



10_11

Présentation des résultats annuels

züblin
IMMOBILIÈRE

Agenda

Faits marquants de l'exercice

Patrimoine

Résultats annuels

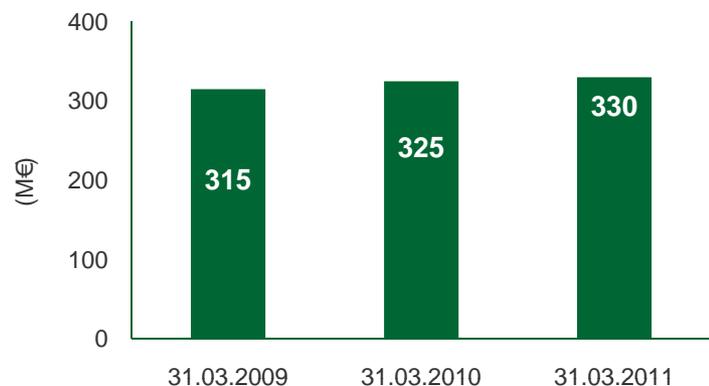
Stratégie et perspectives : focus sur les travaux

Faits marquants de l'exercice 2010/2011

- Hausse des valeurs d'expertise de +1,5% grâce aux travaux de valorisation sur les immeubles : 2,0 M€ (soit 9% des revenus locatifs)
- Avancement des travaux sur les immeubles de l'île de la Jatte :
 - Définition du projet architectural pour l'immeuble Jatte 1
 - 1^{ère} phase des travaux sur l'immeuble Jatte 3
- Lancement en janvier 2011 de l'OPCI dédié à la rénovation environnementale Pierres Vertes Investissement en partenariat avec Viveris REIM

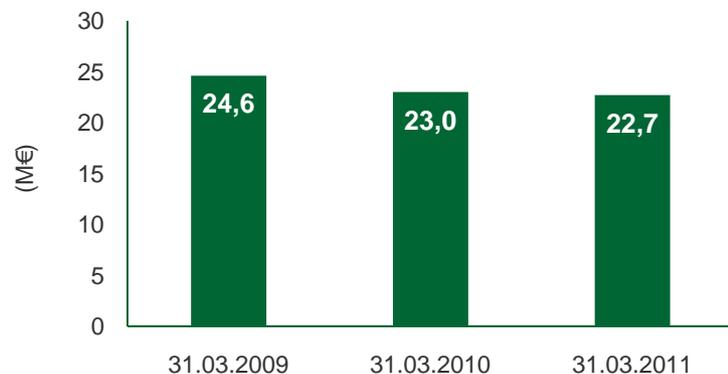
Chiffres clés du patrimoine

Valeur d'expertise du patrimoine (droits compris)



- Valeur du patrimoine +1,5%¹
- Taux d'occupation physique 93,9%
- Investissements 2,0 M€

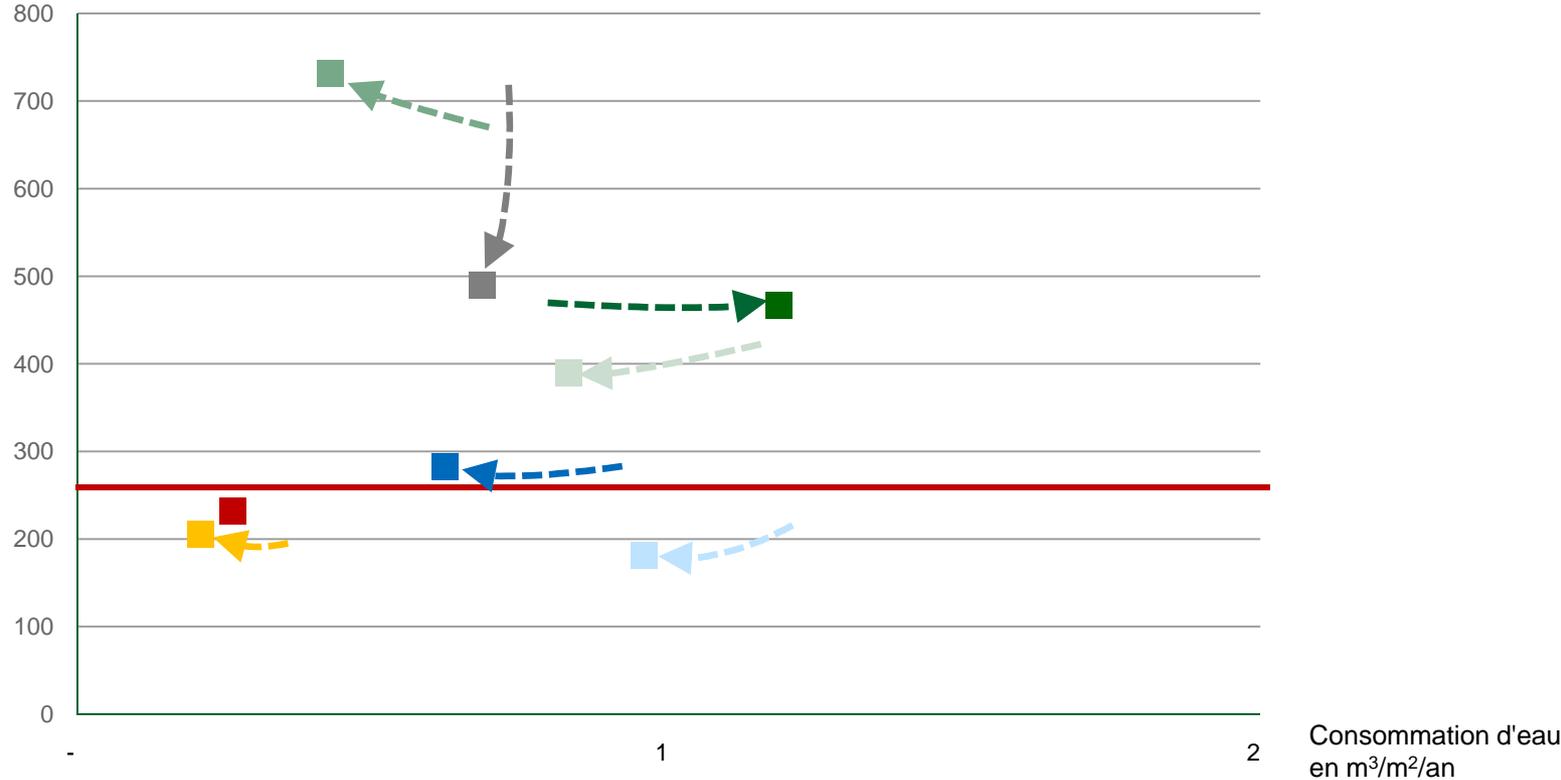
Loyers annualisés



- Loyers annualisés -1,3%¹
- Valeur locative globale 22,0 M€
- Rendement locatif brut 6,9%
- Base cours de l'action 9,0%

Performance énergétique des immeubles

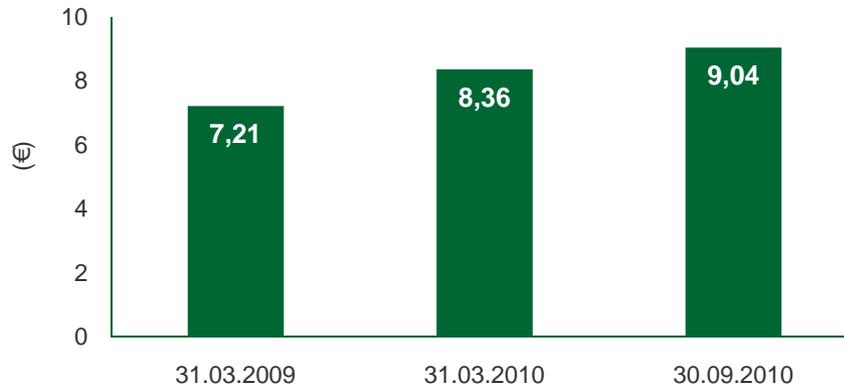
Consommation d'énergie en KWh/m²/an



- Jatte 1
- Jatte 2
- Jatte 3
- Horizon Défense
- Chaganne
- Magellan
- Danica
- Salengro
- Consommation moyenne du parc tertiaire bureau (Source : IPD / Seren)

Chiffres clés par action au 31.03.2011

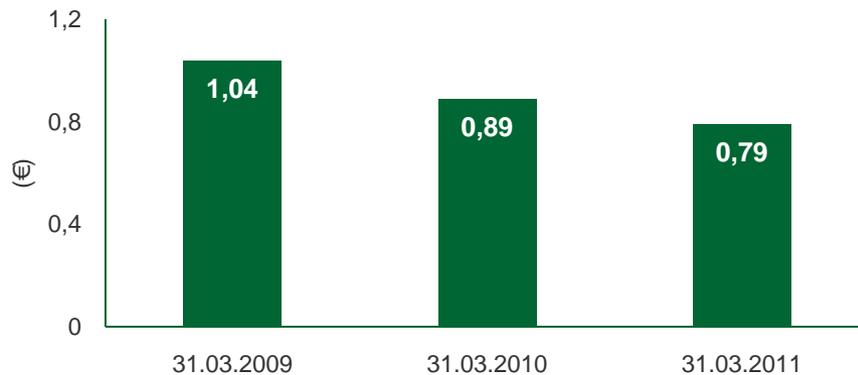
ANR EPRA¹



- 9,04 €
- +8,1%²
- 105,5 M€

¹ L'ANR EPRA est déterminé en retraitant la réévaluation des swaps de couverture de taux du calcul de l'ANR de liquidation par action calculé sur une base diluée

Cash-flow d'exploitation

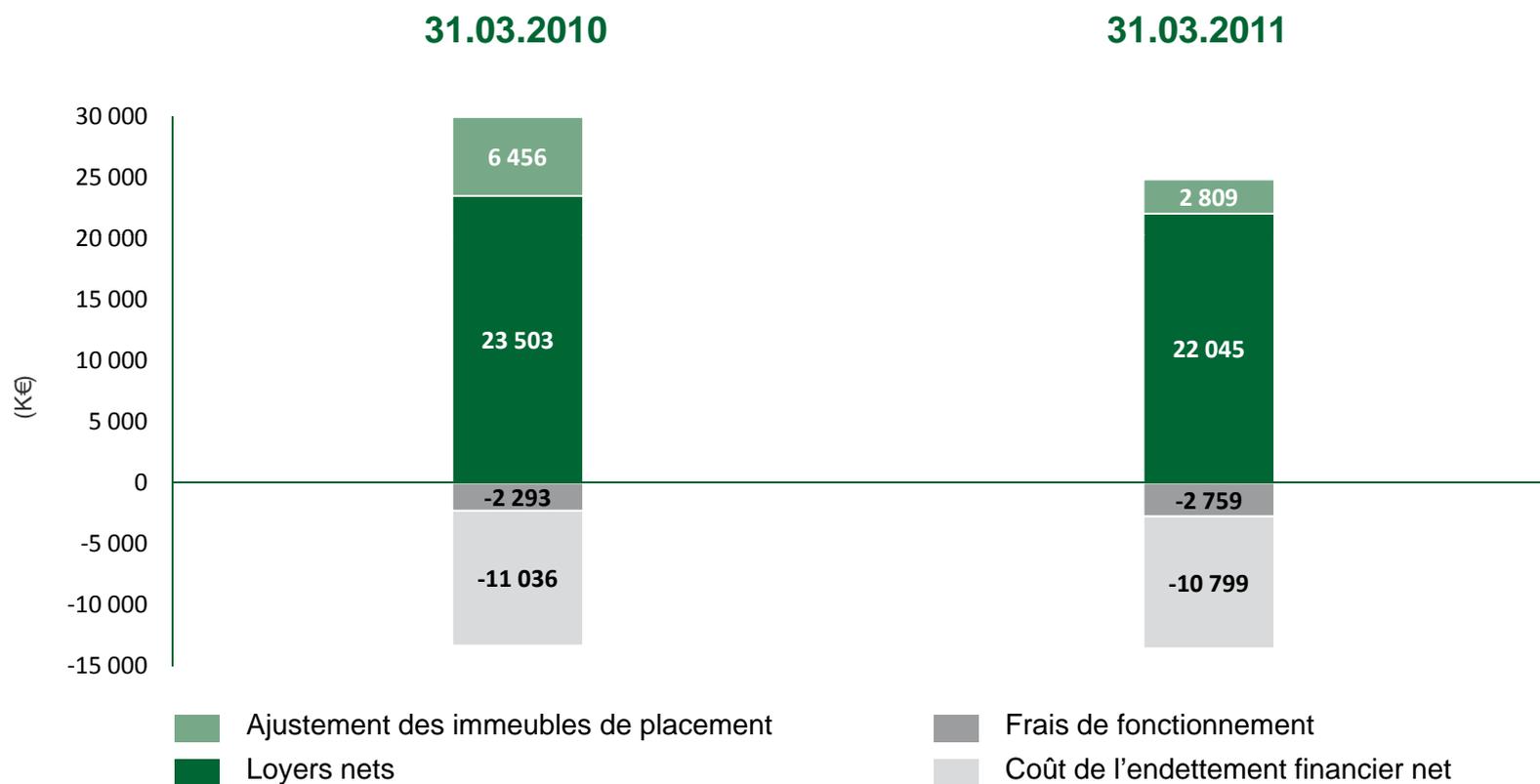


- 0,79 €
- -11,2%²
- 9,2 M€

Compte de résultat

Décomposition par nature du compte de résultat consolidé (en K€)

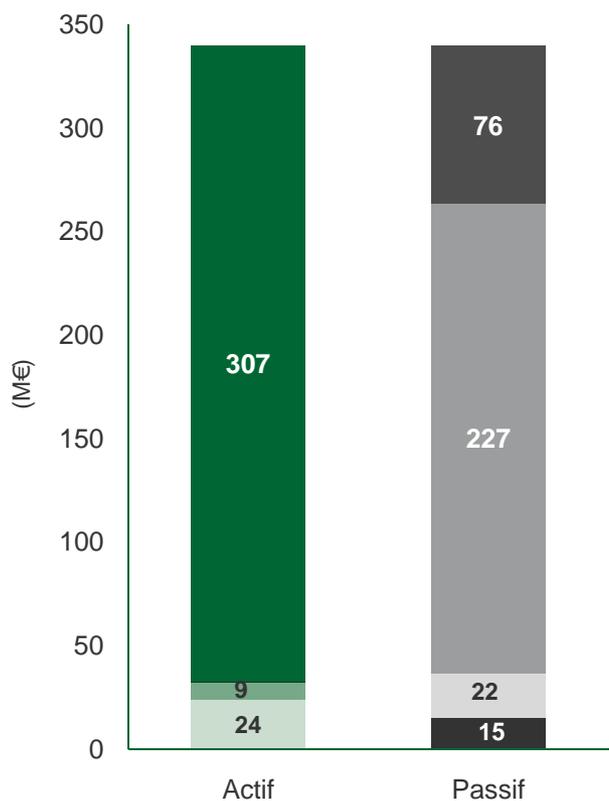
Résultat net consolidé : 11,3 M€



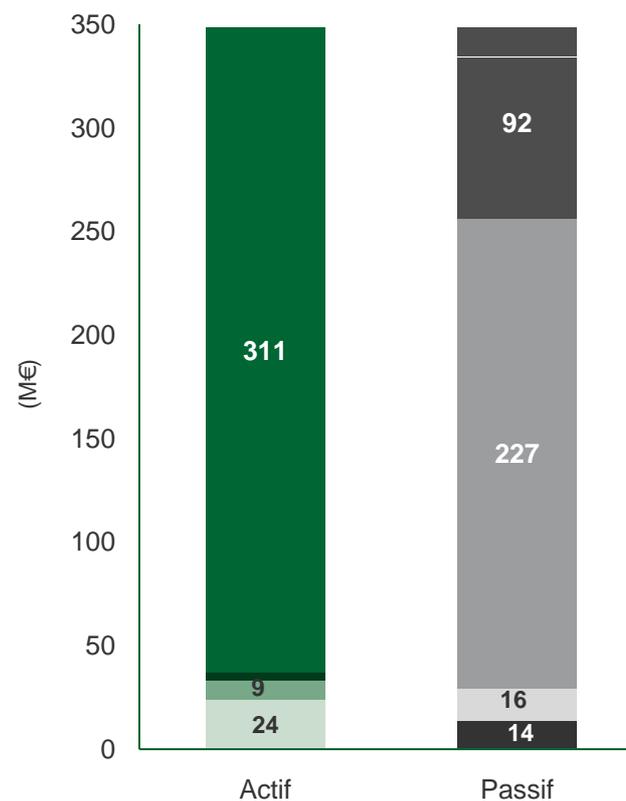
Chiffres clés du bilan

Trésorerie : 29,1 M€, dont 24,1 M€ immédiatement disponibles¹
Fonds propres : 92 M€

31.03.2010



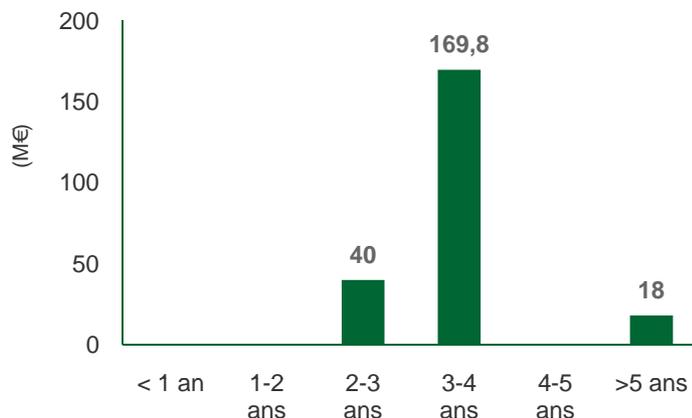
31.03.2011



Gestion de l'endettement

Maturité de la dette

Maturité moyenne : 3 ans



Structure de la dette

| | 31.03.2011 |
|---|-----------------|
| < 1 an | 0% |
| 2-3 ans | 18% |
| 3-4 ans | 75% |
| 4-5 ans | 0% |
| > 5 ans | 8% |
| Total | 227,8 M€ |
| Taux d'intérêt moyen¹ | 4,51% |

LTV net = 63,6 %

| | 31.03.2011 | 31.03.2010 |
|--|--------------|--------------|
| + Encours bancaires bruts | 227,3 | 227,0 |
| - Trésorerie | 29,1 | 23,7 |
| / Valeur d'expertise du patrimoine hors droits | 311,5 | 307,0 |
| = LTV net² | 63,6% | 66,2% |

Covenants bancaires

| | LTV | | DSCR ³ | |
|----------------------------------|------------|------------------|-------------------|-------------------|
| | 31.03.2011 | Limite | 31.03.2011 | Limite |
| Züblin Immobilière Paris Ouest 1 | 68,0% | 70% ⁴ | 255% | 115% ⁴ |
| Züblin Immobilière France | 54,6% | 70% | 186% | 150% |

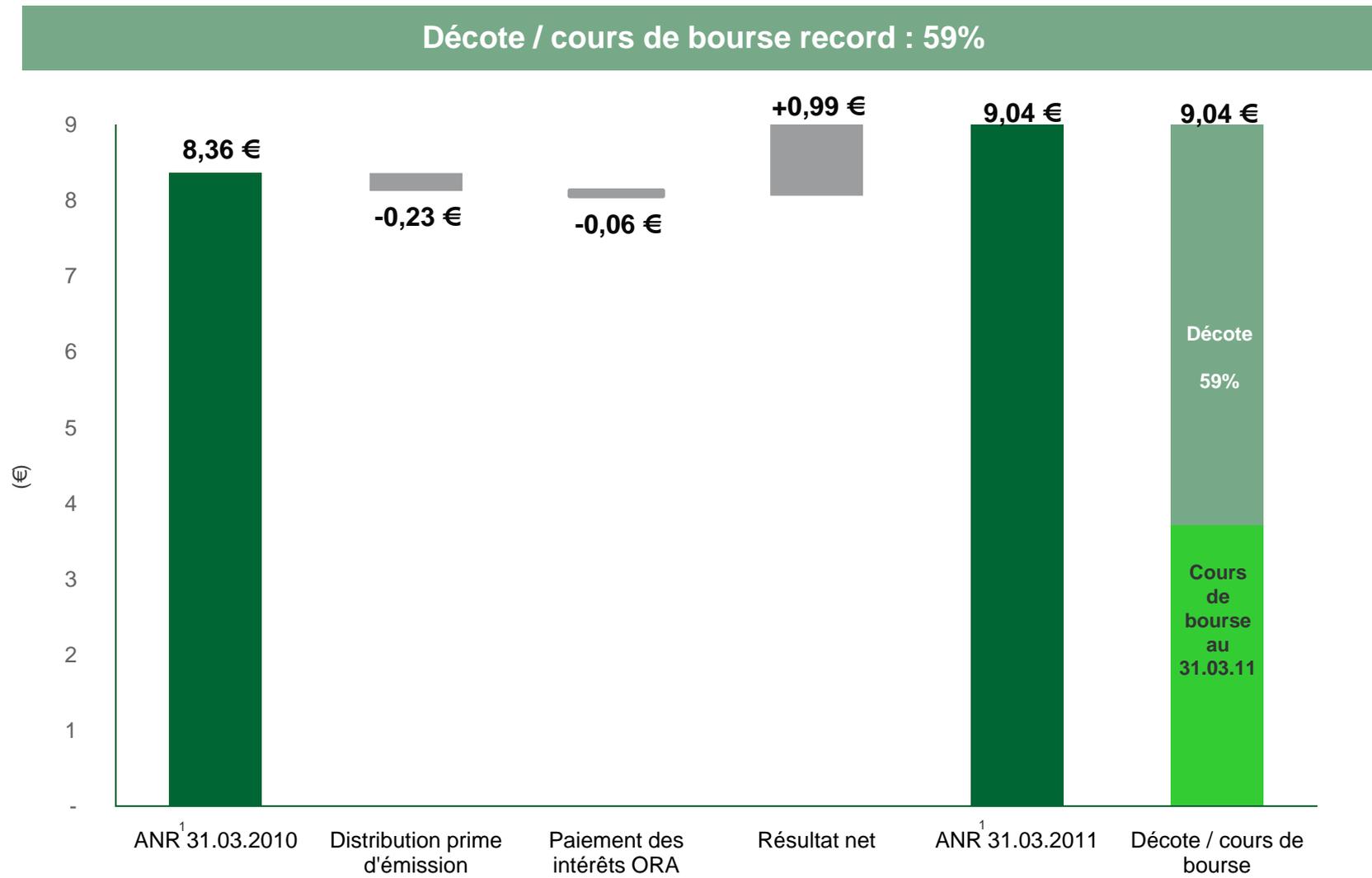
¹ Taux après couverture

² Ratio dont la méthodologie de calcul peut varier d'un contrat à l'autre, et qui généralement rapporte la valeur nette des immeubles (hors droits) à l'endettement net de la société

³ Ratio de couverture du service de la dette dont la méthodologie de calcul peut varier d'un contrat à l'autre et qui rapporte généralement les éléments cash de l'EBITDA au montant des frais financiers

⁴ Fin du covenant à partir de septembre 2011 et la constitution d'une réserve de trésorerie de 10 M€ en juillet 2011

Évolution de l'ANR par action



Rendement opérationnel des fonds propres



En €/ action

Cash-flow d'exploitation

1,00 1,04 0,89 0,79

ANR EPRA

13,83 7,21 8,36 9,04

Jatte 1 : avancement du projet

Objectif : rénovation environnementale de l'immeuble

- Amélioration des performances énergétiques et opérationnelles
- Qualité des espaces de travail
- Simplicité et efficacité de la maintenance

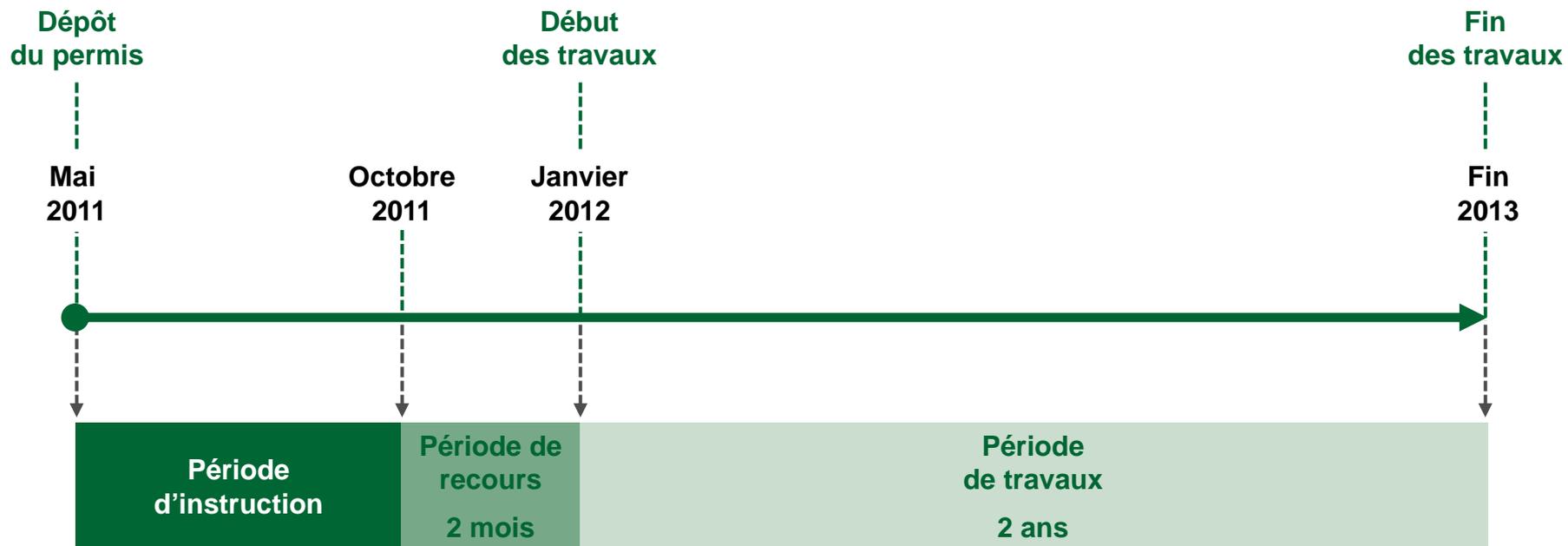
Avancées

- Projet architectural retenu : cabinet KCAP Architects & Planners associé à Ateliers 115
- Permis de construire déposé : mai 2011

Chiffres clés du projet

- Création de surfaces de bureaux : **2 730 m²** (subl)
- Montant des travaux estimé : **55 M€**
- Surface totale après travaux : **17 650 m²** (subl)

Jatte 1 : prochaines étapes



Jatte 3 : réaménagement des espaces

Objectif : rénovation environnementale en site occupé

- Amélioration des performances énergétiques
- Conception d'espaces adaptés aux besoins des utilisateurs
- Montant global de l'investissement : **12,4 M€**

Avancées

- Projet de *space planning* sélectionné courant 2010 : cabinet Majorelle
- 1^{ère} phase des travaux en cours sur **1 300 m²**

Prochaines étapes

- Fin de la 1^{ère} phase des travaux : **été 2011**
- Poursuite au rythme de la libération des étages : livraison définitive **automne 2012**



Création de Züblin Immobilière France Asset Management

- **Structure d'asset management** détenue à 100% par Züblin Immobilière France
- **Missions :**
 - asset management et gestion administrative des sociétés du Groupe Züblin Immobilière France
 - asset management de l'OPCI Pierres Vertes Investissement, mis en place de manière opérationnelle en partenariat avec Viveris REIM



Distribution gratuite d'actions

Mesure visant à préserver la trésorerie et fidéliser les actionnaires

- Augmentation de capital par incorporation de primes d'émission
- Emission d'actions nouvelles à raison de **1 action pour 16 actions détenues**
- **Rendement** sur la base du cours actuellement constaté : environ **7%** par rapport au cours de bourse moyen sur l'exercice 2010/2011 (3,56€)

Les spécificités de Züblin Immobilière France



Annexes

Comptes consolidés au 31.03.2011

Patrimoine

Gouvernance

Actionnariat

Etat de la situation financière – Actif

| en K€ | 31.03.2011 | 31.03.2010 |
|---|----------------|----------------|
| Actifs non courants | | |
| Actifs corporels | 121 | 146 |
| Immeubles de placement | 311 470 | 306 970 |
| Autres actifs non courants | 3 783 | 220 |
| Total de l'actif non courant | 315 374 | 307 336 |
| Actifs courants | | |
| Créances clients | 4 160 | 4 649 |
| Autres créances | 4 197 | 3 341 |
| Charges constatées d'avance | 701 | 535 |
| Trésorerie et équivalents de trésorerie | 24 126 | 23 676 |
| Total de l'actif courant | 33 185 | 32 200 |
| Total actif | 348 559 | 339 536 |

Etat de la situation financière – Passif

| en K€ | 31.03.2011 | 31.03.2010 |
|---|----------------|----------------|
| Capitaux propres | | |
| Capital | 16 031 | 16 003 |
| Primes d'émission | 45 884 | 48 591 |
| Obligations remboursables en actions | 29 558 | 29 558 |
| Réserves consolidées | -1 436 | -18 065 |
| Couverture de flux de trésorerie future | -9 088 | -16 368 |
| Résultat consolidé - part du Groupe | 11 297 | 16 629 |
| Capitaux propres - part du groupe | 92 246 | 76 348 |
| Intérêts minoritaires | | |
| Total capitaux propres | 92 246 | 76 348 |
| Passifs non courants | | |
| Provisions pour risques | | |
| Dettes bancaires | 226 882 | 226 648 |
| Autres dettes financières | 5 529 | 5 357 |
| Instruments financiers | 9 088 | 16 368 |
| Total du passif non courant | 241 499 | 248 374 |
| Passifs courants | | |
| Part courante des dettes bancaires | 402 | 348 |
| Part courante des autres dettes financières | 2 697 | 2 812 |
| Avances et acomptes | 34 | 34 |
| Dettes fournisseurs | 730 | 917 |
| Dettes fiscales et sociales | 2 045 | 1 877 |
| Autres dettes | 2 626 | 2 608 |
| Produits constatés d'avance | 6 281 | 6 218 |
| Total du passif courant | 14 815 | 14 814 |
| Total passif | 348 559 | 339 536 |

Compte de résultat

| en K€ | 31.03.2011 | 31.03.2010 |
|---|----------------|----------------|
| Revenus locatifs | 22 776 | 24 290 |
| Charges du foncier | -390 | -260 |
| Charges locatives non récupérées | -220 | -107 |
| Charges sur immeubles | -121 | -420 |
| Loyers nets | 22 045 | 23 503 |
| Frais de structure | -1 909 | -1 513 |
| Frais de personnel | -850 | -780 |
| Frais de fonctionnement | -2 759 | -2 293 |
| Produit de cession des immeubles placement | | |
| VNC des immeubles cédés | | |
| Résultat de cession des immeubles de placement | | |
| Ajustement à la hausse des immeubles de placement | 5 918 | 9 669 |
| Ajustement à la baisse des immeubles de placement | -3 109 | -3 213 |
| Ajustement à la hausse du portefeuille-titre et des éléments monétaires | | |
| Solde net des ajustements de valeur | 2 809 | 6 456 |
| Résultat opérationnel net | 22 095 | 27 666 |
| Produits de trésorerie et d'équivalents de trésorerie | 77 | 31 |
| Intérêts et charges assimilées | -10 876 | -11 067 |
| Coût de l'endettement financier net | -10 799 | -11 036 |
| Résultat net avant impôt | 11 297 | 16 629 |
| Impôts sur les bénéfices | | |
| Impôts différés | | |
| Résultat net de l'ensemble consolidé | 11 297 | 16 629 |
| Attribuable aux propriétaires de la société mère | 11 297 | 16 629 |
| Attribuable à la participation ne donnant pas le contrôle | | |

Tableau de flux de trésorerie

| en K€ | 31.03.2011 | 31.03.2010 |
|--|----------------|----------------|
| Flux net de trésorerie générés par l'activité | | |
| Résultat net des sociétés | 11 297 | 16 629 |
| Variation de juste valeur des immeubles de placement | -2 809 | -6 456 |
| Autres produits et charges | 457 | -227 |
| Coût de l'endettement financier net | 10 799 | 11 036 |
| Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier net et impôt | 19 743 | 20 983 |
| Impôt versé | | -4 594 |
| Variation du besoin en fonds de roulement lié à l'activité | 931 | 3 635 |
| Flux nets de trésorerie générés par l'activité | 20 674 | 20 024 |
| Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement | | |
| Acquisitions d'immobilisations | -2 026 | -3 298 |
| Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement | -2 026 | -3 298 |
| Flux de trésorerie liés aux opérations de financement | | |
| Rémunération de la composante capitaux propres - ORA | | -40 |
| Acquisition actions propres | 1 | 12 |
| Remboursement prime d'émission | -2 743 | -2 740 |
| Remboursement des dépôts locataires | -108 | -125 |
| Augmentation des dépôts locataires | 10 | 1 |
| Intérêts financiers nets versés | -10 391 | -10 827 |
| Intérêts financiers nets reçus | 33 | 129 |
| Flux de trésorerie liés aux opérations de financement | -13 197 | -13 590 |
| Variation de trésorerie | 5 451 | 3 136 |
| Trésorerie à la clôture | 24 126 | 23 676 |
| Trésorerie à la clôture (incluant la réserve de trésorerie de 5 M€ au 31.03.2011) | 29 126 | |
| Trésorerie à l'ouverture | 23 676 | 20 539 |
| Variation de trésorerie de la période | 5 451 | 3 136 |

Calculs du cash-flow d'exploitation et de l'ANR

Cash-flow d'exploitation par action en base diluée et non diluée

| | Non dilué | Dilué |
|--|--------------------|--------------------|
| Résultat net avant impôts | 11 296 628 € | 11 296 628 € |
| Ajustement de variation de valeur des immeubles | -2 366 555 € | -2 366 555 € |
| Ajustement des effets d'actualisation des dépôts et exit tax | 233 245 € | 233 245 € |
| Cash-flow d'exploitation | 9 207 587 € | 9 207 587 € |
| Nombre d'actions moyen pondéré (hors actions propres) ¹ | 9 160 354 | 11 660 354 |
| Cash flow d'exploitation par action au 31.03.2011 | 1,01 € | 0,79 € |
| Cash flow d'exploitation par action au 31.03.2010 | 1,14 € | 0,89 € |

Actif net réévalué par action en base diluée et non diluée

| | Non dilué | Dilué |
|--|---------------------|----------------------|
| Fonds propres consolidés | 92 245 750 € | 92 245 750 € |
| – dont composante ORA | -29 557 844 € | 4 131 644 € |
| – ajustement réévaluation instruments de couverture de flux de trésorerie future | 9 088 082 € | 9 088 082 € |
| Actif net réévalué de liquidation | 71 775 988 € | 105 465 476 € |
| Ajustement de valeur du patrimoine (droits) | 18 748 000 € | 18 748 000 € |
| Actif net réévalué de remplacement | 90 523 988 € | 124 213 476 € |
| Nombre d'actions (hors actions propres) ¹ | 9 160 354 | 11 660 354 |
| Actif net réévalué de liquidation par action | 7,84 € | 9,04 € |
| Actif net réévalué de remplacement par action | 9,88 € | 10,65 € |

¹ les actions potentielles auxquelles il est fait référence au 31.03.2011 sont les 2 500 000 actions résultant de la conversion des ORA

Synthèse de l'endettement

| Établissement prêteur | Objet | Encours (en M€) | Échéances | Taux ¹ (en%) | Échéance de 1 à 5 ans | Échéance > 5 ans | Ratio LTV maximum | DSCR devant être supérieur ou égal à |
|-----------------------|---|-----------------|-----------|-------------------------|-----------------------|------------------|-------------------|--------------------------------------|
| Aareal | Financement Jatte 1, Jatte 2 | 75,8 | 2014 | 3,925 | 75,8 | | 70% ² | 115% ² |
| Aareal | Financement Chaganne (Gennevilliers) | 18,0 | 2016 | 5,045 | | 18,0 | | |
| Natixis | Financement Jatte 3 (Neuilly-sur-Seine) | 40,0 | 2013 | 4,552 | 40,0 | | 75% ³ | |
| Natixis | Financement Magellan (Nanterre) | 55,0 | 2014 | 4,760 | 55,0 | | 70% ³ | 150% ³ |
| Aareal | Financement Horizon-Défense (Suresnes) | 10,0 | 2014 | 4,598 | 10,0 | | | |
| Natixis | Financement Danica (Lyon) | 29,0 | 2015 | 5,122 | 29,0 | | 70% ³ | 150% ³ |
| Total | | 227,8 | | | 209,8 | 18,0 | | |

¹ Taux d'intérêts effectif après prise en compte des instruments de couverture (swaps)

² Fin du covenant à partir de septembre 2011 et la constitution d'une réserve de trésorerie de 10 M€ en juillet 2011

³ Ratios financiers à respecter sur une base consolidée

Synthèse du patrimoine

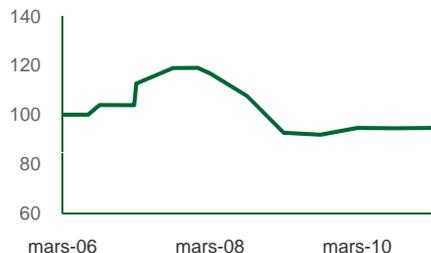
| Immeubles | Localisations | Principaux locataires | Surface utile (en m ²) | Taux de vacance (%) | Loyers annualisés (en K€) | Valeur d'expertise ¹ (en K€) | Rendement locatif (%) |
|-----------------|-------------------|-----------------------------|------------------------------------|---------------------|---------------------------|---|-----------------------|
| Jatte 1 | Neuilly-sur-Seine | Roche | 17 324 | | 6 134 | 82 284 | 7,5% |
| Jatte 2 | Neuilly-sur-Seine | YSL Beauté | 7 045 | | 2 953 | 36 055 | 8,2% |
| Le Chaganne | Gennevilliers | Europ Assistance | 8 093 | | 2 041 | 26 635 | 7,7% |
| Jatte 3 | Neuilly-sur-Seine | Roche | 8 785 | 24,7% | 2 646 | 48 470 | 5,5% |
| Horizon Défense | Suresnes | Lexmark | 2 541 | | 886 | 13 041 | 6,8% |
| Le Magellan | Nanterre | Faurecia | 11 162 | 15,8% | 3 508 | 53 450 | 6,6% |
| Le Danica | Lyon | Comareg, Gras Savoye, Dexia | 15 589 | 4,5% | 3 152 | 52 781 | 6,0% |
| Le Salengro | Marseille | Ville de Marseille | 5 835 | | 1 367 | 17 502 | 7,8% |
| Total | | | 76 374 | 6,1% | 22 686 | 330 218 | 6,9% |

¹ Droits compris

Evolution des valeurs d'expertise

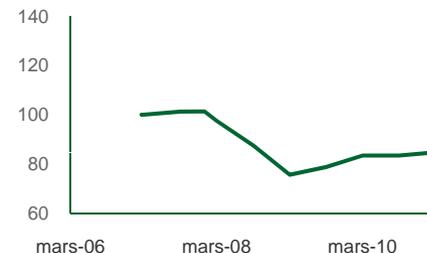
Jatte 1

Neuilly-sur-Seine
Année d'acquisition : 2002
Valeur droits inclus : 82,3 M€
Var. 1 an : 0%



Horizon-Défense

Suresnes
Année d'acquisition : 2007
Valeur droits inclus : 13,0 M€
Var. 1 an : +1,6%



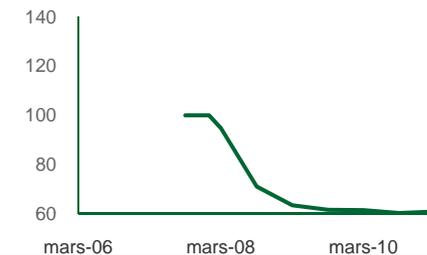
Jatte 2

Neuilly-sur-Seine
Année d'acquisition : 2002
Valeur droits inclus : 36,1 M€
Var. 1 an : -1,6%



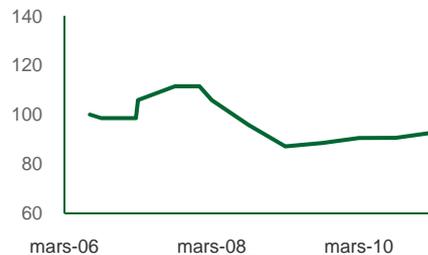
Le Magellan

Nanterre
Année d'acquisition : 2007
Valeur droits inclus : 53,5 M€
Var. 1 an : -0,9%



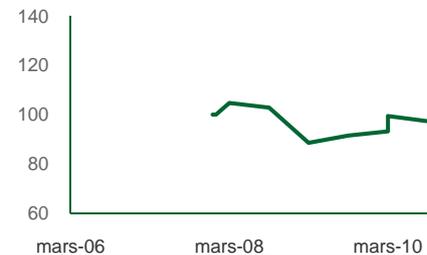
Le Chaganne

Gennevilliers
Année d'acquisition : 2006
Valeur droits inclus : 26,6 M€
Var. 1 an : +2,39%



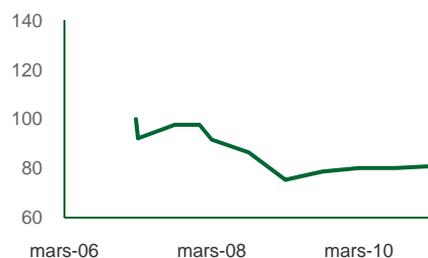
Le Danica

Lyon
Année d'acquisition : 2008
Valeur droits inclus : 52,8 M€
Var. 1 an : +6,7%



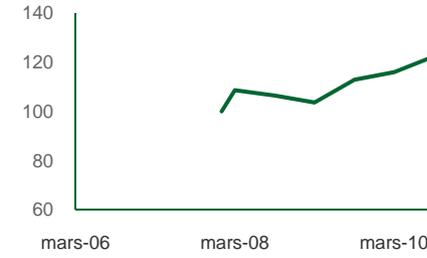
Jatte 3

Neuilly-sur-Seine
Année d'acquisition : 2007
Valeur droits inclus : 48,5 M€
Var. 1 an : +1,0%

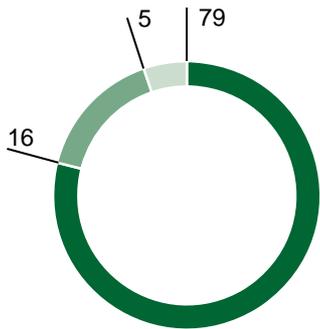


Salengro

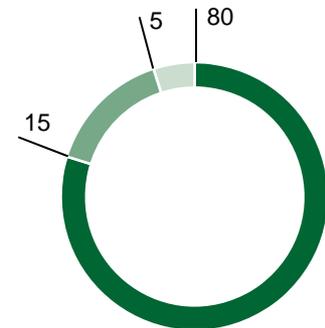
Marseille
Année d'acquisition : 2008
Valeur droits inclus : 17,5 M€
Var. 1 an : +8,0%



Répartition géographique du portefeuille

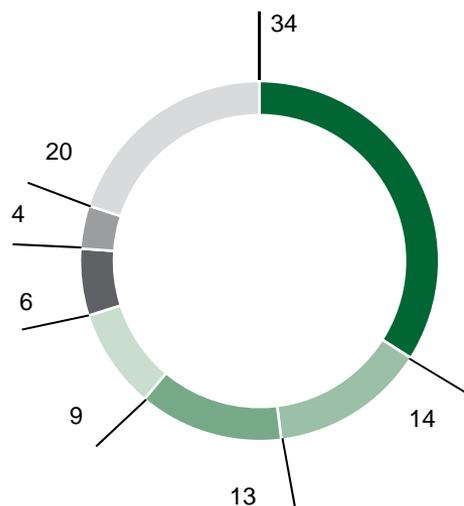


| En M€ | 31.03.2011 | 31.03.2010 |
|--------------|--------------|--------------|
| Paris | 259,9 | 259,8 |
| Lyon | 52,8 | 49,5 |
| Marseille | 17,5 | 16,2 |
| Total | 330,2 | 325,5 |

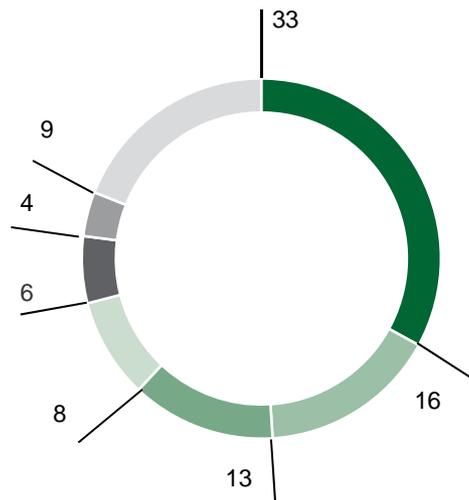


Répartition par locataire des loyers annualisés

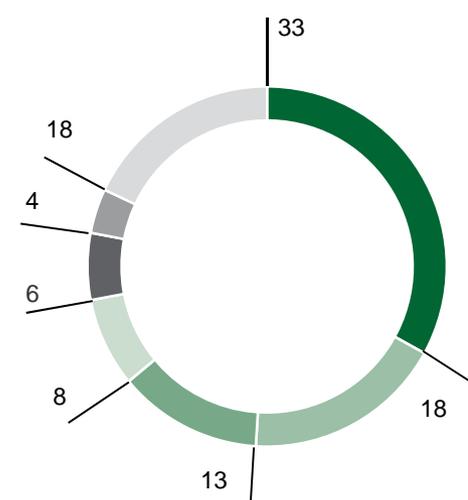
31.03.2011



31.03.2010



31.03.2009



| En M€ | 31.03.2011 | 31.03.2010 | 31.03.2009 |
|--------------------|-------------|-------------|-------------|
| Roche | 7,7 | 7,8 | 8,2 |
| Faurecia | 3,5 | 3,8 | 4,4 |
| YSL Beauté | 3,0 | 2,9 | 3,3 |
| Europ Assistance | 2,0 | 2,1 | 2,0 |
| Ville de Marseille | 1,4 | 1,4 | 1,4 |
| Lexmark | 0,9 | 0,9 | 0,9 |
| Autres | 4,2 | 4,1 | 4,4 |
| Total | 22,7 | 23,0 | 24,6 |

Züblin Immobilière France

Züblin Immobilien Holding AG

59,16 %

Züblin Immobilière France

La Chaganne



Jatte 3



Le Magellan



Le Danica



Le Salengro



99,99 %

0,01 %

100 %

100 %

99,88 %

Züblin Immobilière SCI
Verdun Flourens

Horizon Défense II



Züblin Immobilière
Paris Ouest 1

Jatte 1



Jatte 2



Züblin Immobilière France
Asset Management

OPCI Pierres Vertes
Investissement

Sociétés cotées en bourse

Gouvernance

Conseil d'administration



Pierre N. Rossier
Président



Bruno Schefer
CEO, Groupe Züblin



Pierre Essig
Directeur général



Andrew N. Walker
Membre



William Nahum
Membre indépendant



Xavier Didelot
Membre indépendant

Management



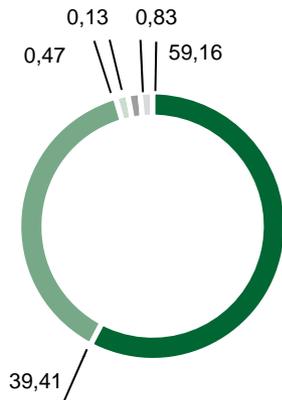
Pierre Essig
Directeur général



Eric Berlizon
Directeur administratif et financier

Actionnariat

Base non diluée, en %



| | Base non diluée | Base diluée |
|--|------------------|-------------------|
| ■ Groupe Züblin Immobilien | 5 426 236 | 5 426 236 |
| ■ Public | 3 614 844 | 3 614 844 |
| ■ Administrateurs et dirigeants | 43 238 | 43 238 |
| ■ Autocontrôle | 11 929 | 11 929 |
| ■ Forum Partners | 76 037 | 2 576 037 |
| Total | 9 172 283 | 11 672 283 |

Base diluée, en %

