisations	-1 477	-154 528
Incidence variation de périmètre		
Variation de juste valeur des immeubles cédés		9 415
Acquisitions autres immobilisations		-368
Cession /mise au rebut autres immobilisations		
<b>FLUX DE TRESORERIE LIES AUX OPERATIONS D'INVESTISSEMENT</b>	<b>-1 477</b>	<b>-145 481</b>
<b>Flux de trésorerie liés aux opérations de financement</b>		
Emissions d'emprunts		95 000
Emissions obligations remboursables en actions (ORA)		35 500
Emission Bons de souscriptions d'action (BSA)		70
Rémunération de la composante capitaux propres - ORA	-1 290	
Acquisition actions propres	9	-137
Frais d'émission d'emprunts		-1 672
Remboursements d'emprunts	-442	-27 794
Dividendes versés	-7 322	-3 669
Augmentation de capital		23 586
Augmentation prime émission		29 979
Remboursement des dépôts locataires	41	-514
Augmentation des dépôts locataires	306	
Intérêts financiers nets versés *	-10 919	-10 592
Intérêts financiers nets reçus	587	1 860
Incidence des variations de périmètre - Trésorerie		
<b>FLUX DE TRESORERIE LIES AUX OPERATIONS DE FINANCEMENT</b>	<b>-19 030</b>	<b>141 617</b>
<b>Variation de trésorerie</b>	<b>-2 245</b>	<b>11 802</b>
<b>Variation du BFR d'exploitation</b>	<b>207</b>	<b>-1 146</b>
<u>Trésorerie à la clôture</u>	20 539	22 784
<b>Trésorerie à la clôture</b>	<b>20 539</b>	<b>22 784</b>
<u>Trésorerie à l'ouverture</u>	22 784	10 982
<b>Trésorerie à l'ouverture</b>	<b>22 784</b>	<b>10 982</b>
<b>Variation de trésorerie de la période</b>	<b>-2 245</b>	<b>11 802</b>

\* Répartis sectoriellement de la façon suivante: Paris (9 386 K€) et Lyon (1 533 K€)

## Tableau de variation des Capitaux propres

	Capital social	Prime d'émission	Obligations remboursables en actions	Réserves consolidées	Réserves de cash flow hedge	Résultat consolidé	Capitaux propres - part du Groupe	Intérêts minoritaires	Total capitaux propres	
<b>Capitaux propres au 31/03/2007</b>	<b>31 427</b>	<b>32 317</b>	-	-	<b>3 035</b>	<b>4 124</b>	<b>9 667</b>	<b>74 500</b>	-	<b>74 500</b>
Couverture flux de trésorerie					0	-1 078	-1 078			-1 078
<b>produits reconnus directement en capitaux propres</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-1 078</b>	<b>0</b>	<b>-1 078</b>	<b>0</b>		<b>-1 078</b>
Résultat net -part du Groupe						5 897	5 897			5 897
<b>Total des produits et charges de l'exercice</b>						<b>5 897</b>	<b>5 897</b>			<b>5 897</b>
Augmentation de capital en numéraire	23 586	31 448					55 034			55 034
Imputation des actions propres	-73	-65					-138			-138
Distribution de dividendes		-3 669					-3 669			-3 669
Imputation de frais d'émission		-1 469	-352				-1 821			-1 821
Réserves consolidées				9 667		-9 667	0			0
Emission d'obligations remboursables en actions (ORA)			29 910	0			29 910			29 910
Bons de souscription actions		70					70			70
<b>Capitaux propres au 31/03/2008</b>	<b>54 940</b>	<b>58 632</b>	<b>29 558</b>	<b>6 633</b>	<b>3 046</b>	<b>5 897</b>	<b>158 706</b>	<b>0</b>		<b>158 706</b>
<b>Capitaux propres au 31/03/2008</b>	<b>54 940</b>	<b>58 632</b>	<b>29 558</b>	<b>6 633</b>	<b>3 046</b>	<b>5 897</b>	<b>158 706</b>	<b>0</b>		<b>158 706</b>
Couverture flux de trésorerie					-	- 16 697	-	16 697		-
<b>Total des charges et produits reconnus directement en capitaux propres</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>- 16 697</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>16 697</b>	<b>-</b>
Résultat net -part du Groupe						-	68 264	-	68 264	-
<b>Total des produits et charges de l'exercice</b>						<b>-</b>	<b>68 264</b>	<b>-</b>	<b>68 264</b>	<b>-</b>
Augmentation de capital en numéraire							-			-
Imputation des actions propres	-	141	151				10			10
Distribution de dividendes		-	7 338	15			7 323		-	7 323
Imputation de frais d'émission							-			-
Réserves consolidées				5 897		-	5 897			-
Emission d'obligations remboursables en actions (ORA)							-			-
Rémunération de la composante capitaux propres (ORA)				-	1 290		-	1 290		-
Bons de souscription actions							-			-
<b>Capitaux propres au 31/03/09</b>	<b>54 799</b>	<b>51 445</b>	<b>29 558</b>	<b>11 255</b>	<b>- 13 651</b>	<b>-</b>	<b>68 264</b>	<b>65 142</b>	<b>-</b>	<b>65 142</b>

# ANNEXES AUX COMPTES CONSOLIDES

## I Présentation du Groupe Züblin Immobilière France

### 1.1 Informations générales

Züblin Immobilière France S.A. (la « Société »), filiale de Züblin Immobilien Holding AG (société cotée au SWX-Zürich, holding du Groupe Züblin), est enregistrée au Registre du Commerce de Paris sous le numéro 448 364 232. Son siège social se situe au 52, rue de la Victoire 75009 Paris.

Züblin Immobilière France et ses filiales (le « Groupe ») sont spécialisées dans la détention, l'administration, la gestion et l'exploitation par bail, location ou autrement d'actifs immobiliers de bureaux.

La Société est cotée sur le marché réglementé français, précisément sur le compartiment C d'Euronext Paris de NYSE Euronext.

Les états financiers consolidés résumés de la Société pour la période allant du 1<sup>er</sup> avril 2008 au 31 mars 2009 ont été arrêtés le 19 mai 2009 par le conseil d'administration.

## II Faits significatifs de l'exercice

L'exercice clos au 31 mars 2009 a été marqué principalement par les faits suivants :

### 2.1. Gestion locative

- Immeuble Magellan

En novembre 2008, Züblin Immobilière France et la société Faurecia ont résilié partiellement le bail de l'immeuble Magellan (soit une résiliation de 9 509 m<sup>2</sup> et 271 parkings sur un total de 11 162 m<sup>2</sup> de surface utile et 296 parkings) avec effet rétroactif à compter du 1<sup>er</sup> octobre 2008. Un nouveau bail a été conclu avec effet à cette même date, pour ces mêmes surfaces et parkings pour une durée de 9 années dont 6 ans fermes. Le loyer annualisé global de l'immeuble ressort à 4,4 M€\* (362 €/m<sup>2</sup> bureau). La détermination du loyer économique prend en compte une franchise de loyer équivalent à 3 mois de loyer accordée pour les années 1, 4 et 7 si l'option de départ n'a pas été levée par le locataire pour cette période.

\* loyer économique hors charge, hors taxe

- Immeuble Jatte 3

En octobre 2008, Züblin Immobilière France a conclu un bail (3/6/9) avec la société TMC Régie pour la location d'un étage de 848 m<sup>2</sup> de l'immeuble « Jatte 3 » à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2009. Le loyer annualisé est fixé à 333,8K€\* (365€/m<sup>2</sup> bureau). Par ailleurs, ce bail est assorti d'une franchise de loyers de 6 mois.

\* loyer hors charge, hors taxe

- Immeuble Jatte 1

En décembre 2008, Züblin Immobilière France a remis en valeur de marché le bail des laboratoires Roche sur l'immeuble Jatte1, portant le loyer annualisé à 6,0 M€ contre 8,4 M€ précédemment.

- Immeuble Danica

En mars 2009, Züblin Immobilière France a reloué une partie des surfaces libérées par Coface et Coface Services fin janvier 2009 à la société MCE5 Development dans le cadre d'une extension de surfaces louées. A cette occasion, un nouveau bail a été conclu d'une durée de 9 ans pour une surface totale de 1 233 m<sup>2</sup>. Le loyer annualisé est fixé à 280 K€\* (193 €/m<sup>2</sup> bureau). Par ailleurs, ce bail est assorti d'une franchise de loyers de 6 mois sur la partie correspondant à l'extension de surface de bureaux.

\* loyer hors charge, hors taxe

Le taux de vacance financière sur l'ensemble du patrimoine au 31 mars 2009 s'élève à 0,7% contre 1,8% au 31 mars 2008.

## **2.2. Distribution de dividendes et intérêts sur ORA**

L'assemblée générale mixte du 23 juin 2008 a approuvé le versement d'un dividende au titre de l'exercice clos au 31 mars 2008 de 0,80 €/action prélevé sur les primes d'émission. Cette distribution d'un montant global de 7,3 M€ a été réalisée le 27 juin 2008.

Le 7 août 2008, la Société a versé en intérêts au porteur de l'ORA le montant le plus élevé entre un coupon de 2% de la valeur du nominal et le dernier dividende par action versé aux actionnaires multiplié par la parité de remboursement (soit 1000). Sur la base du dividende de 0,80 €, la Société a effectué un paiement d'un montant global de 2 M€.

## **2.3. SIIC 4**

La réglementation « SIIC 4 » prévoit que la participation directe ou indirecte d'un actionnaire majoritaire ou d'un groupe d'actionnaires agissant de concert soit limitée à moins de 60% du capital social et des droits de vote de la SIIC. Le 24 mars 2009, Züblin Immobilien Holding AG a déclaré détenir 59,16% du capital et 59,14% des droits de vote de la Société à la suite de la réduction de son capital payée en actions Züblin Immobilière France.

# **III Principes et méthodes comptables**

Les états financiers consolidés au 31 mars 2009 sont présentés en conformité avec les normes et interprétations IFRS conformément au règlement n° 1606/2002 de la Commission Européenne adoptée le 19 juillet 2002 pour l'ensemble des sociétés cotées.

## **3.1. Principales normes comptables**

Les comptes consolidés arrêtés au 31 mars 2009 du Groupe ont été préparés selon le référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne ([http://ec.europa.eu/internal\\_market/accounting/ias\\_fr.htm#adopted-commission](http://ec.europa.eu/internal_market/accounting/ias_fr.htm#adopted-commission)) et applicable à cette date.

Les principes comptables retenus sont cohérents avec ceux utilisés dans la préparation des comptes consolidés annuels pour l'exercice précédent, à l'exception de l'adoption des normes et interprétations suivantes, sans impact significatif :

- IFRIC 11- IFRS 2 : Actions propres et transactions intragroupes ;
- Amendements d'IAS 39 et d'IFRS 7 : Reclassement des actifs financiers.

Ces interprétations n'ont pas d'impact significatif sur les comptes du Groupe.

Ces principes ne diffèrent pas des normes IFRS telles que publiées par l'IASB dans la mesure où l'application obligatoire, à compter des exercices ouverts à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2008, de l'interprétation suivante non encore adoptée par l'Union européenne serait sans incidence significative sur les comptes du Groupe :

- Amendement d'IFRS 7 : Investissements dans des instruments de dette.

En outre, le Groupe n'a pas anticipé l'application de normes et interprétations adoptées par l'Union européenne et dont l'application est postérieure au 1<sup>er</sup> janvier 2008 :

- Amendement d'IAS 1 : Présentation des états financiers (révisée) ;
- Amendement d'IAS 23 Coûts d'emprunt ;
- Amendement d'IFRS 2 : Paiement fondé sur des actions – conditions d'acquisition et annulations ;
- IFRS 8 : Secteurs opérationnels ;

- IFRIC 12 – Contrats de concession de services ;
- IFRIC 14 – IAS 19 : Plafonnement de l'actif au titre des régimes à prestations définies, exigences de financement minimal et leur interaction ;
- Amendements d'IFRIC 9 et IAS 39 : Dérivés incorporés ;
- IFRIC 13 : Programmes de fidélisation de la clientèle.

Enfin, le Groupe n'applique pas les textes suivants qui n'ont pas été adoptés par l'Union européenne au 31 mars 2009 :

- IFRS 3 R : Regroupements d'entreprise ;
- Amendement d'IAS 27 : Etats financiers consolidés et individuels ;
- Amendements d'IAS 39 : Instruments financiers : comptabilisation et évaluation – Eléments éligibles à la comptabilité de couverture ;
- Amendement d'IAS 32 et d'IAS 1 : Instruments financiers remboursables et obligations naissant lors de la liquidation ;
- IFRIC 15 : Contrats de construction de programmes immobiliers ;
- IFRIC 16 : Couverture d'un investissement net dans une activité à l'étranger ;
- IFRIC 17 : Distribution en nature à l'étranger

#### Amélioration des IFRS

L'IASB a publié, le 22 mai 2008, la version définitive de son premier projet annuel d'améliorations des IFRS, sous la forme d'un document intitulé « Améliorations des IFRS ». En 2007, l'IASB a décidé de lancer un projet annuel d'améliorations qui lui permet d'apporter des modifications aux IFRS estimées nécessaires mais non urgentes, lorsque ces changements à opérer ne font pas partie d'autres projets majeurs. A moins qu'une disposition spécifique ne prévoise une autre date, les amendements entrent en vigueur au titre des exercices ouverts à compter du 1er janvier 2009, une application anticipée étant autorisée. Ce projet n'a pas encore été approuvé par l'Union Européenne. L'étude des éventuelles incidences de ce projet sur les comptes du Groupe est en cours.

#### Options ouvertes par le référentiel comptable international et retenues par le Groupe

Certaines normes comptables internationales prévoient des options en matière d'évaluation et de comptabilisation des actifs et passifs. A ce titre, le Groupe a choisi la méthode d'évaluation de ses immeubles à la juste valeur comme la possibilité en est donnée par l'IAS 40.

### **3.2. Recours à des jugements et estimations**

La préparation des états financiers implique que la direction du Groupe procède à des estimations et retienne des hypothèses qui affectent les montants présentés au titre des éléments d'actifs et de passifs inscrits au bilan consolidé, ainsi que les informations relatives aux actifs et passifs éventuels à la date d'établissement de ces informations financières et les montants présentés au titre des produits et des charges de l'exercice. Il s'agit principalement d'évaluations concernant :

- La juste valeur des immeubles de placement ;
- La valorisation des paiements en actions ;
- La valorisation des instruments financiers.

La direction revoit ses estimations et appréciations de manière constante sur la base de son expérience passée ainsi que de divers autres facteurs jugés raisonnables, qui constituent le fondement de ses appréciations de la valeur comptable des éléments d'actifs et de passifs. Les résultats réels pourraient différer de ces estimations en fonction d'hypothèses ou de conditions différentes.



Par ailleurs, le Groupe a conclu des contrats de baux commerciaux sur les immeubles de placement en portefeuille. Le Groupe a considéré qu'il conservait la quasi-totalité des risques et des avantages inhérents à la propriété des immeubles de placement et, en conséquence, les comptabilise comme des contrats de location simple.

### **3.3. Périmètre de consolidation**

Les sociétés contrôlées par le Groupe, c'est-à-dire sur lesquels le Groupe dispose du pouvoir de diriger les politiques financières et opérationnelles afin d'en obtenir les avantages, sont consolidées selon la méthode de l'intégration globale. Les éléments de résultat, produits et charges de filiales acquises (ou cédées) en cours d'exercice sont enregistrés dans le compte de résultat consolidé à compter de la date d'acquisition (ou jusqu'à la date de cession) qui correspond à la date de prise (perte) de contrôle de la filiale.

Les états financiers des filiales sont préparés sur la même période de référence que ceux de la société mère, sur la base de méthodes comptables homogènes.

### **3.4. Immeuble de placement (IAS 40)**

La Société a choisi comme méthode comptable, le modèle de la juste valeur, qui consiste conformément à l'option offerte par IAS 40, à comptabiliser les immeubles de placement à leur juste valeur et à constater les variations de valeur par le compte de résultat.

Les immeubles de placement sont évalués initialement à leur coût, y compris les coûts de transactions. La valeur comptable inclut les coûts de remplacement d'une partie de l'immeuble, lorsqu'ils sont supportés et si les critères de comptabilisation sont satisfaits. Elle n'intègre pas les coûts d'entretien courant de l'immeuble de placement. Les immeubles de placement sont ultérieurement évalués à leur juste valeur.

#### Juste valeur :

La juste valeur d'un immeuble de placement est le prix auquel cet actif pourrait être échangé entre des parties bien informées, consentantes et agissant dans des conditions de concurrence normale. Elle reflète l'état réel du marché et les circonstances prévalant à la date de clôture de l'exercice et non ceux à une date passée ou future, mais ne reflète pas les dépenses d'investissement futures qui amélioreront le bien immobilier ainsi que les avantages futurs liés à ces dépenses futures.

La juste valeur est déterminée au 31 mars 2009 sur la base d'expertises indépendantes fournissant des évaluations hors droits (ou valeur « nette vendeur »), en prenant en compte une décote sur la valeur droits inclus (ou valeur « acte en main »). Cette décote correspond à l'estimation des frais et droits de mutation qu'un acquéreur supporterait, soit environ 6,2% de la valeur nette vendeur.

Les variations de juste valeur sont enregistrées dans le compte de résultat sur la ligne «variations de valeur des immeubles de placement » et sont calculées de la façon suivante :

Variation de juste valeur= valeur de marché à la clôture de l'exercice – valeur de marché à la clôture de l'exercice précédent + montant des travaux et dépenses capitalisables de l'exercice.

#### Méthodologie d'expertise

L'ensemble des immeubles composant le patrimoine du Groupe a fait l'objet d'une expertise au 31 mars 2009 par la société Jones Lang LaSalle.

La méthodologie principale retenue est celle des « discounted cash – flows ». Celle-ci consiste à évaluer les immeubles de placement par l'actualisation des flux de trésorerie futurs qui seront générés par leur exploitation.

Les hypothèses de calcul suivantes sont retenues pour la valorisation:

- prise en compte d'hypothèses d'inflation sur les loyers et les charges,
- horizon de prévision de dix ans,
- actualisation des flux en milieu d'année,

- probabilité de renouvellement des baux existants lors de leurs échéances. En cas de départ du locataire, relocation au loyer de marché après travaux (remise en état ou rénovation, selon le cas) et vacance,
- valeur terminale correspondant à la capitalisation du dernier flux au taux d'actualisation retenu pour les cash flows.

Les résultats obtenus à partir de la méthode des cash-flows actualisés sont confortés par des analyses complémentaires (transactions comparables, capitalisation des loyers) et par des études réalisées par les principaux acteurs du marché.

Au cours de l'exercice écoulé, l'instabilité sur les marchés financiers a provoqué une baisse significative du nombre de transactions représentatives ('benchmark'). La plupart des transactions qui ont lieu impliquent des vendeurs en difficulté financière et des acheteurs recherchant des 'bonnes affaires' ce qui résulte en une plus grande volatilité des prix. Les experts ont réagi à cette situation d'incertitude accrue en interprétant avec précaution le peu de transactions effectives, y compris les transactions avortées.

Le détail de la méthode et des hypothèses retenues par l'expert immobilier pour la valorisation des actifs figure dans le rapport d'expertise qui est rendu public par la Société (notamment sur le site internet : [www.zueblin.fr](http://www.zueblin.fr)).

### Méthodes de comptabilisation

Les immeubles de placement ne sont pas amortis.

Jusqu'à l'achèvement d'un immeuble en construction, en rénovation ou en cours d'aménagement, en vue d'une utilisation ultérieure en tant qu'immeuble de placement, les dispositions de la norme IAS 16 s'appliquent. Après l'achèvement des travaux, l'immeuble est qualifié comptablement d'immeuble de placement, sous réserve de répondre aux définitions de la norme IAS 40.

### **3.5. Immobilisations corporelles (IAS 16)**

Les immobilisations corporelles (mobilier, matériel de bureau, etc.) sont comptabilisées au coût historique diminué du cumul des amortissements et du cumul des éventuelles pertes de valeur. L'amortissement est calculé selon la méthode linéaire sur la durée d'utilité de l'actif.

Les valeurs comptables des immobilisations corporelles sont revues pour dépréciation en résultat lorsque des événements ou changements dans les circonstances indiquent que la valeur comptable ne pourrait être recouvrée.

Au 31 mars 2009, le Groupe détient :

- du matériel informatique amorti linéairement sur 3 ans ;
- du matériel de bureau amorti linéairement sur 10 ans ;
- des agencements et installations amortis linéairement sur 10 ans.

### **3.6. Dépréciations d'actifs (IAS 36)**

Conformément aux dispositions des normes IAS 16 et 36, les actifs corporels font l'objet de tests de dépréciation lorsque, à la date de clôture, des indices de perte de valeur (relatifs notamment à la valeur de marché de l'actif, à des modifications dans l'utilisation ou l'environnement économique du bien) sont identifiés.

Dans le cas où la valeur recouvrable se trouverait inférieure à la valeur nette comptable, le Groupe pourrait être conduit à comptabiliser en résultat une perte de valeur.

### **3.7. Instruments financiers (IAS 32/39)**

#### **Actifs financiers (hors instruments dérivés)**

Les actifs financiers courants correspondant à des valeurs mobilières de placement qui sont présentées au bilan sur la ligne « Trésorerie et équivalents de trésorerie » sont évalués à leur juste valeur à la clôture de chaque exercice (valeur probable de négociation). Les valeurs mobilières de placement sont des placements à court terme soumis à un risque négligeable de changement de valeur et classés dans la catégorie des OPCVM Euromonétaires, ayant une échéance de moins de trois mois à compter de la date d'acquisition. La société ayant opté pour la juste valeur, la variation de juste valeur est comptabilisée en résultat financier sans déduction

des coûts de transaction qui pourraient être encourus lors de leur vente. Le Groupe détient d'autres actifs financiers tels que des créances clients, d'autres créances, et des prêts dont la valeur nominale est considérée comme étant la juste valeur.

### **Passifs financiers (hors instruments dérivés)**

Les passifs financiers du Groupe comprennent des emprunts bancaires portant intérêts, des dépôts et cautionnements reçus des locataires.

Les emprunts et dépôts reçus sont ventilés en passifs courants pour la part devant être remboursée dans les douze mois après la clôture et en passifs non courants pour les échéances dues à plus de douze mois.

Les emprunts produisant intérêts sont initialement enregistrés à leur juste valeur diminuée des coûts de transaction associés et évalués par la suite au coût amorti déterminé selon la méthode du taux d'intérêt effectif. La charge calculée selon cette méthode est constatée en « intérêts et charges assimilées » dans le compte de résultat.

Les dépôts de garantie reçus des locataires et ne portant pas intérêts sont actualisés au taux moyen d'endettement de l'entreprise (estimé à 5,3%) sur la première durée ferme du bail. La charge d'actualisation impacte la rubrique « intérêts et charges assimilées » du compte de résultat.

### **Obligations remboursables en action**

En application de la norme IAS 32 « Présentation des instruments financiers », le Groupe a considéré les ORA émises comme un instrument composite constitué :

- d'une composante « dette », correspondant à la valeur actualisée des coupons minimums que la société à l'obligation de verser aux porteurs de l'ORA (taux d'actualisation retenu : taux emprunt obligataire à 10 ans, soit 4,60 %)
- d'une composante capitaux propres correspondant à l'obligation de livrer un nombre fixe d'actions en remboursement de l'ORA.

Conformément à IAS 32, les frais d'émission ont été répartis entre les deux composantes de manière proportionnelle.

### **Instruments financiers dérivés**

Le Groupe a mis en place une politique de gestion du risque de taux d'intérêt pour lequel il utilise des instruments financiers dérivés tels que des swaps de taux d'intérêt, des caps ou des collars. Ces instruments financiers dérivés sont initialement comptabilisés à la juste valeur dès que le contrat est négocié et sont ultérieurement évalués à la juste valeur. Les dérivés sont comptabilisés en tant qu'actifs lorsque la juste valeur est positive et en tant que passifs lorsque la juste valeur est négative. La valorisation des instruments dérivés est opérée par des modèles communément admis (méthode d'actualisation des flux de trésorerie futurs, modèle de Black and Scholes). La juste valeur des swaps de taux d'intérêts est déterminée hors coupons courus.

Le Groupe a opté pour la comptabilisation de couverture de flux futurs prévue par la norme IAS 39. Au commencement d'une relation de couverture, le Groupe désigne de manière formelle et documente la relation de couverture à laquelle le Groupe souhaite appliquer la comptabilité de couverture. Le Groupe s'attend à ce que la couverture soit hautement efficace dans la compensation des variations de juste valeur ou de flux de trésorerie et le vérifie sur toute la durée de la relation par des tests prospectifs et rétrospectifs.

Tous gains et pertes provenant des variations de juste valeur de dérivés qui ne sont pas qualifiés d'instruments de couverture sont comptabilisés directement dans le compte de résultat.

Le profit ou la perte correspondant à la partie efficace de l'instrument de couverture est comptabilisé directement en capitaux propres, alors que la partie inefficace est comptabilisée en résultat.

### **3.8. Créances**

Les créances clients, dont les échéances sont généralement comprises entre 30 et 90 jours, sont reconnues et comptabilisées pour le montant initial de la facture déduction faite des provisions pour dépréciation des montants non recouvrables. Une provision est constituée lorsqu'il existe des éléments objectifs indiquant que le Groupe ne sera pas en mesure de recouvrer ses créances. Les créances irrécouvrables sont constatées en perte lorsqu'elles sont identifiées comme telles.

Les créances clients sont décomptabilisées du bilan lorsque la quasi-totalité des risques et avantages qui leur sont associés sont transférés à un tiers.

### **3.9. Revenus locatifs**

*Contrats de location dans les états financiers du Groupe en tant que bailleur*

Les « Contrats de location » sont qualifiés de location simple lorsqu'ils ont, en substance, pour effet de ne pas transférer au locataire les risques et avantages inhérents à la propriété du bien loué. Au 31 mars 2009, l'ensemble des baux consentis par le Groupe relève de la qualification des contrats de location simple.

Les biens immobiliers détenus directement ou dans le cadre de contrat de location financement, pour en retirer des loyers ou valoriser le capital sont classés en « Immeubles de placement » au bilan.

Les paliers et les franchises de loyers octroyés sont comptabilisés au moyen d'un étalement qui vient en réduction ou en augmentation des revenus locatifs de l'exercice. La période de référence est la première période ferme du bail.

Les revenus locatifs proviennent de la location des biens immobiliers du Groupe : les montants facturés aux locataires sont comptabilisés sur la période de location concernée. Les revenus locatifs comprennent le cas échéant les droits d'entrée payés en sus des loyers par les locataires lors de la conclusion du bail ; ces droits sont assimilables à des compléments de loyers et sont comptabilisés de manière linéaire sur la durée du contrat sauf lorsqu'ils rémunèrent un autre service clairement identifié auquel cas ils sont comptabilisés au rythme de réalisation de ce service.

### **3.10. Engagements de retraite (IAS 19)**

En vertu des obligations légales, le Groupe participe à des régimes de retraite obligatoires à travers des régimes à cotisations définies. Dans ce cadre, le Groupe n'a pas d'autre obligation que le paiement de cotisations. Celles-ci sont comptabilisées en charges au cours de l'exercice.

### **3.11. Impôts**

Les sociétés du Groupe qui ont opté pour le régime des sociétés d'investissement immobilier cotées (SIIC) sont exonérées d'impôt sur le résultat courant et sur les plus-values de cession.

Les dettes correspondant au paiement de l'exit tax étalée sur quatre ans sont actualisées. L'impact de cette actualisation est comptabilisé en résultat financier.

### **3.12. Résultat par action**

Le résultat de base par action est calculé en divisant le résultat net de l'exercice attribuable aux actionnaires ordinaires de l'entité mère par le nombre moyen pondéré d'actions ordinaires en circulation au cours de l'exercice. Pour le calcul du résultat dilué par action, le nombre moyen d'actions en circulation est ajusté pour tenir compte de la conversion de toutes les actions ordinaires potentiellement dilutives, notamment des bons de souscription d'actions et des obligations remboursables en actions. Le nombre ainsi calculé vient s'ajouter au nombre moyen d'actions en circulation et constitue le dénominateur.

### **3.13. Information sectorielle**

Le Groupe a retenu comme premier niveau d'information sectorielle la localisation des immeubles, comme suit :

- Paris ;
- Lyon ;
- Marseille.

Cette segmentation sectorielle est en ligne avec les secteurs opérationnels retenus pour le suivi de l'activité par le management et qui s'appuie sur un découpage du portefeuille des immeubles de placement en fonction du marché immobilier dans lequel ils sont situés.

## IV Gestion des risques financiers

Le Groupe Züblin Immobilière France attache une importance significative à la gestion active des risques financiers. Le Groupe a élaboré un programme de gestion des risques aux termes duquel les principaux risques inhérents à son activité sont identifiés, évalués et mesurés après prise en compte de facteurs atténuants. Le conseil d'administration est chargé de la supervision des activités de gestion des risques du Groupe et revoit à chacune de ses séances avec le management de la société, la situation de chaque risque identifié ainsi que le plan d'actions pour réduire ou éliminer ces risques.

La principale activité du Groupe est l'acquisition d'actifs immobiliers d'entreprise et la création de valeur par le management actif et plus tard la revente de ces actifs immobiliers. Afin de financer son portefeuille immobilier, des emprunts variables sont souscrits jusqu'au maximum de 70% de la valeur de l'investissement.

Les activités opérationnelles et financières du Groupe l'exposent aux principaux risques financiers suivants :

- Risque de fluctuation de la valeur des actifs immobiliers
- Risque de fluctuation des revenus locatifs
- Autres risques financiers
  - a) Risque de fluctuation de la valeur des actifs immobiliers

La détention d'actifs immobiliers destinés à la location expose le Groupe au risque de fluctuation de la valeur des actifs immobiliers et des loyers. La gestion de ces risques fait partie des compétences clés du Groupe Züblin Immobilière France. L'exposition à ces risques est notamment limitée par la sélection attentive des actifs à leur acquisition, leur détention dans une perspective à long terme.

Compte tenu du contexte de crise sur les marchés immobiliers et financiers, la valeur des actifs immobiliers du Groupe a baissé de 78,5 M€ ou 21% sur un an au 31 mars 2009 passant d'une valeur hors droits de 374,7 M€ à 296,3 M€.

Toute chose étant égale par ailleurs, une variation à la hausse de 10 points de base des taux de rendement immobiliers aurait une incidence négative d'environ 4 M€ sur la valeur des actifs immobiliers du Groupe.

- b) Risque de fluctuation des revenus locatifs

Les loyers constituent la principale source de revenus financiers du Groupe. Le Groupe est exposé à un risque de fluctuation de ses revenus du fait du départ potentiel de locataires (vacance) ou de révision à la baisse des loyers lors de renouvellement de baux (surlocation). Le Groupe suit attentivement le risque de fluctuation des revenus locatifs et s'emploie au travers de la gestion locative à pérenniser les loyers et le taux d'occupation des immeubles.

L'écart entre les loyers annualisés et les loyers de marché au 31 mars 2009 ressort à 380 K€. Cependant, une analyse bail par bail conduit le management à estimer que compte tenu de baux expirant ou de faculté de départ donnée au locataire entrant en vigueur au cours de l'année 2010, l'exposition effective du Groupe à ce risque au 31 mars 2009, s'élève à 336 K€ sur l'immeuble Jatte 3.

Le non renouvellement de ces baux entraînerait une baisse temporaire (vacance) de 2,5 M€ (10% des loyers annualisés) des revenus locatifs. La relocation ultérieure de ces immeubles à des conditions de marché identiques à celles qui prévalent actuellement entraînerait également une diminution des recettes locatives de 336 K€ (1% des loyers annualisés).

- c) Autres Risques Financiers

- Risque de crédit

Le Groupe est principalement exposé au risque de crédit au travers de ses activités locatives. L'exposition à ce risque est limitée par la mise en place de procédures visant à s'assurer de la qualité de la signature des clients avec qui le Groupe entre en relation et notamment de leur solvabilité. De ce fait, les principaux locataires des actifs immobiliers du Groupe sont des entreprises nationales ou internationales de premier rang limitant ainsi le

risque d'insolvabilité. De plus, un dépôt de garantie en espèces ou une caution bancaire est reçu de chaque locataire contribuant ainsi à minorer le risque de crédit.

Le risque de crédit lié aux actifs de trésorerie et d'équivalents trésorerie est limité par le fait que le Groupe travaille exclusivement avec des partenaires disposant d'excellentes notations de crédit.

Aucun risque d'insolvabilité significatif n'a été relevé au cours de l'exercice clos au 31 mars 2009 ou des exercices précédents. Par conséquent, à ce jour le management estime que le risque que des partenaires ne soient pas en mesure d'honorer leurs obligations contractuelles est faible et cependant ne peut être écarté.

- Risque de liquidité

Le tableau présentant les obligations contractuelles du Groupe résultant des passifs financiers se trouve dans le chapitre VI - Instruments financiers.

- Risque de taux d'intérêts

Le Groupe est exposé au risque lié à l'évolution des taux d'intérêts sur les emprunts à taux variables souscrits pour assurer le financement de ses opérations. La politique de gestion du risque de taux d'intérêt a pour objectif de limiter l'impact d'une variation des taux d'intérêt sur le résultat et les flux de trésorerie, ainsi que de minimiser le coût global du refinancement. Pour parvenir à ces objectifs, le Groupe souscrit des emprunts à taux variable et utilise des swaps pour couvrir leur risque d'exposition à la variation des taux.

Au 31 mars 2009, l'intégralité des dettes bancaires fait l'objet d'une couverture par des swaps de taux d'intérêts, de telle sorte qu'une variation des taux d'intérêts à la hausse ou la baisse n'impacterait pas le résultat et les flux de trésorerie du Groupe. Toutefois les variations de taux d'intérêts ont un impact sur la juste valeur des swaps.

Le tableau ci-dessous présente la sensibilité de la juste valeur des swaps à une variation de 100 points de base à la hausse et à la baisse des taux d'intérêts :

En K€	Augmentation/diminution (en points de base)	Effet sur les capitaux propres	Effet sur le résultat avant impôt
31.03.2009	+100	9 905	-
	(100)	- 10 545	-
31.03.2008	+100	10 565	-
	(100)	- 11 327	-

- Risque de change

Le Groupe ne réalisant aucune transaction significative en devises étrangères, il n'est pas exposé au risque de change.

- Risque du capital

L'objectif principal du Groupe en termes de gestion du capital est de maintenir un niveau de capital adéquat pour soutenir ses objectifs d'exploitation et de développement de société foncière tout en délivrant une rentabilité optimale à ses actionnaires.

L'outil principal de gestion du capital utilisé par le Groupe est son ratio d'endettement consolidé LTV qui se détermine en rapportant le montant total des encours de dettes bancaires nets de la trésorerie à la juste valeur des immeubles de placement. Au 31 mars 2009, comme au 31 mars 2008, le Groupe s'est fixé comme objectif de maintenir ce ratio au dessous d'un seuil de 65%. Le Groupe estime que le niveau de capitaux propres qui permet de satisfaire cet objectif de 65% LTV assure une notation de crédit suffisante tout en fournissant un effet de levier pour développer l'activité du Groupe et maximiser la valeur pour l'actionnaire.

Afin d'ajuster le ratio LTV et maintenir la structure de capital requise, les moyens suivants peuvent être utilisés par le Groupe :

- (i) Ajustement des versements de dividendes et remboursements de capital ;
- (ii) Emission de nouvelles actions ;
- (iii) Remboursement partiel des emprunts.

Au 31 mars 2009, le ratio LTV du Groupe, tel que défini ci-dessus, est de 69,7% et résulte principalement de la baisse des valeurs d'expertises des immeubles de placement en lien avec la dégradation des marchés financiers et immobiliers.

## V Notes et commentaires

### Note 0 – Périmètre de consolidation

Le périmètre de consolidation est constitué :

- de la société Züblin Immobilière France – société mère ;
- de sa filiale Züblin Immobilière Paris Ouest – pourcentage d'intérêt et de contrôle : 100 %.
- de sa filiale SCI Züblin Immobilière Verdun Flourens – pourcentage d'intérêt et de contrôle : 99,99 %

Züblin Immobilière Paris Ouest et SCI Züblin Immobilière Verdun Flourens sont sous le contrôle exclusif direct de Züblin Immobilière France et de ce fait sont intégrées globalement.

### Notes sur le Bilan

#### Note 1 – Immeubles de placement

L'évolution de la juste valeur des immeubles de placement, entre le 31 mars 2007 et le 31 mars 2009 est la suivante :

	31/03/2007				31/03/2008				31/03/09			
	Valeur	Acquisition	Cession	Variation de	Valeur	Acquisition	Cession	Variation de	Valeur	Acquisition	Cession	Variation de
		(*)	(**)	juste valeur		(*)	(**)	juste valeur		(*)	(**)	juste valeur
Jatte 1	92 279			3 390	95 669			-19 799	75 870			
Jatte 2	37 476			848	38 324			-5 834	32 490			
Saint Cloud	9 416		-9 416		0			0	0			
Le Chaganne	28 625				28 625			-5 085	23 540			
Jatte 3	52 072			188	52 260			-9 680	42 580			
Suresnes	15 066			-339	14 727			-3 377	11 350			
Le Magellan	-	87 803		-4 803	-4 525	78 475		-25 935	52 540			
Le Danica	-	52 829		-2 859	2 384	52 354		-8 094	44 260			
Le Salengro	-	13 896		-596	1 003	14 303		-653	13 650			
<b>Total immeubles de placement</b>	<b>234 934</b>	<b>154 528</b>	<b>-9 416</b>	<b>-8 258</b>	<b>2 949</b>	<b>374 737</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-78 457</b>	<b>296 280</b>	
Incidence des investissements					-360				-1 477			
<b>Ajustement de la valeur des immeubles de placement</b>					<b>2 589</b>				<b>-79 934</b>			

(\*) Coût d'acquisition tous frais et droits inclus

(\*\*) Montant de la juste valeur à la clôture de l'exercice précédent la cession

#### Note 2 – Autres actifs non courants

Sont compris dans les autres actifs non courants :

- 126 K€ bloqués dans le cadre du contrat de liquidité conclu avec SG Securities en date du 23 avril 2007 (302 K€ au 31 mars 2008) ;
- le dépôt de garantie des locaux de Züblin Immobilière France pour 39 K€ (39 K€ au 31 mars 2008).



### **Note 3 – Créances clients**

Au 31 mars 2009, il s'agit essentiellement de la facturation des loyers et accessoires du 2ème trimestre 2009 dont l'impact est neutralisé par des produits constatés d'avance et des factures à établir correspondant à des charges à refacturer.

Les créances courantes sont à échéance de moins d'un an. Elles ne portent pas intérêt.

Aucune créance au 31 mars 2009 ne présente d'antériorité et de risque d'irrecouvrabilité significatifs.

en K€	31.03.09	31.03.08
Créances clients brutes	8 687	8 964
Provision pour créances douteuses	-	-
Créances clients nettes	8 687	8 964

### **Note 4 – Autres créances**

Elles se décomposent comme suit :

en K€	31.03.2009	31.03.2008
Appel charges syndic	1 674	1 086
TVA	617	2 563
Intérêts courus sur swaps	4	216
Autres créances	174	126
Impôt sur les bénéfices	19	19
Autres créances, valeur brute	2 488	4 010

### **Note 5 – Charges constatées d'avance**

Les charges constatées d'avance (440 K€ au 31 mars 2008) correspondent à des charges d'exploitation (assurances et taxes).

### **Note 6 – Trésorerie et équivalent de trésorerie**

en K€	31.03.2009	31.03.2008
Banque	19 265	21 796
Placement financier à court terme	1 503	988
<b>Trésorerie et équivalent de trésorerie</b>	<b>20 768</b>	<b>22 784</b>
Banque - compte créditeur	- 229	-
<b>Trésorerie et équivalent de trésorerie</b>		
<b>Nette</b>	<b>20 539</b>	<b>22 784</b>

Les placements financiers à court terme correspondent à des OPCVM Euromonétaires.

### **Note 7 – Obligations remboursables en actions**

La composante « capitaux propres » au 31 mars 2009 se détaille de la façon suivante :

Obligation remboursable en action – nominal	35 500 000
Imputation des frais d'émission	-352 156
Composante dette (valeur actualisée des intérêts financiers fixes)*	-5 590 000
<b>Total</b>	<b>29 557 844</b>

\* Montant de la composante dette déterminée à l'émission de l'ORA (voir Note 10 Autres dettes financières pour solde au 31.03.09 de la composante dette).

### **Note 8 – Provisions pour risques**

Le Groupe a comptabilisé au 31 mars 2009 une provision de 266 K€ au titre de pénalités de retard sur la réalisation de travaux d'amélioration sur l'immeuble Jatte 2.

## Note 9 – Dettes bancaires

Les caractéristiques et les échéances des dettes bancaires sont présentées ci-après :

### En K€ -Dettes bancaires au 31 mars 2009

					Soldes au 31/03/09						
	Date d'octroi	Montant à l'origine	Terme	Conditions	Principal	Intérêts courus	Total	Passifs courants – échéances à moins d'un an	Passifs non courants	Dont échéances entre un et cinq ans	Dont échéances à plus de cinq ans
Aareal Bank	05/07/2007	75 788	04/07/2014	5,79% (1) Remboursement in fine	75 453	665	76 117	665	75 453		75 453
Aareal Bank	04/08/2006	18 000	01/08/2016	5,82% (1) Remboursement in fine	17 847	86	17 932	86	17 847		17 847
Natixis	19/03/2007	40 000	31/12/2013	5,73% (1) Remboursement in fine	39 771		39 771		39 771	39 771	
Natixis	05/10/2007	55 000	04/10/2014	5,61% (1) Remboursement in fine.	54 665		54 665		54 665		54 665
Natixis	11/01/2008	29 000	10/01/2015	5,77% (1) Remboursement in fine	28 762		28 762		28 762		28 762
Aareal Bank	28/06/2007	10 000	28/06/2014	5,71% (1) Remboursement in fine	9 882	1	9 883	1	9882		9 882
<b>Total dettes bancaires</b>					<b>226 380</b>	<b>751</b>	<b>227 131</b>	<b>751</b>	<b>226 380</b>	<b>39 771</b>	<b>186 609</b>

### En K€ -Dettes bancaires au 31 mars 2008

					Soldes au 31/03/08							
	Prêteur	Date d'octroi	Montant à l'origine	Terme	Conditions	Principal	Intérêts courus	Total	Passifs courants – échéances à moins d'un an	Passifs non courants	Dont échéances entre un et cinq ans	Dont échéances à plus de cinq ans
Aareal Bank		05/07/2007	75 788	04/07/2014	5,18% (1) Remboursement in fine	75 406	897	76 303	897	75 406		75 406
Aareal Bank		04/08/2006	18 000	01/08/2016	5,33% (1) Remboursement in fine	17 829	157	17 986	157	17 829		17 829
Natixis		19/03/2007	39 000	31/12/2013	5,33% (1) Remboursement in fine	38 745		38 745		38 745		38 745
Natixis		31/01/2008	1 000	31/12/2013	5,75% (1) Remboursement in fine	987		987		987		987
Natixis		05/10/2007	55 000	04/10/2014	5,58% (1) Remboursement in fine.	54 617		54 617		54 617		54 617
Natixis		11/01/2008	29 000	10/01/2015	4,8% (1) Remboursement in fine	28 729		28 729		28 729		28 729
Aareal Bank		28/06/2007	10 000	28/06/2014	5,45% (1) Remboursement in fine	9 865	1	9 866	1	9 865		9 865
<b>Total dettes bancaires</b>					<b>226 178</b>	<b>1 055</b>	<b>227 233</b>	<b>1 055</b>	<b>226 178</b>	<b>0</b>	<b>226 178</b>	

(1) Taux d'intérêts effectif hors swap

## Note 10 – Autres dettes financières

En K€ -Autres dettes financières au 31 mars 2009

Nature	Montant à l'origine	Terme	Conditions	Solde au 31.03.2009						
				Principal	Intérêts courus	Total	Passifs courants	Passifs non courants	Dont échéances ente un et cinq ans	Dont échéances à plus de cinq ans
Dépôts et cautionnements reçus des locataires en garantie des loyers	1999 à 2009	baux 3-6-9	Non porteurs d'intérêts	2744	0	2744	1538	1207	1207	
ORA - composante << dettes >>	(1)			5082	162	5244	626	4618	2091	2527
<b>Total autres dettes financières</b>				<b>7826</b>	<b>162</b>	<b>7988</b>	<b>2164</b>	<b>5824</b>	<b>3298</b>	<b>2527</b>

En K€ -Autres dettes financières au 31 mars 2008

Nature	Origine	Montant à l'origine	Terme	Conditions	Solde au 31/03/2008						
					Principal	Intérêts courus	Total	Passifs courants	Passifs non courants	Dont échéances ente un et cinq ans	Dont échéances à plus de cinq ans
Dépôts et cautionnements reçus des locataires en garantie des loyers	1999 à 2008		baux 3-6-9	Non porteurs d'intérêts	2392	0	2392	1098	1294	1294	
Dettes auprès de Züblin Immobilien Management AG	31/03/2008	62			62	0	62	62			
ORA - composante << dettes >>	(1)				5524	177	5701	619	5082	3087	
<b>Total autres dettes financières</b>					<b>7978</b>	<b>177</b>	<b>8155</b>	<b>1779</b>	<b>6376</b>	<b>3289</b>	

(1) La part des ORA constatée en dettes correspond à la valeur actualisée des coupons minimums à payer jusqu'à la date de conversion des ORA.

## Note 11 – Instruments financiers

Cf. partie VI Instruments financiers

## Note 12 – Dette d'impôt

Au 31 mars 2009, la dette d'impôt sur les sociétés s'élève à 4 418 K€ et représente la dette d'« exit tax » actualisée au taux d'endettement moyen du Groupe au 31 mars 2009. Cette dette fait l'objet d'un paiement différé sur quatre ans (dont trois échéances déjà passées au 31 mars 2009), la charge d'actualisation impacte la rubrique « intérêts et charges assimilées » du compte de résultat.

Dettes d'impôt

en K€	Total 31.03.09	Non courant	Courant	Total 31.03.08
Exit tax	4 594		4 594	9 187
Actualisation	- 176	-	176	571
<b>Dettes d'impôt total</b>	<b>4 418</b>	<b>-</b>	<b>4 418</b>	<b>8 616</b>

### **Note 13 – Dettes fiscales et sociales**

Le poste se compose essentiellement de TVA et de charges à payer relatives principalement aux taxes foncières et aux dettes sociales :

<b>en K€</b>	<b>31.03.2009</b>	<b>31.03.2008</b>
Charges à payer	405	185
TVA à décaisser	226	
TVA collectée	1 305	1 413
Dettes provisionnées / congés et primes	144	446
Organismes sociaux et avances aux salariés	47	68
<b>Total</b>	<b>2 126</b>	<b>2 112</b>

Ces dettes sont à échéance moins d'un an.

### **Note 14 – Autres dettes – passifs courants**

Les autres dettes s'élèvent à 1 460 K€ au 31 mars 2009 (2 461 K€ au 31 mars 2008). Elles correspondent essentiellement aux appels de charges auprès des locataires.

### **Notes sur le compte de résultat**

#### **Note 15 – Revenus locatifs**

Les revenus locatifs sont constitués des loyers et produits assimilables (indemnités de résiliation, droits d'entrée, produits de location de parkings, etc.) facturés pour les immeubles de bureaux au cours de la période. Les refacturations de charges et les charges récupérées sont également intégrées aux revenus locatifs. Ils se détaillent de la façon suivante :

au 31.03.2009

	<b>K€</b>	<b>%</b>
Roche	9 644	37%
Faurecia	5 087	20%
YSL Beauté	2 951	11%
Autres	8 153	32%
<b>Total</b>	<b>25 835</b>	<b>100%</b>

au 31.03.2008

	<b>K€</b>	<b>%</b>
Roche	9 904	47%
Faurecia	3 845	18%
YSL Beauté	2 775	13%
Autres	4 386	21%
<b>Total</b>	<b>20 910</b>	<b>100%</b>

## Note 16 – Coût de l'endettement financier net

Le coût de l'endettement financier net se décompose de la façon suivante :

- intérêts et charges assimilées (en K€)

Prêteur	Terme	Conditions	Charges d'intérêts	
			31.03.09	31.03.08
Aareal Bank	04/07/2014	5,79% (1) 75,8 MEUR - Remboursement in fine	3 023	2 256
Aareal Bank	04/07/2007	<i>Emprunt remboursé le 4/07/2007</i> 11,2 MEUR - Remboursement in fine	0	178
Aareal Bank	04/07/2007	<i>Emprunt remboursé le 4/07/2007</i> 74,8 MEUR - Remboursement in fine	0	1 049
Aareal Bank	01/08/2016	5,82 % (1) 18 MEUR - Remboursement in fine	939	938
Natixis	31/12/2013	5,73 % (1) 40 MEUR - Remboursement in fine	1 885	1 842
Natixis	31/12/2007	<i>Remb. Anticipé le 31/08/07</i> 19 M€ - Remboursement in fine	0	560
Aareal Bank	28/06/2014	5,71 % (1) 10 MEUR - Remboursement in fine	481	472
Natixis	04/10/2014	5,61 % (1) 55 MEUR - Remboursement in fine	2 686	1 405
Natixis	10/01/2015	5,77 % (1) 29 MEUR - Remboursement in fine	1 533	350
Intérêts sur découverts et autres charges financières			0	4
Charges liées aux instruments de couverture de taux			0	0
<b>Sous-total charges financières liées au refinancement</b>			<b>10 548</b>	<b>9 054</b>
Obligations Remboursabl es en Actions	07/08/2017	Charge d'intérêts	253	177
Actualisation des dépôts de garantie			46	79
Actualisation de l'Exit Tax			396	608
SWAP - charges liées aux résiliations par anticipation			0	1 839
<b>Sous-total autres charges financières</b>			<b>694</b>	<b>2 703</b>
<b>Total charges financières</b>			<b>11 242</b>	<b>11 757</b>

(1) Taux d'intérêts effectif hors swap

- produits de trésorerie et équivalents de trésorerie (en K€)

	31.03.2009	31.03.2008
Produits de cession de valeurs mobilières de placement		
Produits actualisation (*)	-	45
Intérêts financiers	587	1 720
Produits liés aux instruments de couverture de taux	-	140
<b>Total des produits financiers</b>	<b>587</b>	<b>1 905</b>

(\*) Ces produits financiers sont liés à l'actualisation des dépôts de garantie locataires.

## VI Instruments financiers

Le tableau ci-dessous présente une comparaison, par catégorie, des valeurs comptables et justes valeurs des instruments financiers du Groupe :

En K€	Valeur comptable		Juste valeur		Ecart	
	31.03.2009	31.03.2008	31.03.2009	31.03.2008	31.03.2009	31.03.2008
<b>Actifs financiers</b>						
Banque	cash	19 265	21 796	19 265	21 796	-
Placement financier court terme	option juste valeur par résultat	1 503	988	1 503	988	-
Autres actifs non courants	prêts et créances	165	382	165	382	-
Instruments financiers dérivés	cash flow hedge	0	3 424	0	3 424	-
Créances clients et autres créances	prêts et créances	11 175	12 974	11 175	12 974	-
<b>Passifs financiers</b>						
Dettes bancaires	passif au coût amorti	227 130	227 233	227 359	227 233	-
Dettes bancaires	Cash	229		229		-
Composante Dette de l'ORA	passif au coût amorti	5 244	5 701	5 244	5 701	-
Autres dettes financières	passif au coût amorti	2 744	2 453	2 744	2 453	-
Instruments financiers dérivés	cash flow hedge	13 651	378	13 651	378	-
Dettes fournisseurs et autres dettes	passif au coût amorti	8 835	13 900	8 835	13 900	-

Les justes valeurs des instruments dérivés ont été calculées par actualisation des flux futurs de trésorerie attendus aux taux forwards. La juste valeur des actifs financiers a été calculée en utilisant des taux d'intérêts de marché.

Le tableau suivant présente la valorisation du portefeuille de swaps de taux d'intérêts au 31 mars 2009 :

Bénéficiaire		Montant en K€	Taux échangé	Valorisation en K€ au 31.03.2009
Zublin Immobilière Paris Ouest 1 SAS	05/07/2012	75 700	3,225%	-2 136
Zublin Immobilière France SA	01/08/2016	18 000	4,195%	-1 538
Zublin Immobilière France SA	30/06/2014	20 000	3,815%	-1 247
Zublin Immobilière France SA	30/06/2014	20 000	3,788%	-1 220
Zublin Immobilière France SA	31/12/2014	20 000	4,050%	-1 504
Zublin Immobilière France SA	31/12/2014	10 000	4,050%	-752
Zublin Immobilière France SA	31/12/2014	10 000	4,050%	-752
Zublin Immobilière France SA	30/06/2014	10 000	3,998%	-715
Zublin Immobilière France SA	02/04/2015	20 000	4,333%	-1 832
Zublin Immobilière France SA	02/04/2015	5 000	4,333%	-458
Zublin Immobilière France SA	02/04/2015	4 000	4,255%	-349
Zublin Immobilière France SA	30/09/2014	15 000	4,085%	-1 149
<b>Total</b>				<b>-13 651</b>

La valorisation des swaps de taux d'intérêts au 31 mars 2009 est présentée hors intérêts courus.

Le tableau suivant présente l'échéancier des passifs financiers du Groupe au 31 mars 2009, sur la base des engagements de flux de trésorerie contractuels non actualisés :

En K€ - échu	Montant nominal au 31.03.09	< à un an		entre un à cinq ans		> à 5 ans	
		Charge d'intérêt	Amortissement	Charge d'intérêt	Amortissement	Charge d'intérêt	Amortissement
Emprunts après couverture	227 788	10 334	-	40 873	40 000	5 728	187 788
ORA	5 082	246	464	749	2 091	313	2 527
Dépôts et cautionnements	2 744	-	1 538	-	1 206	-	-
Dettes fournisseurs et autres dettes	14 852	-	14 852	-	-	-	-



## VII INFORMATION SECTORIELLE

### Compte de résultat sectoriel

	Paris	Marseille	Lyon	Non imputable	Total
<b>en K€</b>					<b>31/03/2009</b>
Revenus locatifs	21 326	1 326	3 183		25 835
Charges du foncier	- 199		- 7		206
Charges locatives non récupérées (ou trop refacturé)	- 169				169
Charges sur immeubles	- 605	- 13	- 26		644
<b>Loyers nets</b>	<b>20 353</b>	<b>1 313</b>	<b>3 150</b>		<b>24 816</b>
Frais de structure				- 1 726	1 726
Frais de personnel				- 839	839
<b>Frais de fonctionnement</b>				<b>- 2 565</b>	<b>2 565</b>
Produit de cession des immeubles placement (net)					-
VNC des immeubles cédés					-
<b>Résultat de cession des immeubles de placement</b>					
Ajustement à la hausse des immeubles de placement					-
Ajustement à la baisse des immeubles de placement	- 69 710	- 653	- 8 094		78 457
Incidence de la valorisation hors droits des acquisitions de l'exercice					-
Incidence des investissements	- 1 296	- 135	- 46		1 477
Ajustement à la hausse du portefeuille-titres				75	75
<b>Solde net des ajustements de valeur</b>	<b>- 71 006</b>	<b>- 788</b>	<b>- 8 140</b>	<b>75</b>	<b>79 859</b>
<b>Résultat opérationnel net</b>	<b>- 50 653</b>	<b>525</b>	<b>- 4 990</b>	<b>- 2 490</b>	<b>57 608</b>
Produits de trésorerie et d'équivalents de trésorerie	367	7	-	213	587
Intérêts et charges assimilées	- 9 447		- 1 543	- 253	11 243
<b>Coût de l'endettement financier net</b>	<b>- 9 080</b>	<b>7</b>	<b>- 1 543</b>	<b>- 40</b>	<b>10 656</b>
<b>Résultat net avant impôt</b>	<b>- 59 732</b>	<b>532</b>	<b>- 6 533</b>	<b>- 2 530</b>	<b>68 264</b>
Impôts sur les bénéfices					
Impôts différés					
Ajustement écart d'acquisition					
<b>Résultat net de l'ensemble consolidé</b>	<b>-59 732</b>	<b>532</b>	<b>-6 533</b>	<b>-2 530</b>	<b>-68 264</b>
<b>Dont part du Groupe</b>					<b>-68 264</b>
Dont part des minoritaires					0

	Paris	Marseille	Lyon	Non imputable	Total
<b>en K€</b>					<b>31/03/2008</b>
Revenus locatifs	20 004	220	686	0	20 910
Charges du foncier	-185				-185
Charges locatives non récupérées					0
Charges sur immeubles	-253	-16	-37		-307
<b>Loyers nets</b>	<b>19 566</b>	<b>204</b>	<b>649</b>	<b>0</b>	<b>20 418</b>
Frais de structure				-1 501	-1 501
Frais de personnel				-1 158	-1 158
<b>Frais de fonctionnement</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-2 659</b>	<b>-2 659</b>
Ajustement à la hausse des immeubles de placement	4 426	1 003	2 384		7 813
Ajustement à la baisse des immeubles de placement	-4 865				-4 865
Incidence de la valorisation hors droits des acquisitions de l'exercice	-4 803	-596	-2 859		-8 258
Incidence des investissements	-360				-360
<b>Solde net des ajustements de valeur</b>	<b>-5 602</b>	<b>407</b>	<b>-475</b>		<b>-5 670</b>
Produit de cession des immeubles placement (net)	13 075				13 075
VNC des immeubles cédés	-9 415				-9 415
<b>Résultat de cession des immeubles de placement</b>	<b>3 660</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>3 660</b>
<b>Résultat opérationnel net</b>	<b>17 624</b>	<b>611</b>	<b>174</b>	<b>-2 659</b>	<b>15 749</b>
Produits de trésorerie et d'équivalents de trésorerie	52	20	28	1 805	1 905
Intérêts et charges assimilées	-9 568	0	-350	-1 839	-11 757
<b>Coût de l'endettement financier net</b>	<b>-9 516</b>	<b>20</b>	<b>-322</b>	<b>-34</b>	<b>-9 852</b>
<b>Résultat net avant impôt</b>	<b>8 108</b>	<b>631</b>	<b>-148</b>	<b>-2 693</b>	<b>5 897</b>
Impôts sur les bénéfices					
Impôts différés					
Ajustement écart d'acquisition					
<b>Résultat net de l'ensemble consolidé</b>	<b>8 108</b>	<b>631</b>	<b>-148</b>	<b>-2 693</b>	<b>5 897</b>
<b>Dont part du Groupe</b>					<b>5 897</b>
Dont part des minoritaires					0

**Actif Sectoriel**

	Paris	Marseille	Lyon	Non imputable	Total
en K€					31/03/2009
<b>ACTIFS NON COURANTS</b>					
Actifs corporels				182	182
Immeubles de placement	238 370	13 650	44 260		296 280
Autres actifs non courant				165	165
Dérivés à la juste valeur					-
<b>TOTAL DE L'ACTIF NON COURANT</b>	<b>238 370</b>	<b>13 650</b>	<b>44 260</b>	<b>347</b>	<b>296 627</b>
<b>ACTIFS COURANTS</b>					
<b>Créances</b>	<b>8 827</b>	<b>467</b>	<b>2 044</b>	<b>527</b>	<b>11 866</b>
Créances clients	7 246	458	982		8 687
Autres créances	973	2	1 047	466	2 488
Charges constatées d'avance	608	6	16	61	690
<b>Trésorerie et équivalents de trésorerie</b>	<b>14 629</b>	<b>1 375</b>	<b>2 105</b>	<b>2 658</b>	<b>20 768</b>
<b>TOTAL DE L'ACTIF COURANT</b>	<b>23 456</b>	<b>1 842</b>	<b>4 150</b>	<b>3 185</b>	<b>32 633</b>
<b>TOTAL ACTIF</b>	<b>261 826</b>	<b>15 492</b>	<b>48 410</b>	<b>3 532</b>	<b>329 260</b>

0

	Paris	Marseille	Lyon	Non imputable	Total
en K€					31/03/2008
<b>ACTIFS NON COURANTS</b>					
Actifs corporels				237	237
Immeubles de placement	308 080	14 303	52 354		374 737
Autres actifs non courant	41			341	382
Dérivés à la juste valeur	3 424				3 424
<b>TOTAL DE L'ACTIF NON COURANT</b>	<b>311 545</b>	<b>14 303</b>	<b>52 354</b>	<b>578</b>	<b>378 780</b>
<b>ACTIFS COURANTS</b>					
<b>Créances</b>	<b>8 789</b>	<b>428</b>	<b>1 238</b>	<b>2 959</b>	<b>13 414</b>
Créances clients	7 500	424	1 040		8 964
Autres créances	913	0	176	2 921	4 010
Charges constatées d'avance	376	4	22	38	440
<b>Trésorerie et équivalents de trésorerie</b>				<b>22 784</b>	<b>22 784</b>
<b>TOTAL DE L'ACTIF COURANT</b>	<b>8 789</b>	<b>428</b>	<b>1 238</b>	<b>25 743</b>	<b>36 198</b>
<b>TOTAL ACTIF</b>	<b>320 334</b>	<b>14 731</b>	<b>53 592</b>	<b>26 321</b>	<b>414 978</b>

**Passif sectoriel**

	Paris	Marseille	Lyon	Non imputable	Total
<b>en K€</b>					<b>31/03/2009</b>
<b>PASSIFS NON COURANTS</b>					
Provisions pour risques et charges	266				266
Dettes bancaires	197 618		28 762		226 380
Autres dettes financières	1 191		15	4 618	5 824
Instruments financiers	11 013		2 638		13 651
Dettes d'impôts - exit tax	-				-
<b>TOTAL DU PASSIF NON COURANT</b>	<b>210 088</b>	<b>0</b>	<b>31 415</b>	<b>4 618</b>	<b>246 121</b>
<b>PASSIFS COURANTS</b>					
<b>Part courante des emprunts et dettes financières</b>					
	<b>2 030</b>	<b>0</b>	<b>488</b>	<b>626</b>	<b>3 144</b>
Dettes bancaires	980				980
Autres dettes financières	1 050		488	626	2 164
<b>Dettes fournisseurs et autres dettes</b>	<b>11 389</b>	<b>405</b>	<b>1 999</b>	<b>1 059</b>	<b>14 851</b>
Avances et acomptes					
Dettes fournisseurs	420	6	0	404	830
Dettes fiscales et sociales	1 131	75	287	634	2 126
Dettes d'impôt exigible	4 418				4 418
Autres dettes	515	-28	951	21	1 459
Produits constatés d'avance	4 905	352	761		6 018
<b>TOTAL DU PASSIF COURANT</b>	<b>13 419</b>	<b>405</b>	<b>2 487</b>	<b>1 685</b>	<b>17 995</b>
<b>TOTAL PASSIF (Hors Capitaux Propres)</b>	<b>223 507</b>	<b>405</b>	<b>33 902</b>	<b>6 303</b>	<b>264 116</b>

	Paris	Marseille	Lyon	Non imputable	Total
<b>en K€</b>					<b>31/03/2008</b>
<b>PASSIFS NON COURANTS</b>					
Dettes bancaires	197 449		28 729		226 178
Autres dettes financières	1 090		203	5 082	6 375
Instruments financiers	13		365		378
Dettes d'impôts - exit tax	4 197				4 197
<b>TOTAL DU PASSIF NON COURANT</b>	<b>202 749</b>	<b>0</b>	<b>29 297</b>	<b>5 082</b>	<b>237 128</b>
<b>PASSIFS COURANTS</b>					
<b>Part courante des emprunts et dettes financières</b>					
	<b>1 893</b>	<b>0</b>	<b>260</b>	<b>681</b>	<b>2 834</b>
Dettes bancaires	1 055				1 055
Autres dettes financières	838		260	681	1 779
<b>Dettes fournisseurs et autres dettes</b>	<b>11 555</b>	<b>385</b>	<b>1 302</b>	<b>3 068</b>	<b>16 310</b>
Avances et acomptes					
Dettes fournisseurs	250	0	0	461	711
Dettes fiscales et sociales				2 112	2 112
Dettes d'impôt exigible	4 419				4 419
Autres dettes	1 409	58	499	495	2 461
Produits constatés d'avance	5 477	327	803	0	6 607
<b>TOTAL DU PASSIF COURANT</b>	<b>13 448</b>	<b>385</b>	<b>1 562</b>	<b>3 749</b>	<b>19 144</b>
<b>TOTAL PASSIF (Hors Capitaux Propres)</b>	<b>216 197</b>	<b>385</b>	<b>30 859</b>	<b>8 831</b>	<b>256 272</b>

## VIII Engagements de Financement et de Garantie

### Engagements donnés

Lors de l'acquisition de leurs actifs immobiliers, Züblin Immobilière France et ses filiales ont accepté que des inscriptions de privilège de prêteur de deniers soient prises par les banques pour des montants correspondant au principal et accessoire des crédits consentis.

Tous les immeubles sont hypothéqués à titre de sûreté et garantie du remboursement des prêts contractés correspondants.

Ont été données en garantie, au profit des banques toutes les créances actuelles ou futures résultant des baux intervenus ou des baux à intervenir sur tous les immeubles.

Ont également été données en garantie, au profit des banques, les créances qui seraient détenues à l'encontre des compagnies d'assurance assurant les actifs immobiliers au titre des « dommages, périls et perte de loyers ».

Ont été donnés en garantie, au profit des banques sous la forme d'un nantissement, les titres des filiales SCI Züblin Verdun Flourens et Züblin Immobilière Paris Ouest 1 détenus par Züblin Immobilière France.

Enfin, les comptes de fonctionnement des immeubles ouverts dans les livres des banques ont été nantis à leur profit.

L'ensemble des revenus locatifs ou autres produits directement liés à l'exploitation des immeubles sont alloués en priorité au remboursement de toutes les sommes dues aux prêteurs.

Dans le cadre des emprunts hypothécaires contractés, Züblin Immobilière France et ses filiales ont pris divers engagements usuels, notamment en matière d'information des banques prêteuses et de respect de ratios financiers. Le tableau ci-dessous présente les ratios financiers que doivent respecter Züblin Immobilière France et ses filiales au titre de ces engagements.

Etablissement prêteur	Objet	Ratio LTV maximum	DSCR devant être supérieur ou égal à
Aareal	Refinancement Züblin immobilière Paris Ouest (Jatte 1, Jatte 2)	70%	115%
Aareal	Financement Le Chaganne (Gennevilliers)	-	-
Natixis	Financement Jatte 3 (Neuilly sur seine)	75% (1)	-
Aareal	Financement Défense-Horizon 2 (Suresnes)	-	-
Natixis	Financement Magellan (Nanterre)	70% (1)	150% (1)
Natixis	Financement Danica (Lyon)	70% (1)	150% (1)

(1) Ratios financiers à respecter sur une base consolidée

Par ailleurs, Züblin Immobilière France, a pris l'engagement de rembourser les emprunts souscrits auprès des banques dans l'hypothèse où la société ne serait plus détenue directement ou indirectement par la société Züblin Immobilien Holding AG à hauteur de 50,01% du capital et des droits de vote.

Au 31 mars 2009, Züblin Immobilière France et ses filiales respectent les engagements pris aux termes de ses emprunts bancaires.

Lors de la signature du bail avec Europ Assistance France, Züblin Immobilière France s'est engagée à réaliser sur une période de 6 ans des travaux d'amélioration pour un montant global hors taxes de 880 K€ (dont 66 K€ restant à réaliser au 31 mars 2009).

Lors du renouvellement du bail avec YSL Beauté, Züblin Immobilière France s'est engagée à réaliser en 2008 et 2009 des travaux d'amélioration pour un montant global hors taxes de 1 125 K€ (dont 575 K€ sont achevés et 550 K€ sont en cours de réalisation au 31 mars 2009).

Lors de la signature du bail avec Faurecia, Züblin Immobilière France s'est engagée à réaliser sur une période de 6 ans des travaux d'amélioration pour un montant global hors taxes de 400 K€.

Certaines des acquisitions d'immeubles ont été effectuées sous les dispositions prévues à l'article 210 E du code général des impôts qui a permis aux cédants de bénéficier d'un taux d'imposition réduit à 16,5% sur la plus-value dégagée lors de la cession en contrepartie d'un engagement de l'acquéreur de conserver le bien acheté pendant une période de 5 ans minimum. En conséquence, Züblin Immobilière France s'est engagée à conserver les immeubles ci-dessous au minimum jusqu'aux dates suivantes :

	Engagement de conservation jusqu'au :
Neuilly sur seine -- Jatte 3	18/03/2012
Gennevilliers – Le Chaganne	03/08/2011
Nanterre – Le Magellan	04/10/2012
Lyon – Le Danica	10/01/2013

### **Engagements reçus**

Les engagements de loyers prévisionnels à recevoir des locataires du parc immobilier ont été évalués sur la base des contrats de location à la date de clôture en tenant compte des évolutions futures liées aux renégociations ou indexations connues à la date d'établissement des présents comptes. Au 31 mars 2009, ces engagements se présentent de la façon suivante :

Années	Selon fin de bail		Selon prochaine option de sortie	
	Engagements locatifs K€	% du total	Engagements locatifs K€	% du total
2009/2010	23 462	17%	22 428	33%
2010/2011	23 846	18%	18 753	28%
2011/2012	18 868	14%	11 436	17%
2012/2013	16 122	12%	5 156	8%
2013/2014	16 592	12%	4 808	7%
2014/2015	14 110	11%	3 098	5%
2015/2016	10 246	8%	375	1%
2016/2017	8 519	6%	1 052	2%
2017/2018	2 589	2%	-	0%
	<b>134 351</b>	<b>100%</b>	<b>67 106</b>	<b>100%</b>

Par ailleurs, les garanties bancaires reçues des locataires s'élèvent au 31 mars 2009 à 1,6 M€.

## **IX Informations sur les parties liées**

### 8.1 Transaction avec les sociétés liées

Un contrat de prestation de services a été conclu par Züblin Immobilière France avec la société Züblin Immobilien Management AG en date du 18 janvier 2006. Ce contrat prévoit une rémunération trimestrielle égale à 0,025 % de la valeur droits inclus des actifs immobiliers. Les honoraires facturés au titre de l'exercice clos au 31 mars 2009 s'élèvent à 378 K€.

### 8.2 Transaction avec les autres parties liées

#### *Rémunération du Directeur général :*

Le conseil d'administration du 3 novembre 2008 a fixé la rémunération fixe annuelle du Directeur général de la Société, à la somme de 180 000 € brut sur 12 mois avec effet rétroactif au 1er avril 2008. Le conseil a par ailleurs décidé des modalités d'attribution de la rémunération annuelle variable du Directeur général (plafonnée à 100% de sa rémunération annuelle fixe) suivantes :

- Le Directeur général peut percevoir un complément de rémunération égal à 1/3 de sa rémunération annuelle fixe brute, selon l'appréciation par le conseil d'administration de son engagement dans la société et du respect des valeurs, de l'éthique et de l'image de la société,
- et il pourra percevoir une rémunération variable annuelle brute égale au plus à 1/3 de sa rémunération annuelle fixe brute selon l'appréciation par le conseil d'administration de la réalisation d'objectifs et ou de résultats déterminés annuellement et seulement si la société fait des bénéfices,
- il pourra enfin percevoir une rémunération exceptionnelle brute égale au plus à 1/3 de sa rémunération annuelle fixe brute pour la réalisation d'opérations ou de transactions remarquables ayant contribuées significativement à la croissance de la valeur ou de la taille de la société.

Au titre de la période du 1<sup>er</sup> avril 2008 au 31 mars 2009, le Directeur général a perçu une rémunération fixe cumulée brute de 180 000 €.

Dans sa séance du 30 mars 2009, le conseil d'administration de la société a décidé d'octroyer au Directeur général de la Société un complément de rémunération fixe d'un montant de 60 000 €.

#### *Rémunération des administrateurs :*

L'Assemblée générale mixte des actionnaires du 23 juin 2008 a fixé le montant des jetons de présence à répartir librement entre les membres du conseil d'administration à la somme maximale de 150 000 € brut au titre de l'exercice clos au 31 mars 2009.

Au titre de la période du 1<sup>er</sup> avril 2008 au 31 mars 2009, le montant des jetons de présence comptabilisé en charge s'est élevé à 51 494 € (montant incluant les charges sociales afférentes aux jetons de présence versés au Président).

Il est rappelé qu'en date du 3 novembre 2008, le conseil d'administration a décidé de réduire le montant des jetons de présence du Président à 2 500 € par séance (3 500 € auparavant) et de supprimer ceux précédemment attribués pour les participations aux comités d'audit et comités des nominations et rémunérations.

## **X Autres informations**

### Engagement de retraite

En vertu des obligations légales, le Groupe participe à des régimes de retraite obligatoires à travers des régimes à cotisations définies. Celles-ci sont comptabilisées en charges au cours de l'exercice.

## Evolution du capital

	<b>Capital social en K€ (*)</b>	<b>Nombre d'actions (*)</b>
<b>Capital social au 31/03/2007</b>	<b>31 448</b>	<b>5 241 305</b>
Augmentation de capital (exercice de bons)	23 586	3 930 978
<b>Capital social au 31/03/2008</b>	<b>55 034</b>	<b>9 172 283</b>
<b>Capital social au 31/03/2009</b>	<b>55 034</b>	<b>9 172 283</b>

(\*) informations incluant les actions d'autocontrôle

## Répartition du capital

La répartition du capital au 31 mars 2009 se présente comme suit :

<b>Base non diluée</b>	<b>31.03.2009</b>		<b>31.03.2008</b>	
	Nombre de titres	%	Nombre de titres	%
Groupe Züblin	5 426 269	59,16%	6 253 702	68,18%
Administrateurs et dirigeants (*)	42 852	0,47%	20 586	0,22%
Autocontrôle	39 085	0,43%	15 549	0,17%
Public (**)	3 664 077	39,95%	2 882 446	31,43%
<b>Total</b>	<b>9 172 283</b>	<b>100,00%</b>	<b>9 172 283</b>	<b>100,00%</b>

<b>Base diluée</b>	<b>31.03.2009</b>		<b>31.03.2008</b>	
	Nombre de titres	%	Nombre de titres	%
<b>Total</b>	<b>11 772 283</b>	<b>100,00%</b>	<b>11 772 283</b>	<b>100,00%</b>

(\*) Monsieur Pierre Rossier, Président de la société et administrateur, détient au 31 mars 2009, 9 615 actions Züblin Immobilière France, et Monsieur Pierre Essig, Directeur général de la société et administrateur, détient au 31 mars 2009, 27 583 actions Züblin Immobilière France, et Monsieur Bruno Schefer, administrateur de la société, détient au 31 mars 2009, 5 606 actions Züblin Immobilière France, et Monsieur Andrew Walker, administrateur de la société, détient au 31 mars 2009, 46 actions Züblin Immobilière France. Le solde restant correspondant à 2 actions est détenu par deux autres administrateurs de la société.

(\*\*) A l'exception de la société Asset Value Investors, qui a déclaré en date du 29 mars 2006 avoir franchi à la hausse le seuil de 5% et détenir 209 253 actions à cette date, et le Groupe Züblin Immobilier, aucun autre actionnaire a déclaré détenir plus de 5% du capital et/ou des droits de vote au 31 mars 2009.

## Événements postérieurs à la clôture

Züblin Immobilière France a été notifiée de la résiliation par les laboratoires Roche du bail portant sur les 4ème et 5ème étages de l'immeuble Jatte 3, soit une surface de bureau totale de 1216 m2. Cette résiliation sera effective le 31 octobre 2009. Cette résiliation a été prise en compte par l'expert indépendant Jones Lang LaSalle dans l'évaluation de l'immeuble Jatte 3 au 31 mars 2009.

SA ZUBLIN IMMOBILIERE FRANCE

52 rue de la Victoire

75009 PARIS

**Comptes annuels**

Exercice clos le : 31 Mars 2009



## **RAPPORT DE L'EXPERT-COMPTABLE**

Dans le cadre de la mission de présentation des comptes annuels de la société

### **SA ZÜBLIN IMMOBILIERE FRANCE**

52 Rue de la Victoire

75009 PARIS

Pour l'exercice s'étendant du 1<sup>er</sup> avril 2008 au 31 mars 2009, nous avons effectué les diligences prévues par les normes de présentation définies par l'Ordre des Experts Comptables.

A la date de nos travaux qui ne constituent pas un audit, et à l'issue de ceux-ci, nous n'avons pas relevé d'éléments remettant en cause la cohérence et la vraisemblance des comptes annuels.

Ces comptes ont été établis sur la base des informations que vous nous avez communiquées.

Les comptes annuels ci-joints, se caractérisent par les données suivantes en euros :

✓ Total du bilan	233 804 217 €
✓ Chiffre d'affaires	15 603 854 €
✓ Résultat net comptable	-41 006 007 €

Fait à Paris, le 5 mai 2009

Conseil Expertise & Synthèse

**Benoît GILLET**

## BILAN ACTIF

	31/03/2009			31/03/2008
	Brut	Amort. dépréciat.	Net	Net
<b>ACTIF IMMOBILISE</b>				
<b>Immobilisations incorporelles</b>				
Concessions, brvts, licences, logiciels, drts & val. similaires	534	534		
<b>Immobilisations corporelles</b>				
Terrains	87 928 662		87 928 662	87 928 662
Constructions	155 460 261	67 704 893	87 755 368	135 531 141
Autres immobilisations corporelles	319 709	137 902	181 807	236 803
Immobilisations corporelles en cours	838 726		838 726	290 412
Avances et acomptes	47 245		47 245	
<b>Immobilisations financières</b>				
Participations	40 978 589	6 573 037	34 405 552	39 704 057
Créances rattachées à des participations				
Autres titres immobilisés	180 764		180 764	189 972
Autres immobilisations financières	164 795		164 795	340 890
	<b>285 919 283</b>	<b>74 416 367</b>	<b>211 502 917</b>	<b>264 221 936</b>
<b>ACTIF CIRCULANT</b>				
<b>Créances</b>				
Clients et comptes rattachés	4 787 783		4 787 783	5 087 456
Autres créances	3 370 200		3 370 200	3 512 534
<b>Valeurs mobilières de placement</b>				
Actions propres	51		51	51
Autres titres	1 097 900		1 097 900	947 367
Disponibilités	12 476 391		12 476 391	7 852 462
<b>Charges constatées d'avance</b>	220 433		220 433	221 442
	<b>21 952 759</b>		<b>21 952 759</b>	<b>17 621 312</b>
Charges à répartir sur plusieurs exercices	348 542		348 542	390 339
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>308 220 584</b>	<b>74 416 367</b>	<b>233 804 217</b>	<b>282 233 586</b>

## BILAN PASSIF

	31/03/2009	31/03/2008
	Net	Net
<b>CAPITAUX PROPRES</b>		
Capital (dont versé : 55 033 698)	55 033 698	55 033 698
Primes d'émission, de fusion, d'apport	51 390 819	58 728 645
Réserve légale	111 759	111 759
Report à nouveau	-19 527 871	-2 441 453
Résultat de l'exercice (bénéfice ou perte)	-41 006 007	-17 101 974
	<b>46 002 398</b>	<b>94 330 675</b>
<b>AUTRES FONDS PROPRES</b>		
Obligations remboursables en actions	35 500 000	35 500 000
	<b>35 500 000</b>	<b>35 500 000</b>
<b>DETTES (1)</b>		
Emprunts et dettes auprès d'établissements de crédit (2)	142 777 583	142 625 899
Emprunts et dettes financières	1 912 942	1 750 018
Fournisseurs et comptes rattachés	631 524	599 155
Dettes fiscales et sociales	1 231 967	1 418 530
Autres dettes	2 324 666	2 119 872
Produits constatés d'avance (1)	3 423 137	3 889 438
	<b>152 301 819</b>	<b>152 402 911</b>
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>233 804 217</b>	<b>282 233 586</b>
(1) Dont à plus d'un an (a)	143 126 868	179 188 238
(1) Dont à moins d'un an (a)	9 174 951	8 714 673
(2) Dont concours bancaires et soldes créditeurs de banque	228 532	0

## COMPTE DE RESULTAT

	31/03/2009		31/03/2008
	France	Exportation	Total
<b>Produits d'exploitation (1)</b>			
Production vendue (services)	15 603 854		9 668 841
<b>Chiffre d'affaires net</b>	15 603 854		9 668 841
Reprises sur provisions et transferts de charges			9 763
Autres produits			28
			7
			15 613 645
			9 668 847
<b>Charges d'exploitation (2)</b>			
Autres achats et charges externes (a)			2 070 807
Impôts, taxes et versements assimilés			1 402 296
Salaires et traitements			632 535
Charges sociales			158 521
- Sur immobilisations : dotations aux amortissements			6 234 064
- Sur immobilisations : dotations aux dépréciations			42 040 036
Autres charges			34 598
			70 951
			52 572 857
			22 654 397
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION</b>			<b>-36 959 212</b>
			<b>-12 985 550</b>
<b>Produits financiers</b>			
De participations (3)			10 045 499
Autres intérêts et produits assimilés (3)			290 624
Différences positives de change			85
			76
			10 336 208
			4 384 137
<b>Charges financières</b>			
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions			5 298 505
Intérêts et charges assimilées (4)			8 898 662
Différences négatives de change			533
			1 839 081
			14 197 700
			8 495 749
<b>RESULTAT FINANCIER</b>			<b>-3 861 492</b>
			<b>-4 111 612</b>
<b>RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS</b>			<b>-40 820 704</b>
			<b>-17 097 162</b>

## COMPTE DE RESULTAT (Suite)

	31/03/2009	31/03/2008
	Total	Total
<b>Produits exceptionnels</b>		
Sur opérations de gestion		
Sur opérations en capital		130
	0	130
<b>Charges exceptionnelles</b>		
Sur opérations de gestion		
Sur opérations en capital	185 303	4 943
	185 303	4 943
<b>RESULTAT EXCEPTIONNEL</b>	<b>-185 303</b>	<b>-4 813</b>
Total des produits	25 949 853	14 053 114
Total des charges	66 955 860	31 155 089
<b>BENEFICE OU PERTE</b>	<b>-41 006 007</b>	<b>-17 101 974</b>
(a) Y compris :		
- Redevances de crédit-bail mobilier		
- Redevances de crédit-bail immobilier		
(1) Dont produits afférents à des exercices antérieurs		
(2) Dont charges afférentes à des exercices antérieurs		
(3) Dont produits concernant les entités liées	10 045 499	3 125 921
(4) Dont intérêts concernant les entités liées		

# ANNEXE

SA ZUBLIN IMMOBILIERE FRANCE

52 rue de la Victoire

75009 PARIS

Situation au : 31 Mars 2009

## SOMMAIRE DE L'ANNEXE

Documents	Applicable	Non applicable	Non significatif
Règles et méthodes comptables	X		
Faits caractéristiques	X		
Notes sur le bilan et le compte de résultat	X		
Immobilisations	X		
Amortissements	X		
Provisions inscrites au bilan	X		
Etat des échéances, créances et dettes	X		
Variation détaillée des stocks et en-cours		X	
Éléments relevant de plusieurs postes du bilan	X		
Variation de la provision spéciale de réévaluation		X	
Variation de la réserve de réévaluation		X	
Frais d'établissement		X	
Frais de recherche appliqués et de développement		X	
Amortissements des frais de recherche et de développement		X	
Fonds commercial		X	
Intérêts immobilisés		X	
Intérêts sur éléments de l'actif circulant		X	
Différences d'évaluation sur éléments fongibles		X	
Avances aux dirigeants		X	
Produits à recevoir	X		
Détail des produits à recevoir	X		
Détail des écritures des produits à recevoir		X	
Charges à payer	X		
Détail des charges à payer	X		
Détail des écritures des charges à payer		X	
Produits et charges constatés d'avance	X		
Détail des produits constatés d'avance	X		
Détail des charges constatées d'avance	X		
Charges à répartir sur plusieurs exercices	X		
Détail des charges à répartir sur plusieurs exercices	X		
Détail des charges exceptionnelles	X		
Détail des produits exceptionnels		X	

## SOMMAIRE DE L'ANNEXE

<b>Documents</b>	<b>Applicable</b>	<b>Non applicable</b>	<b>Non significatif</b>
Composition du capital social	X		
Parts bénéficiaires		X	
Obligations convertibles		X	
Ventilation du chiffre d'affaires net		X	
Ventilation de l'impôt sur les bénéfices		X	
Ecarts de conversion sur créances et dettes en monnaie étrangère		X	
Crédit-bail		X	
Engagements financiers	X		
Informations sur les parties liées	X		
Dettes garanties par des sûretés réelles	X		
Incidence des évaluations fiscales dérogatoires		X	
Accroissement et allègement de la dette future d'impôt		X	
Rémunération globale et par catégorie des dirigeants	X		
Effectif moyen	X		
Identité des Sociétés mères consolidant les comptes de la Société	X		
Liste des filiales et des participations	X		
Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun		X	
Produits et charges exceptionnels	X		
Transferts de charges			X
Liste par nature des frais accessoires d'achats		X	
Tableau des résultats des cinq derniers exercices		X	
Produits et charges sur exercices antérieurs		X	
Participation des salariés		X	
Inventaire du portefeuille de valeurs mobilières	X		
Tableaux du portefeuille de TIAP		X	
Détail des emprunts		X	
Détail des Crédits Baux		X	
Entreprises liées	X		
Variation des capitaux propres	X		
Durée d'amortissement des immobilisations	X		
Chiffre d'affaires sectoriel	X		



## Règles et méthodes comptables

(Décret n° 83-1020 du 29-11-1983 - articles 7, 21, 24 début, 24-1, 24-2 et 24-3)

### ANNEXE AU BILAN ET AU COMPTE DE RESULTAT

Les notes ou tableaux ci-après font partie intégrante des comptes annuels de Züblin immobilière France SA (« la Société »).

Au bilan avant répartition de l'exercice clos le 31/03/2009 dont le total est de 233 804 217 Euros et au compte de résultat de l'exercice, présenté sous forme de liste, le résultat s'établit à : -41 006 007 Euros.

L'exercice a une durée de 12 mois, recouvrant la période du 1<sup>er</sup> avril 2008 au 31 mars 2009.

### REFERENTIEL COMPTABLE

Les états financiers ont été établis en conformité avec :

- Le PCG 1999 approuvé par arrêté ministériel du 22 juin 1999
- La loi n°83 353 du 30 Avril 1983
- Le décret 83 1020 du 29 Novembre 1983
- Les règlements comptables :
  - 2000-06 et 2003-07 sur les passifs
  - 2002-10 sur l'amortissement et la dépréciation des actifs
  - 2004-06 sur la définition, la comptabilisation et l'évaluation des actifs

Les conventions générales comptables ont été appliquées, dans le respect du principe de prudence, conformément aux hypothèses de bases :

- Continuité de l'exploitation,
- Permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre,
- Indépendance des exercices,

et conformément aux règles générales d'établissement et de présentation des comptes annuels.

### METHODES ET REGLES D'EVALUATION

#### Immobilisations incorporelles

Les immobilisations incorporelles sont constituées de logiciels informatiques amortis de façon linéaire sur 12 mois.

### Immobilisations corporelles

#### **Evaluation**

Les immobilisations sont évaluées à leur coût d'acquisition (prix d'achat et frais accessoires). Conformément au règlement du CRC 2002-10 relatif à l'amortissement et à la dépréciation des actifs, les immobilisations sont amorties selon la méthode des composants.

La Société a fait appel à des experts indépendants afin de déterminer la valeur des différents composants et leur durée de vie résiduelle.

#### **Amortissements**

Les composants sont amortis selon le mode linéaire en fonction de leur durée d'utilité.

En application de la répartition par composants des immeubles détenus par la Société, les durées d'amortissement sont les suivantes:

- Gros Œuvres	60 ans
- Etanchéité et couverture	20 ans
- Façade	30 ans
- Installations techniques	25 ans
- Climatisation	20 ans
- Agencements	10 ans
- Voiries, réseaux divers	25 ans

### Valorisation des actifs

A la clôture, la Société fait appel à un expert indépendant pour évaluer son patrimoine immobilier. Si la valeur d'expertise hors droits d'un immeuble est inférieure à sa valeur nette comptable, une provision pour dépréciation du montant correspondant est comptabilisée.

Les autres immobilisations corporelles n'ont fait l'objet d'aucune décomposition, aucun composant significatif n'ayant été identifié. Ces immobilisations ne sont donc pas concernées et les amortissements pour dépréciation de ces actifs sont calculés suivant le mode linéaire en fonction de la durée d'utilité prévue du bien.

### Immobilisations financières

Les immobilisations financières sont composées des éléments suivants :

#### ✓ *Titres de participations*

Les titres de participation sont inscrits au bilan pour leur coût d'acquisition ou leur valeur d'apport y compris les frais accessoires s'il y a lieu. Les frais accessoires sont composés des droits de mutation, des honoraires ou commissions et des frais d'actes liés à l'acquisition. Conformément au règlement CRC 2004-06, la Société a choisi d'activer ces frais.

Les titres de participation chez Züblin Immobilière France se décomposent de la façon suivante :

- Züblin Immobilière Paris Ouest 1: 34.154 K€ dont 677 K€ relatifs aux frais d'acquisition.
- SCI Züblin Immobilière Verdun Flourens: 6.825 K€ dont 325 K€ relatifs aux frais d'acquisition.

A la clôture de l'exercice, la valeur nette comptable des titres est comparée à l'actif net réévalué des plus ou moins values latentes des actifs détenus par la Société. Si cette valeur est inférieure à la valeur nette comptable, une dépréciation est alors constituée par voie de provision.

#### ✓ *Actions propres et contrat de liquidité*

Depuis le 23 avril 2007, la Société a confié à SG Securities (Paris) SAS la mise en œuvre d'un contrat de liquidité.

A la date du 31 mars 2009, les moyens suivants figuraient au compte de liquidité : 39 082 actions Züblin immobilière France et 126 K€.

#### ✓ *Dépôts de garantie:*

Les dépôts de garantie concernent les locaux de la Société et s'élèvent à 39 K€.

### Créances clients et autres créances d'exploitation

Les créances sont comptabilisées à leur valeur nominale.

Elles font l'objet de dépréciation en fonction du risque de non recouvrement. Ce risque est évalué sur la base d'une analyse au cas par cas.

### Valeurs mobilières de placement

Les valeurs mobilières de placement sont enregistrées au bilan pour leur coût d'acquisition.

Une dépréciation est comptabilisée si leur valeur probable de réalisation est inférieure à leur valeur nette comptable.

### Emprunts bancaires et obligations remboursables en actions

Les emprunts bancaires et obligations remboursables en actions sont enregistrés pour leur valeur nominale.

Les frais d'émission des emprunts sont maintenus en charges pour leur totalité dans l'exercice où ils sont supportés.

Toutefois, conformément à l'option qui lui est offerte par l'article 361-3 du PCG, la Société a opté pour la répartition des frais d'émission de l'emprunt Obligatoire Remboursable en Actions. Ces frais d'émission ont été activés au cours de l'exercice 2007 / 2008 pour un montant global de 417 972 € et font l'objet d'un amortissement linéaire sur la durée de cet emprunt, soit 10 ans.

### Provisions pour risques et charges

Des provisions pour risques et charges sont constituées pour faire face aux sorties probables de ressources au profit de tiers, sans contrepartie pour la Société.

Ces provisions sont constituées en prenant en considération les hypothèses les plus probables à la date d'arrêté des comptes.

## Faits caractéristiques

L'exercice clos au 31 mars 2009 a été marqué principalement par les faits suivants :

### 1. Valorisation des actifs

Au 31 mars 2009, une dépréciation complémentaire de 42 040 K€ a été comptabilisée au regard des évaluations réalisées à la clôture par l'expert immobilier indépendant qui a été mandaté, portant ainsi la provision sur les ensembles immobiliers à 56 822 K€.

### 2. Titres de participation

A la clôture de l'exercice, une provision pour dépréciation complémentaire de 3 028 K€ a été constatée sur les titres de participation de la SCI Züblin Immobilière Verdun Flourens, portant ainsi la provision à 4 302 K€. Une provision pour dépréciation de 2 271 K€ a été constatée sur les titres de participation de la SA Züblin Immobilière Paris Ouest.

### 3. Gestion locative

#### Immeuble Magellan

En novembre 2008, Züblin Immobilière France et la Société Faurecia ont résilié partiellement le bail de l'immeuble Magellan (soient une résiliation de 9 509 m<sup>2</sup> et 271 parkings sur un total de 11 162 m<sup>2</sup> de surface utile et 296 parkings) avec effet rétroactif à compter du 1er octobre 2008. Un nouveau bail a été conclu avec effet à cette même date, pour ces mêmes surfaces et parkings pour une durée de 9 années dont 6 ans fermes. Le loyer annualisé global de l'immeuble ressort à 4,4 M€\* (362 €/m<sup>2</sup> bureau).

La détermination du loyer économique prend en compte une franchise de loyer équivalent à 3 mois de loyer accordée pour les années 1, 4 et 7 si l'option de départ n'a pas été levée par le locataire pour cette période.

\* loyer économique hors charge, hors taxe

#### Immeuble Jatte 3

En octobre 2008, Züblin Immobilière France a conclu un bail (3/6/9) avec la Société TMC Régie pour la location d'un étage de 848 m<sup>2</sup> de l'immeuble « Jatte 3 » à compter du 1er janvier 2009. Le loyer annualisé est fixé à 333,8K€\* (365€/m<sup>2</sup> bureau). Par ailleurs, ce bail est assorti d'une franchise de loyers de 6 mois.

\* loyer hors charge, hors taxe

### Immeuble Danica

En mars 2009, Züblin Immobilière France a reloué une partie des surfaces libérées par Coface et Coface Services fin janvier 2008 à la Société MCE5 Development dans le cadre d'une extension de surfaces louées. A cette occasion, un nouveau bail a été conclu d'une durée de 9 ans pour une surface totale de 1 233 m<sup>2</sup>. Le loyer annualisé est fixé à 280 K€\* (193 €/m<sup>2</sup> bureau). Par ailleurs, ce bail est assorti d'une franchise de loyers de 6 mois sur la partie correspondant à l'extension de surface de bureaux.

\* loyer hors charge, hors taxe

#### 4. Distribution de dividendes et intérêts sur ORA

L'assemblée générale mixte du 23 juin 2008 a approuvé le versement d'un dividende au titre de l'exercice clos au 31 mars 2008 de 0,80 €/action prélevé sur les primes d'émission. Cette distribution d'un montant global de 7,3 M€ a été réalisée le 27 juin 2008.

Le 7 août 2008, la Société a versé en intérêts au porteur de l'ORA le montant le plus élevé entre un coupon de 2% de la valeur du nominal et le dernier dividende par action versé aux actionnaires multiplié par la parité de remboursement (soit 1000). Sur la base du dividende de 0,80 €, la Société a effectué un paiement d'un montant global de 2 M€.

#### 5. SIIC 4

La réglementation « SIIC 4 » prévoit que la participation directe ou indirecte d'un actionnaire majoritaire ou d'un groupe d'actionnaires agissant de concert soit limitée à moins de 60% du capital social et des droits de vote de la SIIC. Le 24 mars 2009, Züblin Immobilien Holding AG a déclaré détenir 59,16% du capital et 59,14% des droits de vote de la Société à la suite de la réduction de son capital payée en actions Züblin Immobilière France.

#### 6. Evénements postérieurs à la clôture

Züblin Immobilière France a été notifiée de la résiliation par les laboratoires Roche du bail portant sur les 4ème et 5ème étages de l'immeuble Jatte 3, soit une surface de bureau totale de 1216 M<sup>2</sup>. Cette résiliation sera effective le 31 octobre 2009.

## Notes sur le bilan et le compte de résultat

### Engagement envers le personnel

En vertu des obligations légales, Züblin Immobilière France participe à des régimes de retraite obligatoires à travers des régimes à cotisations définies. Dans ce cadre, la Société n'a pas d'autre obligation que le paiement de cotisations. Celles-ci sont comptabilisées en charges au cours de l'exercice.

Les engagements en matière d'indemnités de départ à la retraite sont non significatifs du fait de la très faible ancienneté du personnel. Au 31 mars 2009, l'effectif compte 3 personnes, contre 4 personnes au 31 mars 2008.

Au cas où Monsieur Eric Berlizon serait licencié avant le 31 mars 2010 du fait d'un changement de contrôle de la Société ou de la cessation d'activité de la Société et pour autant que ledit licenciement ne soit pas motivé par une faute grave ou lourde, la Société s'est engagée à verser à Monsieur Eric Berlizon une indemnité brute de départ égale à 24 mois de salaire mensuel brut, calculée sur la base du dernier salaire mensuel fixe brut précédant la notification de son licenciement.

### Rémunération des dirigeants

Le conseil d'administration du 3 novembre 2008 a fixé la rémunération fixe annuelle du Directeur général de la Société, à la somme de 180 000 € brut sur 12 mois avec effet rétroactif au 1er avril 2008. Le conseil a par ailleurs décidé des modalités d'attribution de la rémunération annuelle variable du Directeur général (plafonnée à 100% de sa rémunération annuelle fixe) suivantes :

- Le Directeur général peut percevoir un complément de rémunération égal à 1/3 de sa rémunération annuelle fixe brute, selon l'appréciation par le conseil d'administration de son engagement dans la société et du respect des valeurs, de l'éthique et de l'image de la société ;
- et il pourra percevoir une rémunération variable annuelle brute égale au plus à 1/3 de sa rémunération annuelle fixe brute selon l'appréciation par le conseil d'administration de la réalisation d'objectifs et ou de résultats déterminés annuellement et seulement si la société fait des bénéfices;
- il pourra enfin percevoir une rémunération exceptionnelle brute égale au plus à 1/3 de sa rémunération annuelle fixe brute pour la réalisation d'opérations ou de transactions remarquables ayant contribué significativement à la croissance de la valeur ou de la taille de la société.

Au titre de la période du 1er avril 2008 au 31 mars 2009, le directeur général a perçu une rémunération fixe cumulée brute de 180 000 €.

Dans sa séance du 30 mars 2009, le conseil d'administration de la Société a décidé d'octroyer au Directeur général de la Société un complément de rémunération fixe d'un montant de 60 000 €.

#### Chiffre d'affaires

Il s'agit des revenus locatifs des actifs immobiliers Chaganne, Jatte3, Magellan, Danica, et Salengro.

#### Résultat financier

Le résultat financier comprend pour l'essentiel, les produits de participation reçues de ses filiales pour un montant total de 10 044 K€, diminués des provisions pour dépréciation des titres de participation constatées à hauteur de 5 298 K€, et des charges d'intérêts sur emprunts bancaires et emprunts obligations à hauteur de 8 899 K€.

#### Notion de résultat courant et exceptionnel

En application des nouvelles recommandations comptables, les éléments des activités ordinaires mêmes exceptionnels par leur fréquence ou leur montant sont repris dans le résultat courant. Seuls les éléments ne se rapportant pas aux activités ordinaires de l'entreprise sont comptabilisés dans le résultat exceptionnel.

Au 31 mars 2009, les opérations exceptionnelles de la Société d'un montant de 185 K€ sont uniquement constituées de malis de cession sur actions propres réalisés dans le cadre du contrat de liquidité souscrit auprès de la Société Générale.



## IMMOBILISATIONS

	Valeur brute début d'exercice	Augmentations	
		Réévaluations	Acquisitions
<b>Immobilisations incorporelles</b>			
Autres postes d'immobilisations incorporelles	534		
Total II	534	0	0
<b>Immobilisations corporelles</b>			
Terrains	87 928 662		
Constructions sur sol propre	155 058 728		401 533
Installations générales, agencements et aménagement divers	220 084		
Matériel de bureau et informatique, mobilier	99 624		
Total III	243 307 098	0	401 533
<b>Immobilisations corporelles en cours</b>			
Immobilisations corporelles en cours	290 412		842 784
Total IV	290 412	0	842 784
<b>Avances et acomptes</b>			
Avances et acomptes s/ immobilisations corporelles			47 245
Total V	0	0	47 245
<b>Immobilisations financières</b>			
Autres participations	40 978 589		
Autres titres immobilisés	189 972		
Prêts et autres immobilisations financières	340 890		
Total VI	41 509 451	0	0
<b>TOTAL GENERAL (I+ II + III + IV+ V +VI)</b>	<b>285 107 495</b>	<b>0</b>	<b>1 291 561</b>

## IMMOBILISATIONS (suite)

	Diminutions		Valeur brute fin d'exercice	Réévaluations Valeur d'origine
	Par virement	Par cession		
<b>Immobilisations incorporelles</b>				
Autres postes d'immobilisations incorporelles			534	
Total II	0	0	534	0
<b>Immobilisations corporelles</b>				
Terrains			87 928 662	
Constructions sur sol propre			155 460 261	
Installations générales, agencements et aménagements divers			220 084	
Matériel de bureau et informatique, mobilier			99 624	
Total III	0	0	243 708 631	0
<b>Immobilisations corporelles en cours</b>				
Immobilisations corporelles en cours	294 470		838 726	
Total IV	294 470	0	838 726	0
<b>Avances et acomptes</b>				
Avances et acomptes s/ immobilisations corporelles			47 245	
Total V	0	0	47 245	0
<b>Immobilisations financières</b>				
Autres participations			40 978 590	
Autres titres immobilisés		9 207	180 764	
Prêts et autres immobilisations financières	176 096		164 795	
Total VI	176 096	9 207	41 324 149	0
<b>TOTAL GENERAL (I + II + III + IV+VI)</b>	<b>470 566</b>	<b>9 207</b>	<b>285 919 283</b>	<b>0</b>

## AMORTISSEMENTS

SITUATION ET MOUVEMENTS DE L'EXERCICE				
IMMOBILISATIONS AMORTISSABLES	Valeur en début d'ex.	Augment. Dotations	Diminutions Sorties / Rep.	Valeur en fin d'exercice
<b>Immobilisations incorporelles</b>				
Frais d'établissement et de développement				
<b>Total I</b>				
Autres immobilisations incorporelles				
<b>Total II</b>	<b>534</b>			<b>534</b>
<b>Immobilisations corporelles</b>				
Terrains				
Constructions sur sol propre	4 745 144	6 137 270		<b>10 882 414</b>
Constructions sur sol d'autrui				
Installations géné, agencements et aménagements				
Installations techniques, matériel et outillage				
Installations générales, agencements divers	33 420	22 008		<b>55 428</b>
Matériel de transport				
Matériel de bureau et informatique, mobilier	49 487	32 988		<b>82 475</b>
Emballages récupérables et divers				
<b>Total III</b>	<b>4 828 051</b>	<b>6 192 267</b>		<b>11 020 317</b>
<b>TOTAL GENERAL (I + II + III)</b>	<b>4 828 585</b>	<b>6 192 267</b>		<b>11 020 852</b>

VENTILLATION DES MOUVEMENTS AFFECTANT LA PROVISION POUR AMORT. DEROGATOIRE							
IMMOBILISATIONS AMORTISSABLES	DOTATIONS			REPRISES			Mouvements nets amort. à fin d'exercice
	Différentiel de durée	Mode dégressif	Amort fiscal exception nel	Différentiel de durée	Mode dégressif	Amortissement fiscal exception nel	
<b>Immobilisations incorporelles</b>							
Frais d'établissm.							
<b>Total I</b>							
Autres immo. incorp.							
<b>Total II</b>							
<b>Immobilisations corporelles</b>							
Terrains							
Constructions sur sol propre							
Constructions sur sol d'autrui							
Installations géné, agenc. et amén.							
Installations techn., mat. et out.							
Installations gén., agenc. divers							
Matériel de transport							
Matériel de bureau et info., mob.							
Emballages récup. et divers							
<b>Total III</b>	<b>0</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>TOTAL GENERAL (I + II + III)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## PROVISIONS ET DEPRECIATIONS INSCRITES AU BILAN

	Montants au début de l'exercice	Augmentations : Dotations de l'exercice	Diminutions : Reprises de l'exercice	Montant à la fin de l'exercice
<b>Dépréciations</b>				
Sur immobilisations incorporelles				
Sur immobilisations corporelles	14 782 443	42 040 036		56 822 479
Sur titres de participation	1 274 532	5 298 505		6 573 037
<b>Total I</b>	<b>16 056 975</b>	<b>47 338 541</b>		<b>63 395 516</b>
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>16 056 975</b>	<b>47 338 541</b>		<b>63 395 516</b>

## ETAT DES CREANCES ET DES DETTES

ETAT DES CREANCES	Montant brut	A 1 an au plus	A plus d'1 an
<b>De l'actif immobilisé</b>			
Créances rattachées à des participations			
Prêts (1) (2)			
Autres immobilisations financières	164 795	164 795	
<b>De l'actif circulant</b>			
Autres créances clients	4 787 783	4 787 783	
Taxe sur la valeur ajoutée	550 964	550 964	
Groupe et associés (2)	30 649	30 649	
Débiteurs divers	2 788 587	2 788 587	
Charges constatées d'avance	220 433	220 433	
<b>Total</b>	<b>8 543 211</b>	<b>8 543 211</b>	<b>0</b>

(1) Dont prêts accordés en cours d'exercice	-
(1) Dont prêts remboursés en cours d'exercice	-
(2) Prêts et avances consenties aux associés	-

ETAT DES DETTES	Montant brut	A 1 an au plus	De 1 à 5 ans	A plus de 5 ans
Autres emprunts obligataires (1)				
Emprunts et dettes auprès d'établissements de crédit : (1)				
- à un an maximum à l'origine	228 532	228 532		
- à plus d'un an à l'origine	142 549 051	549 051	40 000 000	102 000 000
Emprunts et dettes financières diverses (1) (2)	1 912 942	786 074	1 126 868	
Fournisseurs et comptes rattachés	631 524	631 524		
Personnel et comptes rattachés	109 975	109 975		
Sécurité sociale et autres organismes sociaux	81 155	81 155		
Taxe sur la valeur ajoutée	753 165	753 165		
Autres impôts, taxes et versements assimilés	287 672	287 672		
Groupe et associés (2)				
Autres dettes	2 324 666	2 324 666		
Produits constatés d'avance	3 423 137	3 423 137		
<b>Total</b>	<b>152 301 819</b>	<b>9 174 951</b>	<b>41 126 868</b>	<b>102 000 000</b>

(1) Emprunts souscrits en cours d'exercice	-
(1) Emprunts remboursés en cours d'exercice	-

## ELEMENTS RELEVANT DE PLUSIEURS POSTES DU BILAN

(Décret 83-1020 du 29-11-1983 - Articles 10 et 24-15)

Eléments relevant de plusieurs postes du bilan		Montant concernant les entreprises		Montant des dettes ou des créances représentées par des effets de commerce
		Liées	Avec lesquelles la société a un lien de participation	
<b>Immobilisations financières</b>				
Participations		40 978 589		
Créances rattachées à des participations				
Autres titres immobilisés				
	<b>Total Immobilisations</b>	<b>40 978 589</b>		
<b>Créances</b>				
Autres créances		30 634		
	<b>Total Créances</b>	<b>30 634</b>		
<b>Fournisseurs et comptes rattachés</b>				
Fournisseurs- Factures non parvenues		89 281		
	<b>Total Fournisseurs</b>	<b>89 281</b>		

Au cours de l'exercice clos au 31 mars 2009, Züblin immobilière France a perçu un montant de 10 045 499 € de produits financiers de ses filiales, se décomposant comme suit :

- 10 014 865€ de dividendes de Züblin immobilière Paris Ouest 1 au titre de l'exercice clos le 31 mars 2008 ;
- 30 634€ de quote-part de résultat de la Société Züblin Immobilière Verdun Flourens au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2007.

## COMPOSITION DU CAPITAL SOCIAL

(Décret 83-1020 du 29-11-1983 - Article 24-12)

	Capital social en K€	Nombre d'actions	Valeur nominale €
<b>Capital social au 31/03/2005</b>	<b>37</b>	<b>37 000</b>	<b>1,00</b>
Augmentation de capital en numéraire	7 888	7 888 100	1,00
<b>Capital social au 15/12/2005</b>	<b>7 925</b>	<b>7 925 100</b>	<b>1,00</b>
Augmentation de capital en nature	7 650	7 650 000	1,00
<b>Capital social au 13/01/2006</b>	<b>15 575</b>	<b>15 575 100</b>	<b>1,00</b>
Regroupement d'actions	15 575	2 595 850	6,00
<b>Capital social au 15/02/2006</b>	<b>15 575</b>	<b>2 595 850</b>	<b>6,00</b>
Augmentation de capital en numéraire	7 200	1 200 000	6,00
<b>Capital social au 31/03/2006</b>	<b>22 775</b>	<b>3 795 850</b>	<b>6,00</b>
Augmentation de capital en numéraire	1 080	180 000	6,00
Augmentation de capital (exercice de 2 543 bons)	5	881	6,00
Augmentation de capital (exercice de 987 bons)	2	329	6,00
Augmentation de capital (exercice de 2 597 982 bons)	5 196	865 994	6,00
Augmentation de capital (exercice de 1 800 bons)	4	600	6,00
Augmentation de capital (exercice de 1 192 953 bons)	2 386	397 651	6,00
<b>Capital social au 31/03/2007</b>	<b>31 448</b>	<b>5 241 305</b>	<b>6,00</b>
Augmentation de capital (exercice de 5 241 305 bons)	23 586	3 930 978	6,00
<b>Capital social au 31/03/2008</b>	<b>55 034</b>	<b>9 172 283</b>	<b>6,00</b>
<i>(Pas de variations de capital sur l'exercice)</i>	-	-	-
<b>Capital social au 31/03/2009</b>	<b>55 034</b>	<b>9 172 283</b>	<b>6,00</b>

## VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

	Montant
Capitaux propres N - 1 après résultat et avant AGO	94 330 675
Distributions	-7 337 826
<b>Capitaux propres à l'ouverture de l'exercice</b>	<b>86 992 849</b>
<b>Capitaux propres à l'ouverture de l'exercice après apports rétroactifs</b>	<b>86 992 849</b>
Variations du capital social	-
Variations des primes d'émission, de fusion, d'apport...	-
Variations des réserves légales, statutaires, contractuelles et autres	-
Variations du report à nouveau	15 556
- Affectation du résultat N-1 en capitaux propres (hors distribution)	
<b>Variations en cours d'exercice</b>	<b>15 556</b>
<b>Capitaux propres à la clôture de l'exercice avant résultat</b>	<b>87 008 405</b>
Résultat de l'exercice	-41 006 007
<b>Capitaux propres à la clôture de l'exercice après résultat et avant assemblée annuelle</b>	<b>46 002 398</b>



## ACTIONS PROPRES DETENUES

	31/03/2009	31/03/2008
<b>Portefeuille</b>		
Nombres d'actions	39 085	15 549
Cours de clôture	4,625	12,220
<b>Valorisation du portefeuille</b>	<b>180 768</b>	<b>190 009</b>
<b>Cash disponible</b>	<b>126 009</b>	<b>302 104</b>

## ENGAGEMENTS FINANCIERS

(Décret 83-1020 du 29-11-1983 - Articles 24-9 et 24-16)

Lors de l'acquisition de ses actifs immobiliers, Züblin Immobilière France a accepté que des inscriptions de privilège de prêteur de deniers soient prises par les banques pour des montants correspondant au principal et accessoire des crédits consentis.

Tous les immeubles sont hypothéqués à titre de sûreté et garantie du remboursement des prêts contractés.

Ont été données en garantie, au profit des banques toutes les créances actuelles ou futures résultant des baux intervenus ou des baux à intervenir sur tous les immeubles.

Ont également été données en garantie, au profit des banques, les créances qui seraient détenues à l'encontre des compagnies d'assurance assurant les actifs immobiliers au titre des « dommages, périls et perte de loyers ».

Ont été donnés en garantie, au profit des banques sous la forme d'un nantissement, les titres des filiales SCI Züblin Verdun Flourens et Züblin Immobilière Paris Ouest I détenus par Züblin Immobilière France.

Enfin, les comptes de fonctionnement des immeubles ouverts dans les livres des banques ont été nantis à leur profit.

L'ensemble des revenus locatifs ou autres produits directement liés à l'exploitation des immeubles sont alloués en priorité au remboursement de toutes les sommes dues aux prêteurs.

Dans le cadre des emprunts hypothécaires contractés, Züblin Immobilière France et ses filiales ont pris divers engagements usuels, notamment en matière d'information des banques prêteuses et de respect de ratios financiers. Le tableau ci-dessous présente les ratios financiers que doivent respecter Züblin Immobilière France et ses filiales au titre de ces engagements.

<b>Etablissement prêteur</b>	<b>Objet</b>	<b>Ratio LTV maximum</b>	<b>DSCR (devant être supérieur ou égal à)</b>
Aareal	Financement Le Chaganne (Gennevilliers)	-	-
Natixis	Financement Jatte 3 (Neuilly sur seine)	75% (1)	-
Natixis	Financement Magellan (Nanterre)	70% (1)	150% (1)
Natixis	Financement Danica (Lyon)	70% (1)	150% (1)

(1) Ratios financiers à respecter sur une base consolidée

Par ailleurs, la Société Züblin immobilière France, a pris l'engagement de rembourser les emprunts souscrits auprès des banques dans l'hypothèse où la Société ne serait plus détenue directement ou indirectement par la Société Züblin Immobilien Holding AG à hauteur de 50,01% du capital et des droits de vote.

Au 31 mars 2009, Züblin Immobilière France respecte les engagements pris aux termes de ses emprunts bancaires.

Lors de la signature du bail avec Europ Assistance France, Züblin Immobilière France s'est engagée à réaliser sur une période de 6 ans des travaux d'amélioration pour un montant global hors taxes de 880 K€ (dont 66 K€ restant à réaliser au 31 mars 2009).

Lors de la signature du bail avec Faurecia, Züblin Immobilière France s'est engagée à réaliser sur une période de 6 ans des travaux d'amélioration pour un montant global hors taxes de 400 K€.

Lors de la signature du bail avec TMC Régie, la Société Züblin Immobilière France s'est engagée à participer aux travaux d'aménagement et d'installation à hauteur de 200 K€ HT. Au total, les sommes versées à la date du 31 mars 2009 s'élèvent à 150 K€ HT.

Les acquisitions des immeubles ont été effectuées sous les dispositions prévues à l'article 210 E du code général des impôts qui permettent aux cédants de bénéficier d'un taux d'imposition réduit à 16,5% sur la plus-value dégagée lors de la cession en contrepartie d'un engagement de l'acquéreur de conserver le bien acheté pendant une période de 5 ans minimum. En conséquence, Züblin Immobilière France s'est engagée à conserver les immeubles ci-dessous au minimum jusqu'aux dates suivantes :

	<b>Engagement de conservation jusqu'au :</b>
<b>Neuilly sur seine - Jatte 3</b>	18/03/2012
<b>Gennevilliers - Le Chaganne</b>	03/08/2011
<b>Nanterre - Le Magellan</b>	04/10/2012
<b>Lyon - Le Danica</b>	10/01/2013

## INFORMATIONS SUR LES PARTIES LIEES

### Transaction avec les sociétés liées

Un contrat de prestation de services a été conclu par Züblin Immobilière France avec la société Züblin Immobilien Management AG en date du 18 janvier 2006. Ce contrat prévoit une rémunération trimestrielle égale à 0,025 % de la valeur des droits inclus des actifs immobiliers. Les honoraires facturés au titre de l'exercice clos au 31 mars 2009 s'élèvent à 378 K€.

### Transaction avec les autres parties liées

#### *Rémunération du directeur général :*

Voir Section Rémunération des dirigeants p.16

#### *Rémunération des administrateurs :*

L'Assemblée générale mixte des actionnaires du 23 juin 2008 a fixé le montant des jetons de présence à répartir librement entre les membres du conseil d'administration à la somme maximale de 150 000 € brut au titre de l'exercice clos au 31 mars 2009.

Au titre de la période du 1er avril 2008 au 31 mars 2009, le montant des jetons de présence comptabilisé en charge s'est élevé à 51 494 € (montant incluant les charges sociales afférentes aux jetons de présence versés au Président).

Il est rappelé qu'en date du 3 novembre 2008, le conseil d'administration a décidé de réduire le montant des jetons de présence du Président à 2 500 € par séance (3 500 € auparavant) et de supprimer ceux précédemment attribués pour les participations aux comités d'audit et comités des nominations et rémunérations.

## EFFECTIF AU 31/03/2009

(Decret 83-1020 du 29-11 -1983 - Article 24-22)

	<b>Personnel salarié</b>	<b>Personnel mis disposition de l'entreprise</b>
Cadres	2	
Agents de maitrise et techniciens	1	
Employés		
Ouvriers		
<b>Total</b>	<b>3</b>	

**IDENTITE DES SOCIETES MERES  
CONSOLIDANT LES COMPTES DE LA SOCIETE**

(Décret 83-1020 du 29-11-1983 - Article 24-14)

<b>Dénomination sociales</b>	<b>Forme</b>	<b>Au capital de</b>	<b>Ayant son siège social a</b>
Züblin Immobilien Holding	AG	374 123 099,35 CHF*	Claridenstrasse 20 Zurich – SWITZERLAND

\* Au 31.03.2009

## LISTE DES FILIALES ET PARTICIPATIONS

(Décret 83-1020 du 29-11-1983 - Article 24-11)

A - RENSEIGNEMENTS DETAILLES CONCERNANT LES FILIALES ET PARTICIPATIONS	Capital	Capitaux Propres	Quote-part du capital détenue en pourcentage	Résultat du dernier exercice clos	Chiffre d'affaires du dernier exercice clos	Dividendes encaissés par la société au cours de l'exercice
<b>1 - Filiales ( plus de 50% du capital détenu)</b>						
SAS ZUBLIN IMMOBILIERE PARIS OUEST I 52 rue de la Victoire 75009 Paris 09	8 212 189	29 538 943	100	3 236 090	10 757 768	-
SCI ZUBLIN IMMOBILIERE VERDUN FLOURENS 52 rue de la Victoire 75009 Paris 09	500 000	435 372	99,8	129 766	925 764	-
<b>2 - Participations (de 10 à 50% du capital détenu)</b>						
<b>B - RENSEIGNEMENTS GLOBAUX SUR LES AUTRES FILIALES ET PARTICIPATIONS</b>						
<b>1 - Filiales non reprises en A :</b> a) françaises b) étrangères						
<b>2 - Participations non reprises en A :</b> a) françaises b) étrangères						

Pour la SCI VERDUN FLOURENS, les renseignements mentionnés ci-dessus sont ceux de l'arrêté des comptes en date du 31/12/2008.

## DETAIL DES PRODUITS A RECEVOIR

		31/03/2009	31/03/2008
<b>Créances clients et comptes rattachés</b>			
418100	CLIENTS PRODUITS NON ENCORE FACTURES	856 293	713 263
	<b>Total</b>	<b>856 293</b>	<b>713 263</b>
<b>Autres créances</b>			
409800	RRR A OBTENIR, AVOIR A RECEVOIR		35
458800	ASSOCIES INTERETS COURUS	15	15
468700	DIVERS PRODUITS A RECEVOIR	4 531	63 395
	<b>Total</b>	<b>4 546</b>	<b>63 445</b>
<b>Disponibilités</b>			
518700	INTERETS COURUS A RECEVOIR	15 265	34 442
518800	INTERETS COURUS A PAYER		
	<b>Total</b>	<b>15 265</b>	<b>34 442</b>
<b>TOTAL GENERAL</b>		<b>876 104</b>	<b>811 149</b>



## DETAIL DES CHARGES A PAYER

		31/03/2009	31/03/2008
<b>Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit</b>			
168800	INTERETS COURUS A PAYER	549 051	625 899
	<b>Total</b>	<b>549 051</b>	<b>625 899</b>
<b>Dettes fournisseurs et comptes rattachés</b>			
408100	FOURN. FACT.NON PARVENUES	435 843	350 460
	<b>Total</b>	<b>435 843</b>	<b>350 460</b>
<b>Dettes fiscales et sociales</b>			
428200	DETTES PROV./CONGES PAYES	22 965	27 013
428300	BONUS PROVISIONNES	80 000	292 000
428500	PERS.CHG.A PAYER - JETONS DE PRESENCE	7 000	
438200	CHARG.SOC./CONGES A PAYER	8 203	9 679
438210	PROC CH SOC A PAYER	26 150	117 142
448600	CHARGES A PAYER	287 672	104 205
	<b>Total</b>	<b>431 990</b>	<b>550 039</b>
<b>Autres dettes</b>			
419800	RRR A ACCORD. AVR A ETABLIR		58 161
468600	DIVERS CHARGES A PAYER		477 397
468601	INTERÊTS SWAP A PAYER	60 726	
468610	JETONS DE PRESENCE A VERSER	21 000	
	<b>Total</b>	<b>81 726</b>	<b>535 558</b>
<b>TOTAL GENERAL</b>		<b>1 498 610</b>	<b>2 061 956</b>

## DETAIL DES PRODUITS CONSTATES D'AVANCE

	31/03/2009	31/03/2008
487000 PRODUITS CONSTATES D'AVANCE	3 423 137	3 889 438
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>3 423 137</b>	<b>3 889 438</b>

La totalité des produits constatés d'avance concerne l'exploitation.

Il s'agit essentiellement des loyers, de la refacturation de la taxe sur les bureaux, de la taxe foncière et des honoraires de gestion relatifs au deuxième trimestre 2009.

## DETAIL DES CHARGES CONSTATEES D'AVANCE

	31/03/2009	31/03/2008
486000 CHARGES CONSTATEE D'AVANCE	220 433	221 442
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>220 433</b>	<b>221 442</b>

La totalité des charges constatées d'avance concerne l'exploitation.  
II s'agit essentiellement des charges relatives aux loyers, assurance, taxes sur les bureaux, cotisations et séminaires à venir.

## DETAIL DES CHARGES A REPARTIR

	31/03/2009	31/03/2008
481600 FRAIS D'EMISSION D'EMPRUNT	348 542	390 339
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>348 542</b>	<b>390 339</b>

La totalité des charges à répartir concernent les frais d'émission de l'emprunt Obligatoire Remboursable en Action de 35 500 K€ souscrit en date du 7 août 2007.  
Ces frais sont amortis sur une durée de 10 ans à compter du 7 août 2007.

## INVENTAIRE DU PORTEFEUILLE DE VALEURS MOBILIERES

(Décret n° 83-1020 du 29-11-1983 - articles 47)  
(Décret n° 67-236 du 23-03-1967 - articles 294 a 299)

<b>en K€</b>	<b>31/03/2009</b>
Valeur comptable des VMP	1 098
Valeur liquidative des VMP	<u>1 170</u>
<b>Plus value latente au 31/03/2009</b>	<b>72 k€</b>

## CHIFFRE D'AFFAIRES SECTORIEL

	31/03/2009	31/03/2008
PARIS OUEST	10 541 667	8 752 511
MARSEILLE	1 354 798	222 960
LYON	3 707 390	693 369
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>15 603 854</b>	<b>9 668 841</b>

**Züblin Immobilière France**

Exercice clos le 31 mars 2009

Rapport des commissaires aux comptes, établi en application de l'article L. 225-235 du Code de commerce, sur le rapport du président du conseil d'administration de la société Züblin Immobilière France

PHILIPPE DEPARIS  
4, square Rameau  
94500 Champigny-sur-Marne

Commissaire aux Comptes  
Membre de la compagnie  
régionale de Paris

ERNST & YOUNG Audit  
Faubourg de l'Arche  
11, allée de l'Arche  
92037 Paris-La Défense Cedex  
S.A.S. à capital variable

Commissaire aux Comptes  
Membre de la compagnie  
régionale de Versailles

## Züblin Immobilière France

Exercice clos le 31 mars 2009

### Rapport des commissaires aux comptes, établi en application de l'article L. 225-235 du Code de commerce, sur le rapport du président du conseil d'administration de la société Züblin Immobilière France

Aux Actionnaires,

En notre qualité de commissaires aux comptes de la société Züblin Immobilière France 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. 225-37 du Code de commerce au titre de l'exercice clos le 31 mars 2009.

Il appartient au président d'établir et de soumettre à l'approbation du conseil d'administration un rapport rendant compte des procédures de contrôle interne et de gestion des risques mises en place au sein de la société et donnant les autres informations requises par l'article L. 225-37 du Code de commerce relatives notamment au dispositif en matière de gouvernement d'entreprise.

Il nous appartient :

- de vous communiquer les observations qu'appellent de notre part les informations contenues dans le rapport du président, concernant les procédures de contrôle interne relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière, et
- d'attester que ce rapport comporte les autres informations requises par l'article L. 225-37 du Code de commerce, étant précisé qu'il ne nous appartient pas de vérifier la sincérité de ces autres informations.

Nous avons effectué nos travaux conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France.



## Informations concernant les procédures de contrôle interne relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière

Les normes d'exercice professionnel requièrent la mise en œuvre de diligences destinées à apprécier la sincérité des informations concernant les procédures de contrôle interne relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière contenues dans le rapport du président. Ces diligences consistent notamment à :

- prendre connaissance des procédures de contrôle interne relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière sous-tendant les informations présentées dans le rapport du président ainsi que de la documentation existante ;
- prendre connaissance des travaux ayant permis d'élaborer ces informations et de la documentation existante ;
- déterminer si les déficiences majeures du contrôle interne relatif à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière que nous aurions relevées dans le cadre de notre mission font l'objet d'une information appropriée dans le rapport du président.

Sur la base de ces travaux, nous n'avons pas d'observation à formuler sur les informations 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 d'administration, établi en application des dispositions de l'article L. 225-37 du Code de commerce.

### Autres informations

Nous attestons que le rapport du président du conseil d'administration comporte les autres informations requises à l'article L. 225-37 du Code de commerce.

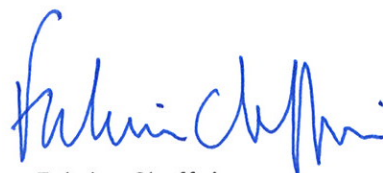
Champigny-sur-Marne et Paris-La Défense, le 28 mai 2009

Les Commissaires aux Comptes

Philippe DEPARIS



ERNST & YOUNG Audit



Fabrice Chaffois

**Züblin Immobilière France**  
Exercice clos le 31 mars 2009

**Rapport des commissaires aux comptes  
sur les comptes consolidés**

PHILIPPE DEPARIS  
4, square Rameau  
94500 Champigny-sur-Marne

Commissaire aux Comptes  
Membre de la compagnie  
régionale de Paris

ERNST & YOUNG Audit  
Faubourg de l'Arche  
11, allée de l'Arche  
92037 Paris-La Défense Cedex  
S.A.S. à capital variable

Commissaire aux Comptes  
Membre de la compagnie  
régionale de Versailles

**Züblin Immobilière France**  
Exercice clos le 31 mars 2009

**Rapport des commissaires aux comptes  
sur les comptes consolidés**

Aux Actionnaires,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par vos statuts et décision collective des associés, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 mars 2009, sur :

- le contrôle des comptes consolidés de la société Züblin Immobilière France, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la justification de nos appréciations ;
- la vérification spécifique prévue par la loi.

Les comptes consolidés ont été arrêtés par le conseil d'administration. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

**I. Opinion sur les comptes consolidés**

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel 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 vérifier, par sondages ou au moyen d'autres méthodes de sélection, les éléments justifiant des montants et informations figurant dans les comptes consolidés. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis, les estimations significatives retenues et la présentation d'ensemble des comptes. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

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.

## **II. Justification des appréciations**

La crise financière qui s'est progressivement accompagnée d'une crise économique emporte de multiples conséquences pour les entreprises et notamment au plan de leur activité et de leur financement. Les estimations comptables concourant à la préparation des états financiers au 31 mars 2009 ont été réalisées dans un contexte de diminution sensible des transactions immobilières et d'une difficulté certaine à appréhender les perspectives économiques.

Dans ce contexte, et 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 le paragraphe « Principes et méthodes comptables » (note 3.4.) de l'annexe, le patrimoine immobilier fait l'objet de procédures d'évaluation par un expert immobilier indépendant. Nous nous sommes assurés que la détermination de la juste valeur des immeubles de placement, comme présentée dans le bilan et dans le paragraphe « Notes et commentaires » (note 1) de l'annexe, était effectuée sur la base des dites expertises. Nos travaux ont notamment consisté à examiner la méthodologie d'évaluation mise en œuvre par l'expert et à nous assurer que les ajustements de valeur ont été enregistrés au regard des expertises externes réalisées.
- Comme indiqué dans le paragraphe « Principes et méthodes comptables » (note 3.7.) de l'annexe, votre société comptabilise ses obligations remboursables en actions « ORA » selon les principes prévus par la norme IAS 32. Nous avons examiné les critères de classification et de comptabilisation en conformité avec cette norme.
- La note 3.7 du paragraphe « Principes et méthodes comptables » de l'annexe expose également les règles et méthodes comptables relatives à la détermination de la juste valeur des instruments dérivés ainsi que les caractéristiques des instruments de couverture de la société. Nous avons examiné les critères de classification et de documentation en conformité avec la norme IAS 39 et vérifié le caractère approprié de ces méthodes comptables et des informations fournies dans les annexes.

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.

## **III. Vérification spécifique**

Nous avons également procédé à la vérification spécifique prévue par la loi des informations relatives au groupe, données dans le rapport de gestion.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur leur sincérité et leur concordance avec les comptes consolidés.

Champigny-sur-Marne et Paris-La Défense, le 28 mai 2009

Les Commissaires aux Comptes

Philippe DEPARIS



ERNST & YOUNG Audit



Fabrice Chaffois

**Züblin Immobilière France**

Exercice clos le 31 mars 2009

**Rapport des commissaires aux comptes  
sur les comptes annuels**

PHILIPPE DEPARIS  
4, square Rameau  
94500 Champigny-sur-Marne

Commissaire aux Comptes  
Membre de la compagnie  
régionale de Paris

ERNST & YOUNG Audit  
Faubourg de l'Arche  
11, allée de l'Arche  
92037 Paris-La Défense Cedex  
S.A.S. à capital variable

Commissaire aux Comptes  
Membre de la compagnie  
régionale de Versailles

## Züblin Immobilière France

Exercice clos le 31 mars 2009

### Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels

Aux Actionnaires,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par vos statuts et décision collective des associés, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 mars 2009, sur :

- le contrôle des comptes annuels de la société Züblin Immobilière France, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la justification de nos appréciations ;
- les vérifications et informations spécifiques prévues par la loi.

Les comptes annuels ont été arrêtés par le conseil d'administration. 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 d'exercice professionnel 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 vérifier, par sondages ou au moyen d'autres méthodes de sélection, les éléments justifiant des montants et informations figurant dans les comptes annuels. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis, les estimations significatives retenues et la présentation d'ensemble des comptes. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

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.

## **II. Justification des appréciations**

La crise financière qui s'est progressivement accompagnée d'une crise économique emporte de multiples conséquences pour les entreprises et notamment au plan de leur activité et de leur financement. Les estimations comptables concourant à la préparation des états financiers au 31 mars 2009 ont été réalisées dans un contexte de diminution sensible des transactions immobilières et d'une difficulté certaine à appréhender les perspectives économiques.

Dans ce contexte, et 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 :

- Les titres de participation figurant à l'actif de votre société sont évalués comme cela est décrit dans le paragraphe « Immobilisations financières » de l'annexe. Notre appréciation de ces évaluations s'est fondée sur le processus mis en place par votre société pour déterminer la valeur des participations. Nos travaux ont notamment consisté à apprécier, au regard des évaluations des experts, les données utilisées par votre société pour déterminer la valeur des immeubles détenus par ses filiales. Nous avons procédé à l'appréciation du caractère raisonnable des évaluations retenues.
- Comme indiqué dans le paragraphe « Valorisation des actifs » de l'annexe, le patrimoine immobilier de votre société fait l'objet de procédures d'évaluation par un expert immobilier indépendant. Nos travaux ont notamment consisté à examiner la méthodologie d'évaluation mise en œuvre par l'expert et à nous assurer que les dépréciations ont été enregistrées au regard des expertises externes réalisées.

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 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 conseil d'administration et dans les documents adressés aux actionnaires sur la situation financière et les comptes annuels,
- la sincérité des informations données dans le rapport de gestion relatives aux rémunérations et avantages versés aux mandataires sociaux concernés ainsi qu'aux engagements consentis en leur faveur à l'occasion de la prise, de la cessation ou du changement de fonctions ou postérieurement à celles-ci.

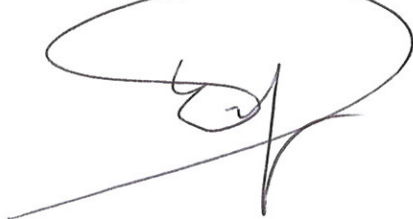


En application de la loi, nous nous sommes assurés que les diverses informations relatives aux prises de participation et de contrôle et à l'identité des détenteurs du capital vous ont été communiquées dans le rapport de gestion.

Champigny-sur-Marne et Paris-La Défense, le 28 mai 2009

Les Commissaires aux Comptes

Philippe DÉPARIS



ERNST & YOUNG Audit



Fabrice Chaffois

**Züblin Immobilière France**  
Exercice clos le 31 mars 2009

**Rapport spécial des commissaires aux comptes  
sur les conventions et engagements réglementés**

PHILIPPE DEPARIS  
4, square Rameau  
94500 Champigny-sur-Marne

Commissaire aux Comptes  
Membre de la compagnie  
régionale de Paris

ERNST & YOUNG Audit  
Faubourg de l'Arche  
11, allée de l'Arche  
92037 Paris-La Défense Cedex  
S.A.S. à capital variable

Commissaire aux Comptes  
Membre de la compagnie  
régionale de Versailles

## Züblin Immobilière France

Exercice clos le 31 mars 2009

### Rapport spécial des commissaires aux comptes sur les conventions et engagements réglementés

Aux Actionnaires,

En notre qualité de commissaires aux comptes de votre société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions et engagements réglementés.

#### Conventions et engagements autorisés au cours de l'exercice

En application de l'article L. 225-40 du Code de commerce, nous avons été avisés des conventions et engagements qui ont fait l'objet de l'autorisation préalable de votre conseil d'administration.

Il ne nous appartient pas de rechercher l'existence éventuelle d'autres conventions et engagements mais de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles de ceux 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 R. 225-31 du Code de commerce, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions et engagements en vue de leur approbation.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

#### Avec M. Pierre Essig, directeur général de votre société

##### *Nature et objet*

Dans sa séance du 3 novembre 2008, votre conseil d'administration a autorisé les termes de la rémunération de votre directeur général et a décidé de supprimer toutes les indemnités de départ auxquelles le directeur général pouvait prétendre en cas de révocation ou de non-renouvellement de son mandat.

## **Modalités**

### **a) Rémunération du directeur général**

La rémunération de votre directeur général a été définie selon les modalités suivantes :

- une rémunération fixe annuelle brute de € 180.000 (qui était de € 195.000 précédemment) ;
- une rémunération annuelle variable brute plafonnée à 100 % de sa rémunération fixe annuelle, décomposée de la façon suivante :
  - un complément de rémunération égal au tiers de sa rémunération annuelle fixe brute, selon l'appréciation par le conseil d'administration de son engagement dans la société et du respect des valeurs, de l'éthique et de l'image de la société ;
  - une partie variable égale au plus au tiers de sa rémunération annuelle fixe brute sur la base de la réalisation d'objectifs ou de résultats déterminés annuellement et seulement si la société fait des bénéfices ;
  - une partie exceptionnelle égale au plus au tiers de sa rémunération annuelle fixe brute pour la réalisation d'opérations ou de transactions remarquables ayant contribué significativement à la croissance de la valeur ou de la taille de la société.

Au titre de l'exercice clos au 31 mars 2009, cette rémunération brute s'est élevée à € 180.000 pour la partie fixe, et une provision brute de € 60.000 pour la rémunération variable a été comptabilisée. Le conseil d'administration du 30 mars 2009 a confirmé le montant de cette rémunération variable et de cette prime.

### **b) Indemnité de départ**

Votre conseil d'administration du 3 novembre 2008 a en outre décidé, afin de mettre en conformité le mandat social de votre directeur général avec la loi TEPA (article 17 de la loi n° 2007-1223 du 21 août 2007 en faveur du travail, de l'emploi et du pouvoir d'achat) :

- de supprimer toutes les indemnités de départ auxquelles le directeur général pouvait prétendre,
- et de souscrire en contrepartie, au nom de votre société et pour le compte du directeur général, une assurance « garantie chômage chef d'entreprise », dont la cotisation annuelle est estimée à environ K€ 15.

### **Conventions et engagements approuvés au cours d'exercices antérieurs dont l'exécution s'est poursuivie durant l'exercice**

Par ailleurs, en application du Code de commerce, nous avons été informés que l'exécution des conventions et engagements suivants, approuvés au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours du dernier exercice.

#### **1. Avec la société Züblin Immobilien Management AG**

##### **Nature et objet**

Dans sa séance du 16 janvier 2006, votre conseil d'administration a autorisé une convention conclue (le 18 janvier 2006 avec la société Züblin Immobilien Management AG, aux termes de laquelle cette dernière s'engage à effectuer auprès de votre société, dans le cadre de son activité foncière, des missions de conseil en stratégie d'investissements, d'assistance dans la mise en œuvre des investissements et des arbitrages, de structuration du passif d'opérations d'investissements et de montages financiers.

### **Modalités**

Selon cette convention, la rémunération trimestrielle des services fournis par la société Züblin Immobilien Management AG est de 0,025 % de la valeur vénale des actifs. Pour l'exercice clos au 31 mars 2009, votre société a comptabilisé K€ 378 au titre de cette convention.

### **2. Avec M. Andrew Walker, administrateur de votre société**

#### **Nature et objet**

Dans sa séance du 6 février 2007, votre conseil d'administration a autorisé les termes d'une mission d'assistance au management dans le cadre des relations avec les investisseurs.

#### **Modalités**

La rémunération de M. Andrew Walker au titre des missions exceptionnelles lors des journées investisseurs a été fixée à € 2.000 la journée. Au titre de l'exercice clos au 31 mars 2009, cette convention n'a eu aucun effet.

### **3. Avec M. Xavier Didelot, administrateur de votre société**

#### **Nature et objet**

Dans sa séance du 6 février 2007, votre conseil d'administration a autorisée les termes de la rémunération d'une mission exceptionnelle destinée à assister la direction générale de votre société dans l'étude de certains projets d'investissements.

#### **Modalités**

La rémunération de M. Xavier Didelot au titre de missions exceptionnelles lors de l'étude de certains projets d'investissements a été fixée à € 2.000 la journée d'étude. Au titre de l'exercice clos au 31 mars 2009, cette convention n'a eu aucun effet.

Champigny-sur-Marne et Paris-La Défense, le 28 mai 2009

Les Commissaires aux Comptes

Philippe DEPARIS



ERNST & YOUNG Audit



Fabrice Chaffois

## CONVOICATIONS

### ASSEMBLÉES D'ACTIONNAIRES ET DE PORTEURS DE PARTS

#### ZUBLIN IMMOBILIERE

Société anonyme au capital de 55 033 698 €  
Siège social : 52, rue de la Victoire 75009 Paris  
448 364 232 R.C.S. Paris

#### Avis de réunion.

Les actionnaires de la société Züblin Immobilière France (la « Société ») sont convoqués pour le 22 juin 2009 à 14 heures 30, à l'effet de se réunir en Assemblée Générale ordinaire et extraordinaire qui se tiendra au centre d'affaires Paris Victoire, situé au 52, rue de la Victoire, 75009 Paris, afin de délibérer sur l'ordre du jour suivant :

#### A titre ordinaire :

- Approbation des rapports et comptes annuels de l'exercice clos le 31 mars 2009 ;
- Approbation des rapports et comptes consolidés de l'exercice clos le 31 mars 2009 ;
- Approbation des conventions réglementées et engagements réglementés visés par le rapport des commissaires aux comptes ;
- Affectation du résultat de l'exercice clos le 31 mars 2009 ;
- Distribution de primes d'émission ;
- Renouvellement d'un commissaire aux comptes ;
- Autorisation à donner au Conseil d'Administration à l'effet d'opérer sur les actions de la société ;
- Détermination du montant des jetons de présence ;

#### A titre extraordinaire :

- Modification des statuts de la Société ;
- Délégation de compétence au Conseil d'Administration en vue d'émettre des actions ordinaires et/ou valeurs mobilières donnant accès au capital, avec maintien du droit préférentiel de souscription ;
- Délégation de compétence au Conseil d'Administration à l'effet de procéder à l'augmentation du capital social, avec suppression du droit préférentiel de souscription et appel public à l'épargne ;
- Autorisation au Conseil d'Administration à l'effet de procéder à l'émission de titres de capital et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital social en fixant le prix d'émission et ce dans la limite de 10% du capital social ;
- Délégation de compétence au Conseil d'Administration à l'effet d'émettre des titres de capital et/ou des valeurs mobilières donnant accès au capital social, en vue de rémunérer des apports de titres en cas d'offre publique initiée par la société ;
- Délégation de compétence au Conseil d'Administration à l'effet d'émettre des titres de capital et/ou des valeurs mobilières donnant accès au capital social, en vue de rémunérer des apports en nature constitués de titres de capital ou de valeurs mobilières donnant accès au capital social ;
- Délégation de compétence au Conseil d'Administration à l'effet de procéder à l'augmentation du capital social de la société par incorporation de réserves, bénéfices ou primes d'émission, de fusion ou d'apport ou de toutes autres sommes dont la capitalisation serait admise ;
- Délégation de compétence au Conseil d'Administration à l'effet de procéder à une augmentation du nombre de titres à émettre en cas d'augmentation du capital social de la société avec ou sans droit préférentiel de souscription ;
- Autorisation à consentir au Conseil d'Administration à l'effet de procéder à l'augmentation du capital social de la société, avec suppression du droit préférentiel de souscription, par émission d'actions réservées aux salariés ;
- Autorisation à consentir au Conseil d'Administration à l'effet de procéder à l'attribution gratuite d'actions existantes ou à émettre ;
- Plafond général des autorisations financières ;
- Autorisation au Conseil d'Administration à l'effet de réduire le capital, par annulation des actions auto-détenues ;
- Pouvoirs à conférer en vue des formalités.

#### Texte des résolutions.

Du ressort de l'Assemblée Générale Ordinaire.

**Première résolution** (Approbation des rapports et comptes annuels de l'exercice clos le 31 mars 2009). — L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées Générales Ordinaires, connaissance prise du rapport du Conseil d'Administration, du rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels de l'exercice clos le 31 mars 2009, approuve les comptes annuels dudit exercice, ainsi que les opérations traduites dans ces comptes ou résumées dans ces rapports.

**Deuxième résolution** (Approbation des rapports et comptes consolidés de l'exercice clos le 31 mars 2009). — L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées Générales Ordinaires, connaissance prise du rapport du Conseil d'Administration, du rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés de l'exercice clos le 31 mars 2009, approuve les comptes consolidés dudit exercice, ainsi que les opérations traduites dans ces comptes ou résumées dans ces rapports.

**Troisième résolution** (Approbation des conventions réglementées et engagements réglementés visés par le rapport des commissaires aux comptes). — L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées Générales Ordinaires, connaissance prise du rapport établi par les commissaires aux comptes en application de l'article L. 225-38 du Code de commerce, approuve ce rapport et les conventions et engagements qui y sont visés.

**Quatrième résolution** (Affectation du résultat de l'exercice clos le 31 mars 2009). — L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées Générales Ordinaires, approuve les propositions du Conseil d'Administration relatives à l'affectation du résultat de l'exercice clos le 31 mars 2009 et décide d'affecter ce résultat au poste report à nouveau.

Conformément aux dispositions légales, l'Assemblée Générale constate que le dividende des trois exercices précédents a été fixé comme suit :

	2006	2007	2008
Nombres d'actions	3 975 850	5 241 305	9 172 283
Dividende par action	0,50	0,70	0,80
Distribution globale en euros	1 987 925,00	3 987 925,00	7 337 826,40

**Cinquième résolution** (Distribution de primes d'émission). — L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées Générales Ordinaires, connaissance prise du rapport du Conseil d'Administration et constatant que le montant global des postes « primes d'émission » fait apparaître un crédit de 51 320 819,00 euros, décide, sur proposition du Conseil d'Administration, de distribuer exceptionnellement un montant de 0,30 euros par action prélevé sur ces postes tels qu'ils apparaissent dans les comptes de la Société au 31 mars 2009, correspondant à un montant global maximum de 2 751 684,90 euros. Cette distribution exceptionnelle de prime d'émission sera mise en paiement à compter du 25 juin 2009.

La distribution sera payée aux actionnaires, soit au siège social de la Société, soit au guichet des établissements bancaires ou financiers habilités à payer la distribution, sur justification de leur identité ou sur présentation d'un certificat de dépôt des titres ou de l'inscription en compte de leurs actions.

L'Assemblée Générale délègue tous pouvoirs au Conseil d'Administration pour prendre toutes dispositions nécessaires en vue de la réalisation de cette distribution exceptionnelle et notamment pour assurer la mise en paiement de cette distribution, fixer la date de mise en paiement, arrêter le nombre d'actions ayant droit à ladite distribution à la date de la mise en paiement, étant précisé que les actions détenues par la Société à la date de mise en paiement de la distribution n'y donneront pas droit, ajuster sur cette base le montant prélevé sur la prime d'émission pour permettre une distribution d'un montant unitaire de 0,30 euros par action et ajuster les coefficients de conversion appliqués aux exercices de BSA et d'ORA restant en circulation.

L'Assemblée Générale prend acte de ce que le montant distribué prélevé sur le poste « prime d'émission » a la nature, en application de l'article 112 du Code Général des Impôts, de restitution d'apports et non de revenus distribués. Les sommes, n'ayant ainsi pas la nature de revenus distribués, ne peuvent notamment pas faire l'objet d'une retenue à la source pour les actionnaires non résidents.

**Sixième résolution** (Renouvellement des mandats d'un commissaire aux comptes titulaire et d'un commissaire aux comptes suppléant). — L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées Générales Ordinaires, connaissance prise du rapport du Conseil d'Administration, prend acte de l'arrivée à échéance du mandat de commissaire aux comptes titulaire de Monsieur Philippe Deparis et décide de procéder à son renouvellement pour une durée de 6 exercices, soit jusqu'à l'Assemblée Générale Ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 mars 2015.

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées Générales Ordinaires, connaissance prise du rapport du Conseil d'Administration, prend acte de l'arrivée à échéance du mandat de commissaire aux comptes suppléant de la société FCN Société française de révision, et décide de procéder à son renouvellement, pour une durée de 6 exercices, soit jusqu'à l'Assemblée Générale Ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 mars 2015.

**Septième résolution** (Autorisation à donner au Conseil d'Administration à l'effet d'opérer sur les actions de la société). — L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées Générales Ordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'Administration, conformément aux dispositions de l'article L. 225-209 du Code de commerce, des articles 241-1 à 241-6 du règlement général de l'Autorité des marchés financiers et du règlement n° 2273/2003 de la Commission européenne du 22 décembre 2003, autorise le Conseil d'Administration avec faculté de subdélégation à procéder à l'achat des actions de la Société dans les conditions prévues ci-après.

Le prix unitaire maximal d'achat est fixé à 10 euros.

Dans le respect des textes visés ci-dessus, la présente autorisation a pour objet de permettre à la société d'utiliser les possibilités d'intervention sur actions propres en vue :

— D'assurer, par l'intermédiaire d'un prestataire de service d'investissement et au travers d'un contrat de liquidité conforme à la charte de déontologie de l'AFEI, l'animation du marché, la liquidité des transactions et la régularité des cotations des actions de Züblin Immobilière France ;  
— De procéder à des attributions gratuites d'actions dans le cadre des dispositions des articles L. 225-197-1 et suivants du Code de commerce ;  
— De les conserver et de procéder à des remises ou échanges ultérieurs, lors de l'exercice de droits attachés à des valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société ou dans le cadre d'opérations de croissance externe et ce dans la limite de 5% du capital social de la Société ;  
— De les annuler, sous réserve de l'adoption par l'Assemblée Générale de la vingtième résolution dans les termes qui y sont indiqués ou d'une autorisation de même nature.

Les achats d'actions de la Société pourront porter sur un nombre d'actions tel que :

— Le nombre d'actions que la Société achète pendant la durée du programme de rachat n'excède pas 10% des actions composant le capital de la Société, à quelque moment que ce soit, ce pourcentage s'appliquant à un capital ajusté en fonction des opérations l'affectant postérieurement à la présente Assemblée Générale, soit, à titre indicatif au 18 juin 2009, 917 228 actions ; et

— Le nombre d'actions que la Société détiendra à quelque moment que ce soit ne dépasse pas 10% des actions composant le capital de la Société.

L'Assemblée Générale décide que (i) l'achat, la cession ou le transfert des actions pourront être effectués et payés par tous moyens, en une ou plusieurs fois, sur le marché ou de gré à gré, y compris, par voie d'opération sur blocs de titres ou d'offre publique, par utilisation de mécanismes optionnels, d'instruments dérivés ou de valeurs mobilières donnant droit à des actions de la Société, dans les conditions prévues par les autorités de marché et que (ii) la part maximale du capital pouvant être transférée sous forme de blocs de titres pourra atteindre la totalité du programme de rachat d'actions.

Ces opérations pourront intervenir à tout moment, sous réserve des périodes d'abstention prévues par le règlement général de l'Autorité des marchés financiers.

L'Assemblée Générale décide qu'en cas d'offre publique sur les titres de la Société réglée intégralement en numéraire, la Société pourra poursuivre l'exécution de son programme de rachat d'actions.

L'Assemblée Générale délègue au Conseil d'Administration, en cas de modification du nominal de l'action, d'augmentation de capital par incorporation de réserves, d'attribution gratuite d'actions, de division ou de regroupement de titres, de distribution de réserves ou de tous autres actifs, d'amortissement du capital, ou de toute autre opération portant sur les capitaux propres, le pouvoir d'ajuster le prix d'achat susvisé afin de tenir compte de l'incidence de ces opérations sur la valeur de l'action.

L'Assemblée Générale donne tous pouvoirs au Conseil d'Administration avec faculté de subdélégation dans les conditions prévues par la loi et par les statuts de la Société, pour décider la mise en oeuvre de la présente autorisation, passer tous ordres de bourse, conclure tous accords, effectuer toutes formalités et déclarations (en particulier, conformément à la réglementation en vigueur, auprès de l'Autorité des marchés financiers) et d'une manière générale faire le nécessaire pour l'application de la présente résolution.

Le Conseil d'Administration devra informer les actionnaires réunis en assemblée ordinaire annuelle de toutes les opérations réalisées en application de la présente résolution, conformément à l'article L. 225-209 du Code de commerce.

La présente autorisation est donnée pour une durée de dix-huit (18) mois à compter de la présente Assemblée Générale, elle annule et remplace pour la période restant à courir celle donnée au Conseil d'Administration par l'Assemblée Générale Mixte du 23 juin 2008 dans sa cinquième résolution.

**Huitième résolution (Détermination du montant des jetons de présence).** — L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées Générales Ordinaires, fixe à 100 000 euros le montant maximum de la somme annuelle à verser au Conseil d'Administration à titre de jetons de présence et ce jusqu'à ce qu'il en soit décidé autrement.

Conformément à l'article 243 bis du Code général des impôts, il est précisé que les sommes qui seront versées aux administrateurs à titre de jetons de présence ne sont pas éligibles à l'abattement de 40% bénéficiant aux personnes physiques fiscalement domiciliées en France, prévu à l'article 158-3 du Code général des impôts.

#### Du ressort de l'Assemblée Générale Extraordinaire :

**Neuvième résolution (Modifications statutaires).** — L'Assemblée Générale extraordinaire des actionnaires, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'Administration, et statuant conformément aux dispositions des articles L. 225-129 et suivants du Code de commerce, décide de supprimer le droit de vote double de celui conféré aux autres actions, eu égard à la quotité de capital social qu'elles représentent, qui est attribué à toutes les actions entièrement libérées pour lesquelles il a été justifié d'une inscription nominative, depuis au moins deux ans au nom du même actionnaire, en application de l'article L.225-123 du code de commerce.

En conséquence, l'Assemblée Générale décide de modifier l'article 11 des statuts comme suit :

« Article 11. Droits et obligations attachés aux actions ordinaires

« Les actionnaires ne supportent les pertes qu'à concurrence de leurs apports. Sous réserve des dispositions légales et statutaires, aucune majorité ne peut leur imposer une augmentation de leurs engagements.

Les droits et obligations attachés à l'action ordinaire suivent le titre dans quelque main qu'il passe.

Chaque action ordinaire donne droit, dans les conditions définies par la loi et les règlements, à l'exercice et à la jouissance de droits pécuniaires et non pécuniaires.

Chaque fois qu'il est nécessaire de posséder plusieurs actions pour exercer un droit quelconque en cas d'échange, de regroupement ou d'attribution de titres, ou en conséquence d'augmentation ou de réduction de capital, de fusion ou autre opération sociale, les propriétaires de titres isolés, ou en nombre inférieur à celui requis ne peuvent exercer ces droits qu'à la condition de faire leur affaire personnelle du regroupement et, éventuellement, de l'achat ou de la vente du nombre de titres nécessaires.

Le droit de vote attaché aux actions est proportionnel à la quotité du capital qu'elles représentent. A égalité de valeur nominale, chaque action donne droit à une voix. ».

**Dixième résolution (Délégation de compétence au Conseil d'Administration en vue d'émettre des actions ordinaires et/ou valeurs mobilières donnant accès au capital, ou à des titres de créance avec maintien du droit préférentiel de souscription).** — L'Assemblée Générale Extraordinaire des actionnaires,



statuant conformément aux dispositions des articles L. 225-129 et suivants du Code de commerce, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'Administration et du rapport spécial des commissaires aux comptes, après avoir constaté la libération intégrale du capital social, et statuant conformément aux dispositions des articles L. 225-129 et suivants du Code de commerce, notamment des articles L. 225-129-2, L. 225-135, L. 225-136, L. 228-91 à L. 228-93 du Code de commerce :

1. délègue au Conseil d'Administration, avec faculté de subdélégation à toute personne habilitée dans toute la manière permise par la loi, sa compétence pour décider l'émission, en une ou plusieurs fois, à l'époque ou aux époques qu'il fixera et dans les proportions qu'il appréciera, tant en France qu'à l'étranger, en euros ou monnaie étrangère ou unités de compte fixées par référence à plusieurs monnaies avec maintien du droit préférentiel de souscription des actionnaires, (i) d'actions de la société et/ou (ii) de valeurs mobilières donnant accès par tous moyens, immédiatement ou à terme, à des actions existantes ou à émettre de la société ou à une combinaison des deux et dont la souscription pourra être libérée par versement en espèces ou par compensation avec des créances certaines, liquides et exigibles détenues à l'encontre de la société, et/ou de valeurs mobilières donnant droit à l'attribution de titres de créance, émises à titre gratuit ou onéreux, régies par les articles L. 228-91 et suivants du Code de commerce dont la souscription pourra être opérée soit en espèces, soit par compensation avec des créances liquides et exigibles, étant précisé que la présente délégation pourra permettre une ou plusieurs émissions en application de l'article L. 228-93 du Code de commerce ; et

2. décide que le montant nominal de la ou des augmentations du capital social de la société susceptible(s) d'être décidée(s) par le Conseil d'Administration et réalisée(s), immédiatement ou à terme, par voie d'émission d'actions ou de valeurs mobilières donnant accès au capital, ne pourra être supérieur à cinquante-six millions d'euros (56 000 000 euros), montant auquel s'ajoutera, le cas échéant, le montant supplémentaire des actions à émettre pour préserver, conformément à la loi et aux éventuelles stipulations contractuelles applicables prévoyant d'autres cas d'ajustement, les droits des porteurs de valeurs mobilières donnant accès au capital.

Sont expressément exclues de la présente délégation de compétence les émissions d'actions de préférence et de valeurs mobilières donnant accès par tous moyens, immédiatement ou à terme, à des actions de préférence.

Les émissions de bons de souscription d'actions de la société pourront être réalisées par offre de souscription, mais également par attribution gratuite aux propriétaires des actions anciennes et en cas d'attribution gratuite de bons autonomes de souscription, le Conseil d'Administration aura la faculté de décider que les droits d'attribution formant rompus ne seront pas négociables et que les titres correspondants seront vendus.

Le Conseil d'Administration pourra prendre toutes mesures destinées à protéger les droits des porteurs de valeurs mobilières donnant accès au capital existant au jour de l'augmentation de capital.

Les actionnaires pourront exercer, dans les conditions prévues par la loi, leur droit préférentiel de souscription à titre irréductible aux actions et/ou aux valeurs mobilières dont l'émission sera décidée par le Conseil d'Administration en vertu de la présente délégation de compétence. En outre, le Conseil d'Administration aura la faculté de conférer aux actionnaires le droit de souscrire à titre réductible un nombre d'actions et/ou de valeurs mobilières, selon le cas, 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, le Conseil d'Administration pourra utiliser, dans l'ordre qu'il déterminera l'une ou plusieurs des facultés (offertes par l'article L. 225-134 du Code de commerce) ci-après :

- Limiter l'émission au montant des souscriptions recueillies à la condition que celui-ci atteigne les trois-quarts au moins de l'émission décidée ;
- Répartir librement tout ou partie des titres non souscrits à titre irréductible et, le cas échéant, à titre réductible ; et
- Offrir au public tout ou partie des titres non souscrits.

La somme revenant ou devant revenir à la société pour chacune des actions émises dans le cadre de la présente délégation de compétence sera au moins égale à la valeur nominale de l'action à la date d'émission desdites valeurs mobilières.

L'Assemblée Générale prend acte, en tant que de besoin, du fait que la présente délégation de compétence emporte au profit des titulaires de valeurs mobilières susceptibles d'être émises et donnant accès par tous moyens, immédiatement ou à terme, à des actions de la société, renonciation des actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux actions auxquelles lesdites valeurs mobilières pourront donner droit.

Le Conseil d'Administration aura tous pouvoirs pour mettre en oeuvre la présente délégation, avec faculté de subdélégation dans les conditions législatives et réglementaires, à l'effet notamment de :

- Déterminer les dates et modalités des émissions ainsi que la forme et les caractéristiques des titres à créer ;
- Arrêter les conditions et prix des émissions, le montant de la prime qui pourra, le cas échéant, être demandée lors de l'émission ;
- Fixer les montants à émettre en euros, en monnaie étrangère ou en unités de compte fixées par référence à plusieurs monnaies selon les cas et dans le respect de la législation en vigueur ;
- Déterminer les modalités de libération, la date d'entrée en jouissance, avec ou sans effet rétroactif, des titres à émettre et, le cas échéant, les conditions de leur rachat ;
- Suspendre, le cas échéant, l'exercice des droits d'attribution d'actions attachés aux valeurs mobilières existantes pendant un délai qui ne pourra excéder trois mois ;
- Fixer les modalités suivant lesquelles seront assurées, le cas échéant, la préservation des droits des titulaires des valeurs mobilières donnant accès au capital social et ce, en conformité avec les dispositions législatives et réglementaires en vigueur ou le cas échéant, les stipulations contractuelles prévoyant d'autres cas d'ajustement ;
- Constater la réalisation de la ou des augmentations de capital résultant de toute émission réalisée par l'usage de la présente délégation et procéder à la modification corrélative des statuts ;
- A sa seule initiative, imputer les frais, droits et honoraires de toute émission sur le montant de la prime d'émission y afférente et prélever sur ladite prime les sommes nécessaires pour porter la réserve légale au dixième du montant du capital social de la société, ainsi que procéder à toutes formalités et déclarations, requérir toute autorisation, notamment de l'Autorité des marchés financiers ; et
- Plus généralement prendre toutes les dispositions utiles et conclure tous accords pour parvenir à la bonne fin de ces émissions et notamment, plus généralement, le Conseil d'Administration déterminera l'ensemble des caractéristiques, montant et modalités de toute émission et des titres à émettre (y compris, le cas échéant, des droits à conversion, échange, remboursement, y compris par remise d'actifs de la société, tels que des valeurs mobilières déjà émises par la société) attachés aux actions ou valeurs mobilières donnant accès au capital à émettre et, lorsque les valeurs mobilières à émettre consisteront ou seront associées à des titres de créance, leur durée, déterminée ou non, leur rémunération et, le cas échéant, des cas obligatoires ou facultatifs de suspension ou de non-paiement des intérêts, leur durée (déterminée ou indéterminée), la possibilité de réduire ou d'augmenter le nominal des titres et les autres modalités d'émission (y compris le fait de leur conférer des garanties ou des sûretés) et d'amortissement (y compris de remboursement par remise d'actifs de la société). Le cas échéant, les titres à émettre pourraient être assortis de bons donnant droit à l'attribution, à l'acquisition ou à la

souscription d'obligations ou d'autres valeurs mobilières représentatives de créance, ou prévoir la faculté pour la société d'émettre des titres de créance (assimilables ou non) en paiement d'intérêts dont le versement aurait été suspendu par la société, ou encore prendre la forme d'obligations complexes au sens entendu par les autorités boursières (par exemple, du fait de leurs modalités de remboursement ou de rémunération ou d'autres droits tels qu'indexation, faculté d'options).

Le Conseil d'Administration pourra modifier, pendant la durée de vie des titres concernés, les modalités visées ci-dessus, dans le respect des formalités applicables.

L'Assemblée Générale prend acte de ce qu'il pourra être fait usage de cette délégation de compétence en période d'offre publique d'achat ou d'échange sur les titres de la société conformément aux dispositions législatives et réglementaires.

Le Conseil d'Administration disposera de tous pouvoirs, avec faculté de subdélégation à toute personne habilitée dans toute la mesure permise par la loi pour mettre en oeuvre la présente résolution, notamment en passant toute convention à cet effet, en particulier en vue de la bonne fin de toute émission, pour procéder en une ou plusieurs fois, dans la proportion et aux époques qu'il appréciera, en France et/ou, le cas échéant, à l'étranger et/ou sur le marché international, aux émissions susvisées – ainsi que, le cas échéant, pour y surseoir – en constater la réalisation et procéder à la modification corrélative des statuts, ainsi que pour procéder à toutes formalités et déclarations utiles à l'émission, à la cotation et au service financier des titres émis en vertu de la présente délégation ainsi qu'à l'exercice des droits qui y sont attachés et requérir toutes autorisations qui s'avèreraient nécessaires à la réalisation et à la bonne fin de ces émissions.

La délégation de compétence conférée au Conseil d'Administration par la présente résolution est valable pour une durée de vingt-six (26) mois à compter de la date de la présente Assemblée Générale, elle annule et remplace pour la période restant à courir celle donnée au Conseil d'Administration par l'Assemblée Générale Mixte du 18 juin 2007 dans sa septième résolution.

**Onzième résolution** (*Délégation de compétence au Conseil d'Administration à l'effet de procéder à l'augmentation du capital social ou à l'émission de titres de créance, avec suppression du droit préférentiel de souscription et appel public à l'épargne*) — L'Assemblée Générale Extraordinaire des actionnaires, statuant conformément aux dispositions des articles L. 225-129 et suivants du Code de commerce, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'Administration et du rapport spécial des commissaires aux comptes, après avoir constaté la libération intégrale du capital social, et conformément aux dispositions des articles L. 225-129 et suivants du Code de commerce, notamment des articles L. 225-129-2, L. 225-135, L. 225-136, et L. 228-91 à L. 228-93 du Code de commerce, décide :

1. de déléguer au Conseil d'Administration avec faculté de subdélégation à toute personne habilitée dans toute même permise par la loi, sa compétence pour décider l'émission, en une ou plusieurs fois, à l'époque ou aux époques qu'il fixera et dans les proportions qu'il appréciera, tant en France qu'à l'étranger en euros ou monnaie étrangère ou unités de compte fixées par référence à plusieurs monnaies, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires et appel public à l'épargne, (i) d'actions de la société, (ii) de valeurs mobilières donnant accès par tous moyens, immédiatement ou à terme, à des actions existantes ou à émettre de la société ou à une combinaison des deux et/ou (iii) et dont la souscription pourra être libérée par versement en espèces ou par compensation avec des créances certaines, liquides et exigibles détenues à l'encontre de la société et/ou de valeurs mobilières donnant droit à l'attribution de titres de créance, émises à titre gratuit ou onéreux, régies par les articles L. 228-91 et suivants du Code de commerce dont la souscription pourra être opérée soit en espèces, soit par compensation avec des créances liquides et exigibles, étant précisé que la présente délégation pourra permettre une ou plusieurs émissions en application de l'article L. 228-93 du Code de commerce.

2. que le montant nominal de la ou des augmentations du capital social de la société susceptibles d'être décidées par le Conseil d'Administration et réalisées, immédiatement ou à terme, par voie d'émission d'actions ou de valeurs mobilières donnant accès au capital, ne pourra être supérieur à trente millions d'euros (30 000 000 euros), montant auquel s'ajoutera, le cas échéant, le montant supplémentaire des actions à émettre pour préserver, conformément la loi et aux éventuelles stipulations contractuelles applicables prévoyant d'autres cas d'ajustement, les droits des porteurs de valeurs mobilières donnant accès au capital.

Sont expressément exclues de la présente délégation de compétence les émissions d'actions de préférence et de valeurs mobilières donnant accès immédiatement ou à terme à des actions de préférence.

Dans le cadre de cette délégation, l'Assemblée Générale décide de supprimer le droit préférentiel de souscription des actionnaires aux valeurs mobilières à émettre par appel public à l'épargne. Toutefois, le Conseil d'Administration, en application de l'article L. 225-135, 2<sup>ème</sup> alinéa, du Code de commerce, aura la faculté de conférer aux actionnaires, pendant un délai et selon les modalités qu'il fixera en conformité avec les dispositions législatives et réglementaires applicables ou pour tout ou partie d'une émission effectuée, un droit de priorité de souscription réductible et/ou irréductible ne donnant pas lieu à la création de droits négociables et qui devra s'exercer proportionnellement au nombre des actions possédées par chaque actionnaire et pourra être éventuellement complété par une souscription à titre réductible, étant précisé que les titres non souscrits ainsi feront l'objet d'un placement public en France et/ou à l'étranger.

Conformément à l'article L. 225-136 du Code de commerce, et pour les cas autres que ceux relevant de l'article 225-147, 6<sup>ème</sup> alinéa :

— Le prix d'émission des actions émises directement sera au moins égal au minimum prévu par les dispositions réglementaires applicables au jour de l'émission (à ce jour, la moyenne pondérée des cours des trois derniers jours de bourse sur le marché Eurolist d'Euronext Paris précédant la fixation du prix de souscription de l'augmentation, diminué, le cas échéant, d'une décote maximale de 5% prévu par la réglementation en vigueur),

— Le prix d'émission des valeurs mobilières donnant accès par tous moyens, immédiatement ou à terme, au capital social de la société sera tel que la somme perçue immédiatement par la société, majorée, le cas échéant, de celle susceptible d'être perçue ultérieurement par elle, soit, pour chaque action de la société émise en conséquence de l'émission de ces valeurs mobilières, au moins égale au prix de souscription minimum défini à l'alinéa précédent ; et

— La conversion, le remboursement ou généralement la transformation en actions de la société de chaque valeur mobilière donnant accès par tous moyens, immédiatement ou à terme, au capital social de la société se fera, compte tenu de la valeur nominale de l'obligation ou de ladite valeur mobilière, en un nombre d'actions tel que la somme perçue par la société, pour chaque action, soit au moins égale au prix de souscription minimum tel que défini pour l'émission des actions, dans cette même résolution ;

— Que si les souscriptions des actionnaires et du public n'ont pas absorbé la totalité d'une émission d'actions ou de valeurs mobilières telles que définies ci-dessus, le Conseil d'Administration pourra utiliser, dans l'ordre qu'il estimera opportun, l'une ou l'autre des facultés ci-après :

- Limiter, le cas échéant, l'émission au montant des souscriptions sous la condition que celui-ci atteigne les trois-quarts au moins de l'émission décidée ;
- Répartir librement tout ou partie des titres non souscrits ;
- Offrir au public tout ou partie des actions non souscrites.

L'Assemblée Générale prend acte, en tant que de besoin, du fait que la présente délégation de compétence emporte au profit des titulaires de valeurs mobilières susceptibles d'être émises et donnant accès par tous moyens, immédiatement ou à terme, à des actions de la société, renonciation des actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux actions auxquels lesdites valeurs mobilières pourront donner droit.

Le Conseil d'Administration aura tous pouvoirs pour mettre en oeuvre la présente délégation, avec faculté de subdélégation dans les conditions législatives et réglementaires à l'effet notamment de :

- Déterminer les dates et modalités des émissions ainsi que la forme et les caractéristiques des titres à créer ;
- Arrêter les conditions et prix des émissions le montant de la prime qui pourra, le cas échéant, être demandé lors de l'émission ;
- Fixer les montants à émettre en euros, en monnaie étrangère ou en unités de compte fixées par référence à plusieurs monnaies selon les cas et dans le respect de la législation en vigueur ;
- Déterminer les modalités de libération, la date d'entrée en jouissance, avec ou sans effet rétroactif, des titres à émettre et, le cas échéant, les conditions de leur rachat ;
- Suspendre, le cas échéant, l'exercice des droits d'attribution d'actions attachés aux valeurs mobilières existantes pendant un délai qui ne pourra excéder trois mois ;
- Fixer les modalités suivant lesquelles seront assurées, le cas échéant, la préservation des droits des titulaires des valeurs mobilières donnant actes au capital social et ce, en conformité avec les dispositions législatives et réglementaires en vigueur et, le cas échéant, les stipulations contractuelles prévoyant d'autres cas d'ajustement ;
- Constater la réalisation de la ou des augmentations de capital résultant de toute émission réalisée par l'usage de la présente délégation et procéder à la modification corrélative des statuts ;
- A sa seule initiative, imputer les frais, droits et honoraires de toute émission sur le montant de la prime d'émission y afférente et prélever sur ladite prime les sommes nécessaires pour porter la réserve légale au dixième du montant du capital social de la société, ainsi que ;
- Procéder à toutes formalités et déclarations, requérir toute autorisation, notamment de l'Autorité des marchés financiers ; et
- D'une manière générale, passer toute convention notamment pour parvenir à la bonne fin des émissions envisagées, prendre toutes mesures et effectuer toutes formalités utiles à l'émission, à la cotation et au service financier des titres émis en vertu de la présente délégation ainsi qu'à l'exercice des droits qui y sont attachés, et notamment, plus généralement, le Conseil d'Administration déterminera l'ensemble des caractéristiques, montant et modalités de toute émission et des titres à émettre (y compris, le cas échéant, des droits à conversion, échange, remboursement, y compris par remise d'actifs de la société tels que des valeurs mobilières déjà émises par la société) attachés aux actions ou valeurs mobilières donnant accès au capital à émettre et, lorsque les valeurs mobilières à émettre consisteront ou seront associées à des titres de créance, leur durée, déterminée ou non, leur rémunération et, le cas échéant, des cas obligatoires ou facultatifs de suspension ou de non-paiement des intérêts, leur durée (déterminée ou indéterminée), la possibilité de réduire ou d'augmenter le nominal des titres et les autres modalités d'émission (y compris le fait de leur conférer des garanties ou des sûretés) et d'amortissement (y compris de remboursement par remise d'actifs de la société). Le cas échéant, les titres à émettre pourraient être assortis de bons donnant droit à l'attribution, à l'acquisition ou à la souscription d'obligations ou d'autres valeurs mobilières représentatives de créance, ou prévoir la faculté pour la société d'émettre des titres de créance (assimilables ou non) en paiement d'intérêts dont le versement aurait été suspendu par la société, ou encore prendre la forme d'obligations complexes au sens entendu par les autorités boursières (par exemple, du fait de leurs modalités de remboursement ou de rémunération ou d'autres droits tels qu'indexation, faculté d'options).

L'Assemblée Générale prend acte de ce qu'il pourra être fait usage de cette délégation de compétence en période d'offre publique d'achat ou d'échange sur les titres de la société conformément aux dispositions législatives et réglementaires.

Le Conseil d'Administration disposera de tous pouvoirs, avec faculté de subdélégation à toute personne habilitée dans toute la mesure permise par la loi pour mettre en oeuvre la présente résolution, notamment en passant toute convention à cet effet, en particulier en vue de la bonne fin de toute émission, pour procéder en une ou plusieurs fois, dans la proportion et aux époques qu'il appréciera, en France et/ou, le cas échéant, à l'étranger et/ou sur le marché international, aux émissions susvisées – ainsi que, le cas échéant, pour y surseoir – en constatant la réalisation et procéder à la modification corrélative des statuts, ainsi que pour procéder à toutes formalités et déclarations utiles à l'émission, à la cotation et au service financier des titres émis en vertu de la présente délégation ainsi qu'à l'exercice des droits qui y sont attachés et requérir toutes autorisations qui s'avèreraient nécessaires à la réalisation et à la bonne fin de ces émissions.

La délégation de compétence conférée au Conseil d'Administration par la présente résolution est valable pour une durée de vingt-six (26) mois à compter de la date de la présente Assemblée Générale, elle annule et remplace pour la période restant à courir celle donnée au Conseil d'Administration par l'Assemblée Générale Mixte du 18 juin 2007 dans sa huitième résolution.

**Douzième résolution** (Autorisation au Conseil d'Administration à l'effet de procéder à l'émission de titres de capital et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital social en fixant le prix d'émission et ce dans la limite de 10% du capital social par an) — L'Assemblée Générale, statuant conformément aux dispositions des articles L. 225-129 et suivants du Code de commerce, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'Administration et du rapport spécial des commissaires aux comptes, conformément aux dispositions de l'article L. 225-136-1° du Code de commerce, autorise le Conseil d'Administration à procéder à l'émission, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires de la société et appel public à l'épargne, et dans la limite de 10% du capital social par an, de titres de capital de la société et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital social de la société, et à fixer le prix d'émission des titres de capital et/ou des valeurs mobilières ainsi émis, selon les modalités suivantes :

1. pour les titres de capital, le prix d'émission devra être au moins égal au cours moyen pondéré de l'action de la société sur le marché Eurolist d'Euronext Paris le jour de négociation précédant la décision d'émission avec une décote maximale de 10%, et
2. pour les valeurs mobilières donnant accès au capital, le prix d'émission devra être tel que la somme perçue immédiatement par la société majorée, le cas échéant, de la somme susceptible d'être perçue ultérieurement par la société soit, pour chaque action de la société émise en conséquence de l'émission de ces valeurs mobilières, au moins égale au montant visé au paragraphe 1 ci-dessus.

Le montant nominal maximal d'augmentation de capital résultant de la mise en oeuvre de la présente résolution ne pourra excéder 10% du capital social, par période de 12 mois (ledit capital étant apprécié au jour de la décision du Conseil d'Administration fixant le prix de l'émission) ainsi que par le plafond global de quatre-vingt cinq millions d'euros (85 000 000 euros).

L'Assemblée Générale prend acte que la présente autorisation emporte de plein droit renonciation des actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux titres de capital auxquels donneront droit les valeurs mobilières émises en vertu de la présente autorisation.

Le Conseil d'Administration aura tous pouvoirs pour mettre en oeuvre la présente autorisation, avec faculté de subdélégation dans les conditions législatives et réglementaires, à l'effet notamment de :

- Procéder, en une ou plusieurs fois, dans la proportion et aux époques qu'il appréciera, aux émissions susvisées ;

- Déterminer les dates et les conditions d'émission, et notamment le prix et la date de jouissance des titres de capital et/ou des valeurs mobilières à émettre ;
- Constater la réalisation de la ou les augmentations de capital résultant de toute émission réalisée par l'usage de la présente autorisation et procéder à la modification corrélative des statuts ;
- A sa seule initiative, imputer les frais, droits et honoraires de toute émission sur le montant de la prime d'émission y afférente et prélever sur ladite prime les sommes nécessaires pour porter la réserve légale au dixième du montant du capital social de la société, ainsi que ;
- Procéder à toutes formalités et déclarations, requérir toute autorisation, notamment de l'Autorité des marchés financiers ; et
- Plus généralement prendre toutes les dispositions utiles et conclure tous accord pour parvenir à la bonne fin de ces émissions.

La présente autorisation est donnée pour une durée de vingt-six (26) mois à compter de la date de la présente Assemblée Générale, elle annule et remplace pour la période restant à courir celle donnée au Conseil d'Administration par l'Assemblée Générale Mixte du 18 juin 2007 dans sa neuvième résolution.

**Treizième résolution** (Délégation de compétence au Conseil d'Administration à l'effet d'émettre des titres de capital et/ou des valeurs mobilières donnant accès au capital social, en vue de rémunérer des apports de titres en cas d'offre publique initiée par la société). — L'Assemblée Générale Extraordinaire des actionnaires, statuant conformément aux dispositions des articles L. 225-129 et suivants du Code de commerce, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'Administration et du rapport spécial des commissaires aux comptes, conformément aux dispositions des articles L. 225-129-2, L. 225-148 et L. 228-92 du Code de commerce, décide :

1. de déléguer au Conseil d'Administration sa compétence pour décider de procéder à l'émission de titres de capital de la société et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital social de la société, à l'effet de rémunérer les titres apportés à (i) toute offre publique comportant une composante échange initiée par la société sur les titres d'une autre société dont les actions sont admises aux négociations sur l'un des marchés réglementés visés par l'article L. 225-148 du Code de commerce ou (ii) toute autre opération ayant le même effet qu'une offre publique telle que décrite au (i) ci-avant initiée par la société sur les titres d'une autre société dont les titres sont admis aux négociations sur un marché relevant d'un droit étranger,

2. que le montant nominal de la ou des augmentations du capital social de la société susceptible(s) d'être décidée(s) par le Conseil d'Administration et réalisée(s), immédiatement ou à terme, en vertu de la présente délégation de compétence, ne pourra excéder un montant maximum de cinquante-six millions d'euros (56 000 000 euros) ou la contre-valeur de ce montant, compte tenu du nominal des actions de la société à émettre, le cas échéant, au titre des ajustements susceptibles d'être effectués, conformément à la loi et aux règlements en vigueur ou aux stipulations contractuelles liant la société prévoyant d'autres cas d'ajustement, pour préserver les droits des porteurs de valeurs mobilières donnant accès, immédiatement ou à terme, au capital social de la société ;

3. de supprimer le droit préférentiel de souscription des actionnaires de la société aux titres de capital et/ou valeurs mobilières qui pourront être émis en vertu de la présente délégation de compétence au profit des porteurs desdits titres de capital ou valeurs mobilières.

L'Assemblée Générale prend acte, en tant que de besoin, que la présente délégation de compétence emporte au profit des titulaires de valeurs mobilières susceptibles d'être émises et donnant accès, par tous moyens, immédiatement ou à terme, à des titres de capital de la société, renonciation des actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux titres de capital de la société auxquels lesdites valeurs mobilières pourront donner droit.

Le Conseil d'Administration aura tous pouvoirs pour mettre en oeuvre la présente délégation de compétence, avec faculté de subdélégation dans les conditions législatives et réglementaires, à l'effet notamment de :

- Fixer la parité d'échange ainsi que, le cas échéant, le montant de la soulte en espèces à verser ;
- Constater le nombre de titres apportés à l'échange ;
- Déterminer les dates et les modalités d'émission, et notamment le prix et la date de jouissance, des actions ou, le cas échéant, des valeurs mobilières donnant accès, immédiatement ou à terme, à des actions de la société ;
- 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 et leur valeur nominale ;
- Constater la réalisation de la ou des augmentations de capital résultant de toute émission réalisée par l'usage de la présente délégation et procéder à la modification corrélative des statuts ;
- A sa seule initiative, imputer les frais, droits et honoraires de toute émission sur le montant de la « prime d'apport » et prélever sur ladite prime les sommes nécessaires pour porter la réserve légale au dixième du montant du capital social de la société ; ainsi que
- Procéder à toutes formalités et déclarations, requérir toute autorisation, notamment de l'Autorité des marchés financiers ; et
- Plus généralement prendre toutes les dispositions utiles et conclure tous accords pour parvenir à la bonne fin de ces émissions, constater la ou les augmentations de capital en résultant et modifier, corrélativement les statuts.

La délégation de compétence conférée au Conseil d'Administration par la présente résolution est valable pour une durée de vingt-six (26) mois à compter de la date de la présente Assemblée Générale, elle annule et remplace pour la période restant à courir celle donnée au Conseil d'Administration par l'Assemblée Générale Mixte du 18 juin 2007 dans sa dixième résolution.

**Quatorzième résolution** (Délégation de compétence au Conseil d'Administration à l'effet d'émettre des titres de capital et/ou des valeurs mobilières donnant accès au capital social, en vue de rémunérer des apports en nature constitués de titres de capital ou de valeurs mobilières donnant accès au capital social). — L'Assemblée Générale, statuant conformément aux dispositions des articles L. 225-129 et suivants du Code de commerce, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'Administration et du rapport spécial des commissaires aux comptes, conformément aux dispositions des articles L. 225-129 à L. 225-129-6 et L. 225-147 du Code de commerce, décide :

1. de déléguer au Conseil d'Administration sa compétence pour décider de procéder, sur le rapport des commissaires aux apports mentionné aux premier et deuxième alinéas de l'article L. 225-147 susvisé du Code de commerce, à l'émission de titres de capital de la société et/ou de valeurs mobilières donnant accès par tous moyens, immédiatement ou à terme, au capital social 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 social de la société, lorsque les dispositions de l'article L. 225-148 du Code de commerce ne sont pas applicables ;

2. que le plafond du montant nominal d'augmentation de capital, immédiate ou à terme, résultant de l'ensemble des émissions réalisées en application de la présente délégation de compétence est fixé à 10% du capital de la société apprécié au jour de la décision du Conseil d'Administration décidant l'émission ;

3. de supprimer le droit préférentiel de souscription des actionnaires de la société aux titres de capital et/ou valeurs mobilières qui pourront être émis en vertu de la présente délégation de compétence, au profit des porteurs desdits titres de capital ou valeurs mobilières.

L'Assemblée Générale prend acte, en tant que de besoin, du fait que la présente délégation de compétence emporte au profit des titulaires de valeurs mobilières susceptibles d'être émises et donnant accès, par tous moyens, immédiatement ou à terme, à des titres de capital de la société, renonciation des actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux titres de capital de la société auxquels lesdites valeurs mobilières pourront donner droit.

Le Conseil d'Administration aura tous pouvoirs pour mettre en oeuvre la présente délégation de compétence, avec faculté de subdélégation dans les conditions législatives et réglementaires, à l'effet notamment de :

- Procéder, en une ou plusieurs fois, dans la proportion et aux époques qu'il appréciera, aux émissions susvisées ;
- Déterminer les dates et les modalités d'émission, et notamment le prix et la date de jouissance des titres de capital ou des valeurs mobilières à émettre ;
- Constater la réalisation de toute augmentation de capital résultant de toute émission réalisée par l'usage de la présente délégation et procéder à la modification corrélative des statuts ;
- A sa seule initiative, imputer les frais, droits et honoraires de toute émission sur le montant de la prime d'émission y afférente et prélever sur ladite prime les sommes nécessaires pour porter la réserve légale au dixième du montant du capital social de la société, ainsi que
- Procéder à toutes formalités et déclarations, requérir toute autorisation, notamment de l'Autorité des marchés financiers ; et
- Plus généralement prendre toutes les dispositions utiles et conclure tous accords pour parvenir à la bonne fin de ces émissions.

La délégation de compétence conférée au Conseil d'Administration par la présente résolution est valable pour une durée de vingt-six (26) mois à compter de la date de la présente Assemblée Générale, elle annule et remplace pour la période restant à courir celle donnée au Conseil d'Administration par l'Assemblée Générale Mixte du 18 juin 2007 dans sa onzième résolution.

**Quinzième résolution** (*Délégation de compétence au Conseil d'Administration à l'effet de procéder à l'augmentation du capital social de la société par incorporation de réserves, bénéfiques ou primes d'émission, de fusion ou d'apport ou de toutes autres sommes dont la capitalisation serait admise*). — L'Assemblée Générale, statuant conformément aux dispositions des articles L. 225-129 et suivants du Code de commerce, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'Administration, et conformément aux dispositions des articles L. 225-129, L. 225-129-2 et de l'article L. 225-130 du Code de commerce :

1. délègue au Conseil d'Administration sa compétence pour décider d'augmenter, en une ou plusieurs fois, sur ses seules délibérations, dans les proportions et aux époques qu'il appréciera, le capital social de la société par l'incorporation, successive ou simultanée, au capital de tout ou partie de réserves, bénéfiques, primes d'émission, de fusion ou d'apport ou toutes autres sommes dont la capitalisation serait admise, à réaliser par création et attribution gratuite d'actions et/ou par élévation du nominal des actions existantes ou par l'emploi conjoint de ces deux procédés, et
2. décide que le montant nominal de la ou des augmentations du capital social de la société susceptibles d'être décidées par le Conseil d'Administration et réalisées, immédiatement ou à terme, en vertu de la présente délégation de compétence, ne pourra excéder un montant maximum de cinquante-six millions d'euros (56 000 000 euros), compte non tenu du nominal des actions de la société à émettre, le cas échéant, au titre des ajustements susceptibles d'être effectués, conformément à la loi et aux règlements en vigueur ou aux éventuelles stipulations contractuelles liant la société et prévoyant d'autres cas d'ajustement, pour préserver les droits des porteurs de valeurs mobilières donnant accès, par tous moyens, immédiatement ou à terme, à des titres de capital de la société.

Le Conseil d'Administration aura tous pouvoirs pour mettre en oeuvre la présente délégation de compétence, avec faculté de subdélégation dans les conditions législatives et réglementaires, à l'effet notamment de :

- fixer le montant et la nature des sommes à incorporer au capital, fixer le nombre d'actions nouvelles à émettre ou le montant dont le nominal de chacune des actions existantes sera augmenté, arrêter les montants, dates et conditions des émissions, arrêter la date, même rétroactive, à compter de laquelle les actions nouvelles porteront jouissance ou celle à laquelle l'élévation du nominal des actions existantes prendra effet,
- décider que les droits formant rompus ne seront ni négociables ni cessibles, et que les actions correspondantes seront vendues, les sommes provenant de la vente étant allouées aux titulaires des droits au plus tard 30 jours après la date d'émission à leur compte du nombre entier d'actions attribuées ;
- constater la réalisation de toute augmentation de capital résultant de toute émission réalisée par l'usage de la présente délégation et procéder à la modification corrélative des statuts ;
- à sa seule initiative, imputer les frais, droits et honoraires de toute émission sur le montant de la prime d'émission y afférente et prélever sur ladite prime les sommes nécessaires pour porter la réserve légale au dixième du montant du capital social de la société ; ainsi que
- procéder à toutes formalités et déclarations, requérir toute autorisation, notamment de l'Autorité des marchés financiers ; et plus généralement, prendre toutes les dispositions utiles et conclure tous accords pour parvenir à la bonne fin de ces émissions.

La délégation de compétence conférée au Conseil d'Administration par la présente résolution est valable pour une durée de vingt-six (26) mois à compter de la date de la présente Assemblée Générale, elle annule et remplace pour la période restant à courir celle donnée au Conseil d'Administration par l'Assemblée Générale mixte du 18 juin 2007 dans sa douzième résolution.

**Seizième résolution** (*Délégation de compétence au Conseil d'Administration à l'effet de procéder à une augmentation du nombre de titres à émettre en cas d'augmentation du capital social de la société avec ou sans droit préférentiel de souscription*). — L'Assemblée Générale, statuant conformément aux dispositions des articles L. 225-129 et suivants du Code de commerce, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'Administration et du rapport spécial des commissaires aux comptes, conformément aux dispositions de l'article L. 225-135-1 du Code de commerce :

1. autorise le Conseil d'Administration à décider, pour chacune des émissions réalisées en application de la septième et de la huitième résolution précédentes soumises à la présente Assemblée Générale, d'augmenter le nombre de titres à émettre, dans un délai de 30 jours suivant la clôture de la souscription de l'émission initiale et dans la limite de 15% de l'émission initiale et au même prix que celui retenu pour celle-ci ;
2. décide que le nombre d'actions résultant des émissions réalisées en vertu de la présente autorisation s'imputera sur le plafond spécifique prévu dans la septième ou, selon le cas, la huitième résolution de la présente assemblée ;
3. prend acte de ce que la limite prévue au premier paragraphe de l'alinéa I de l'article L. 225-134 du Code de commerce sera alors augmentée dans les mêmes proportions.

Le Conseil d'Administration pourra, dans les conditions législatives et réglementaires, subdéléguer les pouvoirs qui lui sont conférés par la présente délégation de compétence.

La délégation de compétence conférée au Conseil d'Administration par la présente résolution est valable pour une durée de vingt six (26) mois à compter de la date de la présente Assemblée Générale, elle annule et remplace pour la période restant à courir celle donnée au Conseil d'Administration par l'Assemblée Générale mixte du 18 juin 2007 dans sa treizième résolution.

**Dix-septième résolution** (Autorisation consentie au Conseil d'Administration à l'effet de procéder à l'augmentation du capital social de la société, avec suppression du droit préférentiel de souscription, par émission d'actions réservées aux salariés). — L'Assemblée Générale, statuant conformément aux dispositions des articles L. 225-129 et suivants du Code de commerce, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'Administration et du rapport spécial des commissaires aux comptes, et conformément aux dispositions des articles L. 225-129, L. 225-129-2, L. 225-129-6, L. 225-138 et L. 225-138-1 du Code de commerce et L. 443-1 et suivants du Code du travail, décide :

1. d'autoriser le Conseil d'Administration sa compétence pour décider de procéder, en une ou plusieurs fois, sur ses seules délibérations, dans les proportions et aux époques qu'il appréciera, tant en France qu'à l'étranger, à l'émission d'actions nouvelles réservées aux salariés de la société et/ou des sociétés liées à la société au sens des dispositions de l'article L. 225-180 du Code de commerce et de l'article L. 444-3 du Code du travail, qui sont, le cas échéant, adhérents d'un plan d'épargne d'entreprise ou d'un plan de partenariat d'épargne salariale volontaire, et/ou de tous fonds communs de placement par l'intermédiaire desquels les actions nouvelles ainsi émises seraient souscrites par eux,

2. que le montant nominal de la ou des augmentations du capital social de la société susceptibles d'être décidées par le Conseil d'Administration et réalisées, immédiatement ou à terme, en vertu de la présente délégation de compétence, ne pourra excéder un montant maximum six millions d'euros (6 000 000 euros), ou la contre-valeur de ce montant, compte non tenu du nominal des actions de la société à émettre, le cas échéant, au titre des ajustements susceptibles d'être effectués, conformément à la loi et aux règlements en vigueur ou aux éventuelles stipulations contractuelles liant la société et prévoyant d'autres cas d'ajustement, pour préserver les droits des porteurs de valeurs mobilières donnant accès, par tous moyens, immédiatement ou à terme, au capital de la société.

L'Assemblée Générale décide de supprimer le droit préférentiel de souscription des actionnaires de la société aux actions nouvelles qui pourront être émises en vertu de la présente autorisation au profit des salariés de la société et/ou des sociétés liées à la société au sens des dispositions de l'article L. 225-180 du Code de commerce et de renoncer à tout droit aux actions attribuées sur le fondement de cette délégation de compétence.

Le prix de souscription des actions émises en vertu de la présente délégation de compétence sera déterminé dans les conditions prévues par les dispositions de l'article L. 443-5 du Code du travail.

Le Conseil d'Administration aura tous pouvoirs pour mettre en oeuvre la présente autorisation, avec faculté de subdélégation dans les conditions législatives et réglementaires, à l'effet notamment de :

- Arrêter la liste des sociétés dont les salariés et anciens salariés pourront bénéficier de l'émission ;
- Fixer les conditions, notamment d'ancienneté, que devront remplir les salariés pour pouvoir souscrire, individuellement ou par l'intermédiaire d'un fonds commun de placement, aux actions émises en vertu de la présente délégation de compétence ;
- Fixer les montants de ces émissions et arrêter les prix, les dates, les délais, modalités et conditions de souscription, de libération et de livraison des actions émises en vertu de la présente délégation de compétence, ainsi que la date, même rétroactive, à compter de laquelle les actions nouvelles porteront jouissance ;
- Déterminer s'il y a lieu le montant des sommes à incorporer au capital dans la limite fixée ci-dessus, le ou les postes des capitaux propres où elles seront prélevées ainsi que les conditions d'attribution des actions ;
- Constater la réalisation de toute augmentation de capital résultant de toute émission réalisée par l'usage de la présente délégation et procéder à la modification corrélative des statuts ;
- A sa seule initiative, imputer les frais, droits et honoraires de toute émission sur le montant de la prime d'émission y afférente et prélever sur ladite prime les sommes nécessaires pour porter la réserve légale au dixième du montant du capital social de la société ; ainsi que
- Procéder à toutes formalités et déclarations, requérir toute autorisation, notamment de l'Autorité des marchés financiers ; et
- Plus généralement, prendre toutes les dispositions utiles et conclure tous accords pour parvenir à la bonne fin de ces émissions.

L'autorisation consentie au Conseil d'Administration par la présente résolution est valable pour une durée de vingt-six (26) mois à compter de la date de la présente Assemblée Générale, elle annule et remplace pour la période restant à courir celle donnée au Conseil d'Administration par l'Assemblée Générale Mixte du 18 juin 2007 dans sa quatorzième résolution.

**Dix-huitième résolution** (Autorisation de compétence à donner au Conseil d'Administration à l'effet de procéder à l'attribution gratuite d'actions existantes ou à émettre). — L'Assemblée Générale, statuant conformément aux dispositions des articles L. 225-129 et suivants du Code de commerce, connaissance prise du rapport du Conseil d'Administration et du rapport spécial des commissaires aux comptes, conformément aux articles L. 225-197-1 et suivants du Code de commerce :

1. autorise le Conseil d'Administration à procéder, en une ou plusieurs fois, sur ses seules délibérations, dans la proportion et aux époques qu'il appréciera, à des attributions gratuites d'actions existantes ou à émettre de la société ; et

2. décide que les bénéficiaires des attributions pourront être les membres du personnel salarié ou certaines catégories d'entre eux et/ou les mandataires sociaux de la société et des sociétés ou groupements qui lui sont liés directement ou indirectement dans les conditions des articles L. 225-197-1, II et L. 225-197-2 du Code de commerce.

Le Conseil d'Administration déterminera l'identité des bénéficiaires des attributions ainsi que les conditions et, le cas échéant, les critères d'attribution des actions.

Le nombre total d'actions attribuées gratuitement en vertu de la présente autorisation ne pourra représenter plus de 2% du capital social de la société apprécié au jour de la décision d'attribution du Conseil d'Administration.

L'attribution gratuite des actions à leurs bénéficiaires ne sera définitive qu'au terme d'une période d'acquisition dont la durée minimale est de deux ans à compter du jour où elles sont consenties, la durée minimale de l'obligation de conservation des actions par les bénéficiaires étant fixée à deux ans à compter de leur attribution définitive, étant précisé que le Conseil d'Administration aura la faculté d'augmenter la durée de l'une ou de l'autre ou de ces deux périodes. Concernant les actions attribuées au président du Conseil d'Administration, au directeur général, aux directeurs généraux délégués, aux membres du directoire ou au gérant d'une société par actions, le Conseil d'Administration ou, selon le cas, le conseil de surveillance soit décide que ces actions ne peuvent être cédées par les intéressés avant la cessation de leurs fonctions, soit fixe la quantité de ces actions qu'il sont tenus de conserver au nominatif jusqu'à la cessation de leurs fonctions conformément aux dispositions de l'article L. 225-197-1 II du Code de commerce.

L'Assemblée Générale prend acte, en tant que de besoin, que la présente autorisation emporte au profit des bénéficiaires des attributions gratuites d'actions à émettre, augmentation de capital par incorporation de réserves, bénéfices ou primes d'émission, de fusion ou d'apport ou de toutes autres sommes dont la capitalisation serait admise, à l'issue de la période d'acquisition et renonciation corrélative des actionnaires à leurs droits sur la partie des réserves, bénéfices ou primes ainsi incorporés et servant à l'émission de ces actions nouvelles, et emporte en conséquence tous pouvoirs au Conseil d'Administration à l'effet de procéder à cette ou à ces augmentations de capital.

Le Conseil d'Administration aura tous pouvoirs pour mettre en oeuvre la présente autorisation de compétence, avec faculté de subdélégation dans les conditions législatives et réglementaires, à l'effet notamment de :

- Déterminer si les actions attribuées gratuitement seront des actions à émettre ou des actions existantes ;
- Déterminer les conditions dans lesquelles seront arrêtees les attributions gratuites d'actions ;
- Fixer en cas d'attribution gratuite d'actions ordinaires à émettre, le montant et la nature des réserves, bénéfices ou primes à incorporer au capital ;
- Prévoir la faculté de suspendre temporairement les droits à attribution ;
- Ajuster en tant que de besoin le nombre des actions ordinaires attribuées gratuitement en conformité avec les dispositions législatives et réglementaires applicables, en cas d'opérations financières de la société ;
- Constatant la réalisation de toute augmentation de capital en résultant et procéder à la modification corrélative des statuts ;
- A sa seule initiative, imputer les frais, droits et honoraires de toute émission sur le montant de la prime d'émission y afférente et prélever sur ladite prime les sommes nécessaires pour porter la réserve légale au dixième du montant du capital social de la société ; ainsi que
- Procéder à toutes formalités et déclarations, requérir toute autorisation, notamment de l'Autorité des marchés financiers ; et
- Plus généralement prendre toutes les dispositions utiles et conclure tous accords pour parvenir à la bonne fin de ces opérations.

La présente autorisation est valable pour une durée de trente-huit (38) mois à compter de la date de la présente Assemblée Générale, elle annule et remplace pour la période restant à courir celle donnée au Conseil d'Administration par l'Assemblée Générale Mixte du 15 février 2006 dans sa quinzième résolution.

**Dix-neuvième résolution (Plafond général des autorisations financières).** — L'Assemblée Générale, statuant conformément aux dispositions des articles L. 225-129 et suivants du Code de commerce, ayant pris connaissance du rapport du Conseil d'Administration, décide que le montant nominal maximum (hors prime d'émission) des augmentations de capital par voie d'émission d'actions ou de valeurs mobilières donnant accès au capital avec ou sans droit préférentiel de souscription qui pourraient être décidées en vertu des délégations de compétence au Conseil d'Administration résultant des dixième, onzième, douzième, treizième, quatorzième, seizième, dix-septième et dix-huitième résolutions précédentes, ne pourra être supérieur à quatre vingt cinq millions d'euros (85 000 000 euros) majoré du montant nominal de l'augmentation de capital résultant de l'émission d'actions à réaliser éventuellement pour préserver conformément à la loi les droits des titulaires de ces titres, étant précisé que cette limite ne s'appliquera pas aux augmentations de capital par incorporation de réserves, bénéfices ou primes d'émission, de fusion ou d'apport ou de toutes autres sommes dont la capitalisation serait admise.

**Vingtième résolution (Autorisation au Conseil d'Administration à l'effet de réduire le capital, par annulation des actions auto-détenues).** — L'Assemblée Générale, statuant conformément aux dispositions des articles L. 225-129 et suivants du Code de commerce, connaissance prise du rapport du Conseil d'Administration, et du rapport spécial des commissaires aux comptes, autorise le Conseil d'Administration, en application des dispositions de l'article L. 225-209 et suivants du Code de commerce, à réduire le capital social, en une ou plusieurs fois, sur ses seules délibérations et aux époques qu'il appréciera, par annulation d'actions déjà détenues par la société et/ou qu'elle pourrait acheter dans le cadre de l'autorisation donnée sous la première résolution.

Conformément à la loi, la réduction ne pourra porter sur plus de 10% du capital social par périodes de vingt-quatre (24) mois.

L'Assemblée Générale donne les pouvoirs les plus larges au Conseil d'Administration pour arrêter les modalités des annulations d'actions, imputer la différence entre la valeur comptable des actions annulées et leur valeur nominale sur tous comptes de réserves ou primes, pour apporter aux statuts les modifications découlant de la présente autorisation et pour accomplir toutes formalités nécessaires.

Le nombre maximum d'actions pouvant être annulées par la société en vertu de la présente autorisation, pendant une période de 24 mois, est de 10% des actions composant le capital de la société, étant rappelé que cette limite s'applique à un montant du capital de la société qui sera, le cas échéant, ajusté pour prendre en compte des opérations affectant le capital social postérieurement à la présente Assemblée Générale.

La présente autorisation est donnée pour une durée de 18 mois à compter de la présente Assemblée Générale, elle annule et remplace pour la période restant à courir celle donnée au Conseil d'Administration par l'Assemblée Générale mixte du 18 juin 2007 dans sa dix-septième résolution.

**Vingt-et-unième résolution (Pouvoirs pour formalités).** — L'Assemblée Générale, donne tous pouvoirs au porteur d'un original d'un extrait, ou d'une copie du procès-verbal de la présente réunion aux fins d'accomplir toutes formalités de dépôt, de publicité et autres qu'il appartiendra de faire en applications de la législation ou de la réglementation applicable.

#### Modalités de participation ou de représentation à l'Assemblée Générale Mixte.

Tout actionnaire quel que soit le nombre d'actions qu'il possède, peut prendre part à cette assemblée ou s'y faire représenter par son conjoint ou un autre actionnaire ou bien voter par correspondance ou donner procuration.

Cependant, conformément à l'article R. 225-85 du Code de commerce (correspondant à l'article 136 du décret n°67-236 du 23 mars 1967 modifié par le décret du 11 décembre 2006), seuls seront admis à assister à l'assemblée, à voter par correspondance ou donner procuration, les actionnaires qui auront justifié de cette qualité par l'enregistrement comptable des titres en leur nom ou au nom de l'intermédiaire inscrit pour leur compte, au troisième jour ouvré précédant l'assemblée à zéro heure, heure de Paris (soit le lundi 15 juin 2009 à zéro heure, heure de Paris), soit dans les comptes de titres nominatifs tenus pour la société par son mandataire CACEIS Corporate Trust, soit dans les comptes de titres au porteur tenus par un intermédiaire habilité.

Les actionnaires désirant assister personnellement à cette assemblée devront, afin de recevoir leur carte d'admission, en faire la demande en retournant leur formulaire de vote soit directement auprès de CACEIS Corporate Trust, service émetteur - assemblée, 10 rue des Roquemonts - 14099 Caen cedex 09, soit auprès de leur intermédiaire financier pour les actionnaires au porteur au plus tard le mardi 16 juin 2009.

Les votes par correspondance ou par procuration ne pourront être pris en compte que si les formulaires dûment remplis et signés parviennent :

- Pour les propriétaires d'actions nominatives, au mandataire de la société, CACEIS Corporate Trust, au plus tard la veille de l'assemblée ; ou,
- Pour les propriétaires d'actions au porteur, à leur intermédiaire financier dès que possible, afin que celui-ci puisse faire parvenir le formulaire à CACEIS Corporate Trust, accompagné d'une attestation de participation, au plus tard la veille de l'assemblée.

Il est rappelé que, conformément à l'article R. 225-85 du Code de commerce (correspondant à l'article 136 du décret du 23 mars 1967 modifié par le décret du 11 décembre 2006), tout actionnaire ayant déjà exprimé son vote et demandé sa carte d'admission ou sollicité une attestation de participation ne peut plus choisir un autre mode de participation. Tout actionnaire conserve également le droit de céder tout ou partie de ses actions, étant entendu que si la cession intervient avant le lundi 15 juin 2009 à minuit, heure de Paris, la société invalidera ou modifiera en conséquence, le vote exprimé par correspondance, le pouvoir, la carte d'admission ou l'attestation de participation, après cette date aucune opération réalisée ne sera prise en compte.

Conformément à l'article R. 225-84 du Code de commerce (correspondant à l'article 135-1 du décret n° 67-236 du 23 mars 1967), l'actionnaire qui souhaite poser des questions écrites doit, à compter de la présente insertion et au plus tard le quatrième jour ouvré précédant la date de l'assemblée, soit le 12 juin 2009, adresser ses questions au siège social par lettre recommandée avec demande d'avis de réception au Président du Conseil d'Administration. Pour être prises en compte, ces questions doivent impérativement être accompagnées d'une attestation d'inscription en compte.

Conformément à la loi, tous les documents qui doivent être communiqués aux Assemblées Générales seront tenus dans les délais légaux à la disposition des actionnaires, au siège social.

La participation et le vote par visioconférence ou par un moyen de télécommunication n'ont pas été retenus pour la réunion de cette assemblée. Aucun site visé à l'article R. 225-61 du Code de commerce (correspondant à l'article 119 du décret n°67-236 du 23 mars 1967) ne sera aménagé à cette fin.

**0903269**

*Le Conseil d'Administration.*



**ZÜBLIN IMMOBILIERE FRANCE**

Société anonyme au capital de EUR 55.033.698

Siège social : 52, rue de la Victoire 75009 Paris

448 364 232 RCS PARIS

**Assemblée générale mixte du 22 juin 2009 – Résultat des votes**

**Nombre d'actions composant le capital social : 9.172.283**

**Assemblée générale à titre ordinaire :**

Quorum requis : les actionnaires présents, représentés ou ayant voté à distance doivent posséder au moins le cinquième des actions ayant le droit de vote soit 1.834.456,6 actions arrondi à 1.834.457 actions.

Quorum obtenu : le total des actionnaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance représente 6.595.413 actions, soit 71,91% des actions composant le capital social.

**Assemblée générale à titre extraordinaire :**

Quorum requis : les actionnaires présents, représentés ou ayant voté à distance doivent posséder au moins le quart des actions ayant le droit de vote soit 2.293.070,75 actions arrondi à 2.293.071 actions.

Quorum obtenu : le total des actionnaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance représente 6.595.413 actions, soit 71,91% des actions composant le capital social.

Les conditions de quorum étant remplies, l'Assemblée est en mesure de valablement statuer.

**Résultat des votes :**

**1<sup>ère</sup> résolution :**

- Vote « Pour » : 6.597.431
- Vote « Contre » : 0
- Abstention : 1.528

Cette résolution est adoptée à 99,98% des voix dont disposent les actionnaires présents, représentés et ayant voté par correspondance.

**2<sup>ème</sup> résolution :**

- Vote « Pour » : 6.597.431
- Vote « Contre » : 0
- Abstention : 1.528

Cette résolution est adoptée à 99,98% des voix dont disposent les actionnaires présents, représentés et ayant voté par correspondance.

**3<sup>ème</sup> résolution :**

- Vote « Pour »: 6.563.062
- Vote « Contre »: 798
- Abstention : 33.889

Cette résolution est adoptée à 99,46% des voix dont disposent les actionnaires présents, représentés et ayant voté par correspondance.

**4<sup>ème</sup> résolution :**

- Vote « Pour »: 6.597.240
- Vote « Contre »: 0
- Abstention : 509

Cette résolution est adoptée à 99,97% des voix dont disposent les actionnaires présents, représentés et ayant voté par correspondance.

**5<sup>ème</sup> résolution :**

- Vote « Pour »: 6.597.240
- Vote « Contre »: 0
- Abstention : 509

Cette résolution est adoptée à 99,97% des voix dont disposent les actionnaires présents, représentés et ayant voté par correspondance.

**6<sup>ème</sup> résolution :**

- Vote « Pour »: 6.597.610
- Vote « Contre »: 0
- Abstention : 139

Cette résolution est adoptée à 99,98% des voix dont disposent les actionnaires présents, représentés et ayant voté par correspondance.

**7<sup>ème</sup> résolution :**

- Vote « Pour »: 6.289.251
- Vote « Contre »: 47.697
- Abstention : 260.801

Cette résolution est adoptée à 95,31% des voix dont disposent les actionnaires présents, représentés et ayant voté par correspondance.

**8<sup>ème</sup> résolution :**

- Vote « Pour »: 6.529.724
- Vote « Contre »: 34.986
- Abstention : 33.039

Cette résolution est adoptée à 98,95% des voix dont disposent les actionnaires présents, représentés et ayant voté par correspondance.

**9<sup>ème</sup> résolution :**

- Vote « Pour »: 6.597.240
- Vote « Contre »: 0
- Abstention : 509

Cette résolution est adoptée à 99,97% des voix dont disposent les actionnaires présents, représentés et ayant voté par correspondance.

- 10<sup>ème</sup> résolution :**
- Vote « Pour »: 6.517.523
  - Vote « Contre »: 46.817
  - Abstention : 33.409

Cette résolution est adoptée à 98,77% des voix dont disposent les actionnaires présents, représentés et ayant voté par correspondance.

- 11<sup>ème</sup> résolution :**
- Vote « Pour »: 6.221.365
  - Vote « Contre »: 376.245
  - Abstention : 139

Cette résolution est adoptée à 94,28% des voix dont disposent les actionnaires présents, représentés et ayant voté par correspondance.

- 12<sup>ème</sup> résolution :**
- Vote « Pour »: 6.255.284
  - Vote « Contre »: 81.184
  - Abstention : 261.281

Cette résolution est adoptée à 94,79% des voix dont disposent les actionnaires présents, représentés et ayant voté par correspondance.

- 13<sup>ème</sup> résolution :**
- Vote « Pour »: 6.483.076
  - Vote « Contre »: 80.784
  - Abstention : 33.889

Cette résolution est adoptée à 98,24% des voix dont disposent les actionnaires présents, représentés et ayant voté par correspondance.

- 14<sup>ème</sup> résolution :**
- Vote « Pour »: 6.529.724
  - Vote « Contre »: 34.986
  - Abstention : 33.039

Cette résolution est adoptée à 98,95% des voix dont disposent les actionnaires présents, représentés et ayant voté par correspondance.

- 15<sup>ème</sup> résolution :**
- Vote « Pour »: 6.562.624
  - Vote « Contre »: 34.986
  - Abstention : 139

Cette résolution est adoptée à 99,45% des voix dont disposent les actionnaires présents, représentés et ayant voté par correspondance.

- 16<sup>ème</sup> résolution :**
- Vote « Pour »: 6.221.365
  - Vote « Contre »: 82.173
  - Abstention : 294.311

Cette résolution est adoptée à 94,28% des voix dont disposent les actionnaires présents, représentés et ayant voté par correspondance.

- 17<sup>ème</sup> résolution :**
- Vote « Pour »: 750.523
  - Vote « Contre »: 5.830.935
  - Abstention : 139

Cette résolution est rejetée à 88,36% des voix dont disposent les actionnaires présents, représentés et ayant voté par correspondance.

- 18<sup>ème</sup> résolution :**
- Vote « Pour »: 6.227.457
  - Vote « Contre »: 370.153
  - Abstention : 139

Cette résolution est adoptée à 94,37% des voix dont disposent les actionnaires présents, représentés et ayant voté par correspondance.

- 19<sup>ème</sup> résolution :**
- Vote « Pour »: 6.517.523
  - Vote « Contre »: 46.817
  - Abstention : 33.409

Cette résolution est adoptée à 98,77% des voix dont disposent les actionnaires présents, représentés et ayant voté par correspondance.

- 20<sup>ème</sup> résolution :**
- Vote « Pour »: 6.301.112
  - Vote « Contre »: 296.128
  - Abstention : 509

Cette résolution est adoptée à 95,49% des voix dont disposent les actionnaires présents, représentés et ayant voté par correspondance.

- 21<sup>ème</sup> résolution :**
- Vote « Pour »: 6.597.610
  - Vote « Contre »: 0
  - Abstention : 139

Cette résolution est adoptée à 99,98% des voix dont disposent les actionnaires présents, représentés et ayant voté par correspondance.

---

**ASSEMBLEES GENERALES DU 22 JUIN 2009**

---

**DEMANDE D'ENVOI DE DOCUMENTS**

En tant que titulaire de \_\_\_\_\_ actions de la société ZUBLIN IMMOBILIERE FRANCE.

Le signataire dont les nom, prénoms et adresse figurent ci-après :

Nom : \_\_\_\_\_

Prénoms : \_\_\_\_\_

Demeurant à : \_\_\_\_\_

Demande l'envoi des documents et renseignements concernant les assemblées générales dont la liste figure à l'article 135 du décret n° 67-236 du 23 mars 1967 sur les sociétés commerciales.

Fait à Paris, le

\_\_\_\_\_

**NOTE IMPORTANTE**

*La présente formule n'est à renvoyer, datée et signée, que si l'actionnaire entend se prévaloir des dispositions réglementaires citées. Dans ce cas, cette demande doit parvenir au siège social, au plus tard le 5<sup>ème</sup> jour avant la réunion.*

La présente formule peut constituer une demande générale pour toutes les assemblées si l'actionnaire le précise.

**Züblin Immobilière France S.A.**

52, rue de la Victoire  
75009 Paris

Téléphone +33 (0)1 40 82 72 40  
Téléfax +33 (0)1 40 82 73 76  
[info@zueblin.fr](mailto:info@zueblin.fr)  
[www.zueblin.fr](http://www.zueblin.fr)

Société anonyme au capital social de EUR 55.033.698  
RCS Paris 448 364 232  
Siret 448 364 232 00034  
TVA Intracommunautaire: FR 13448364232