



10_11

Présentation des résultats annuels

züblin
IMMOBILIÈRE

Agenda

Faits marquants de l'exercice

Patrimoine

Résultats annuels

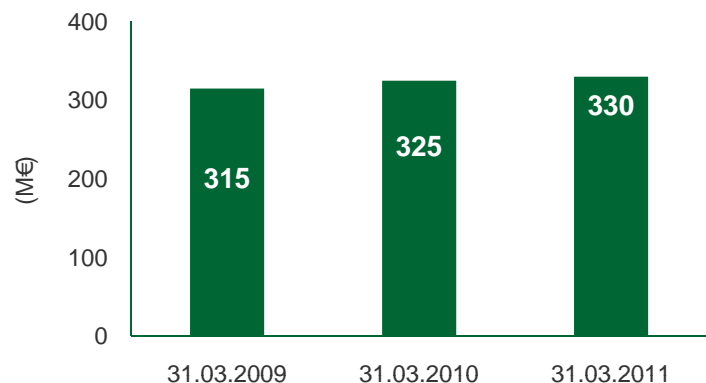
Stratégie et perspectives : focus sur les travaux

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

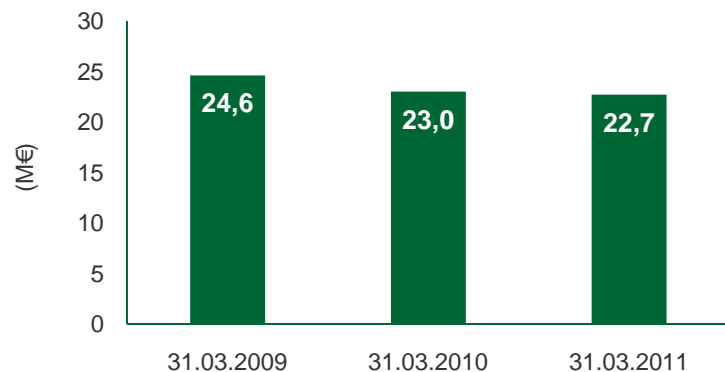
Chiffres clés du patrimoine

Valeur d'expertise du patrimoine (droits compris)



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

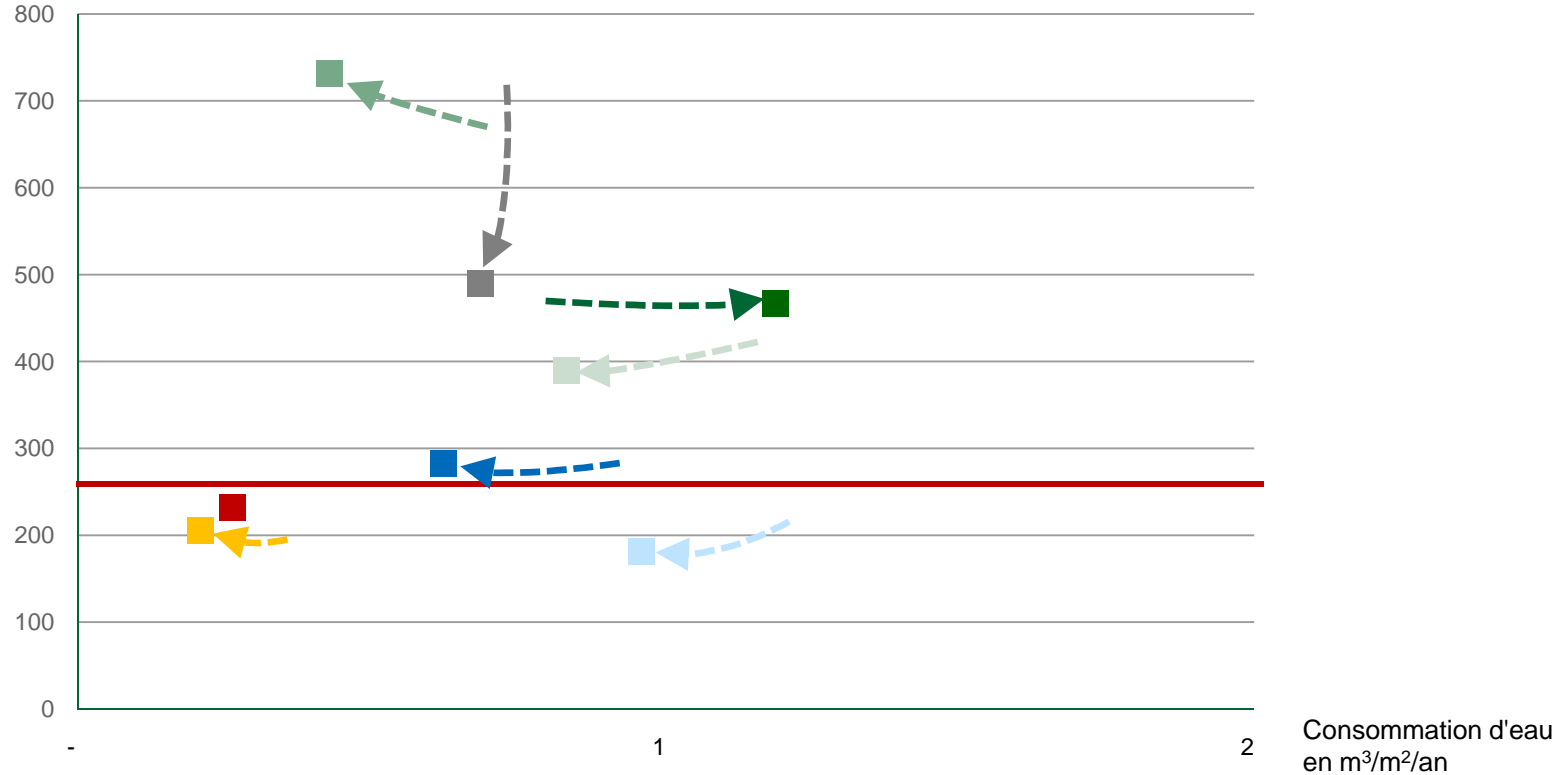
Loyers annualisés



- 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

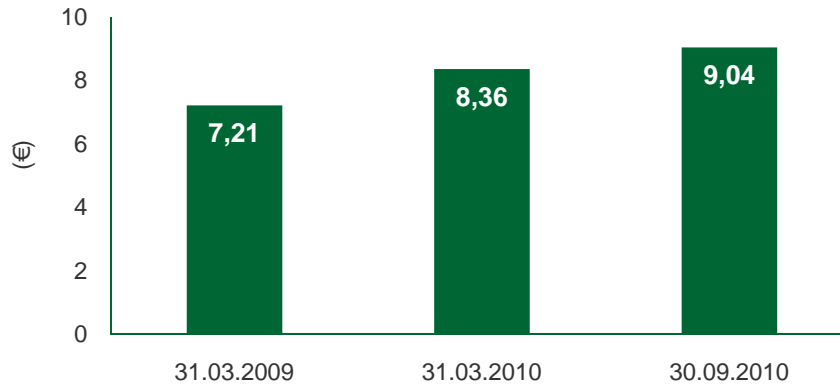
Consommation d'énergie en KWh/m²/an



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

Chiffres clés par action au 31.03.2011

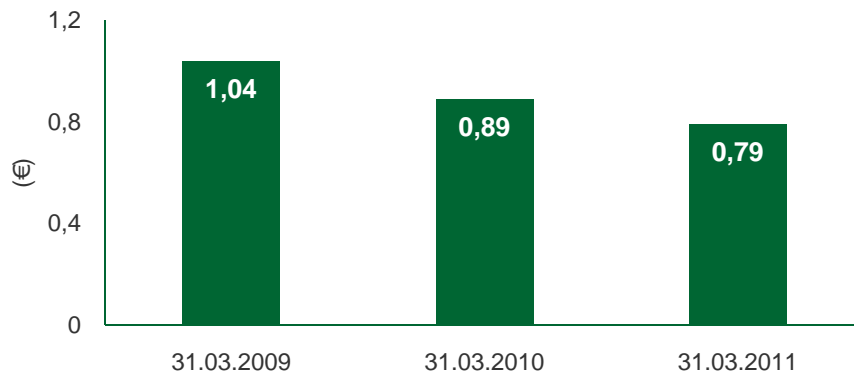
ANR EPRA¹



- 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

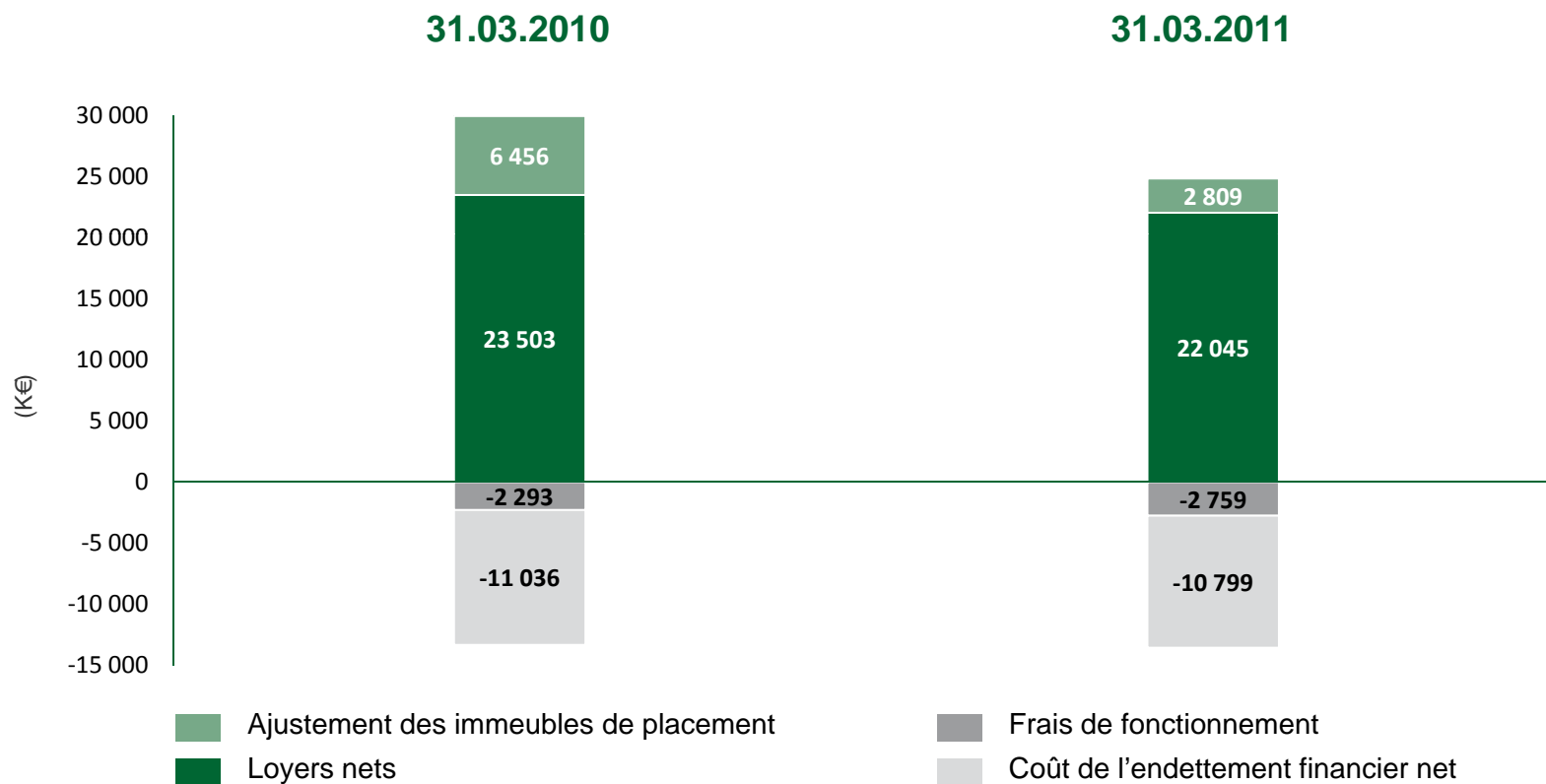


- 0,79 €
- -11,2%²
- 9,2 M€

Compte de résultat

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

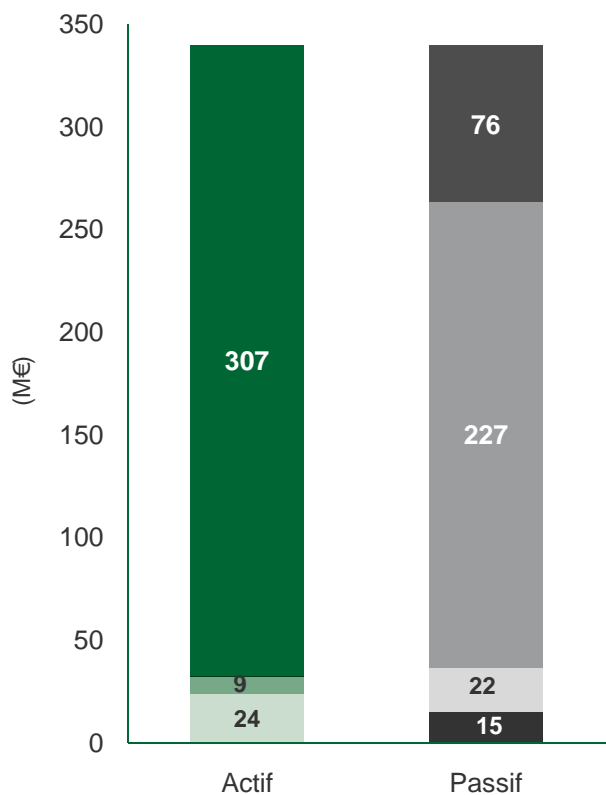
Résultat net consolidé : 11,3 M€



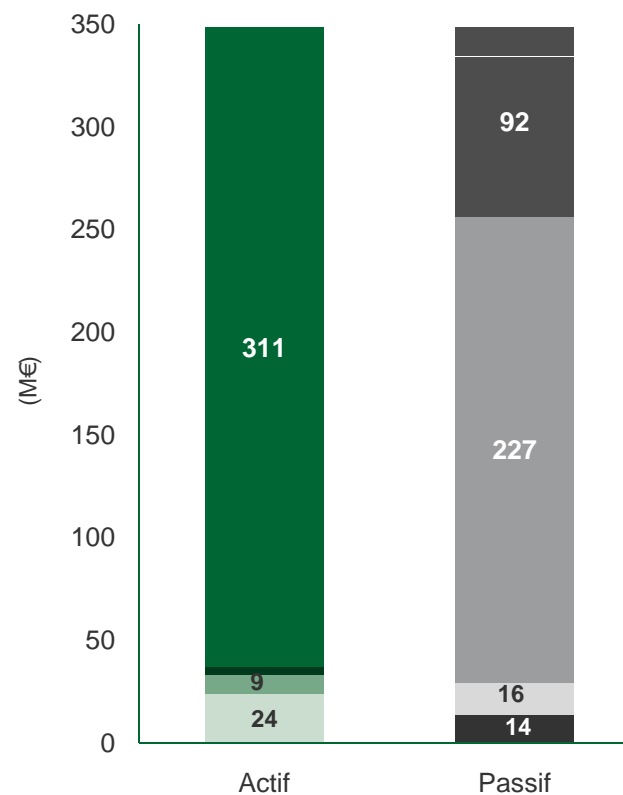
Chiffres clés du bilan

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

31.03.2010



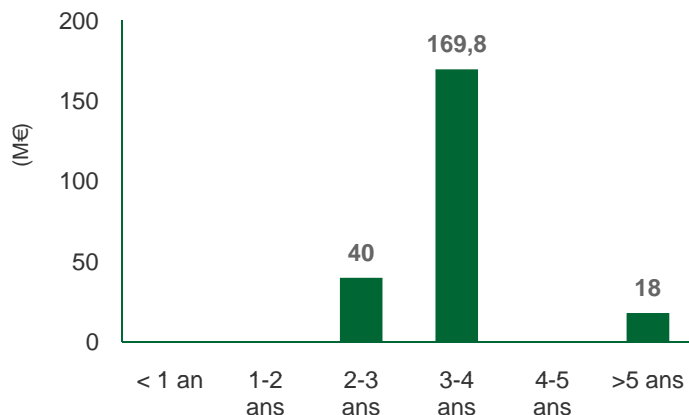
31.03.2011



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%

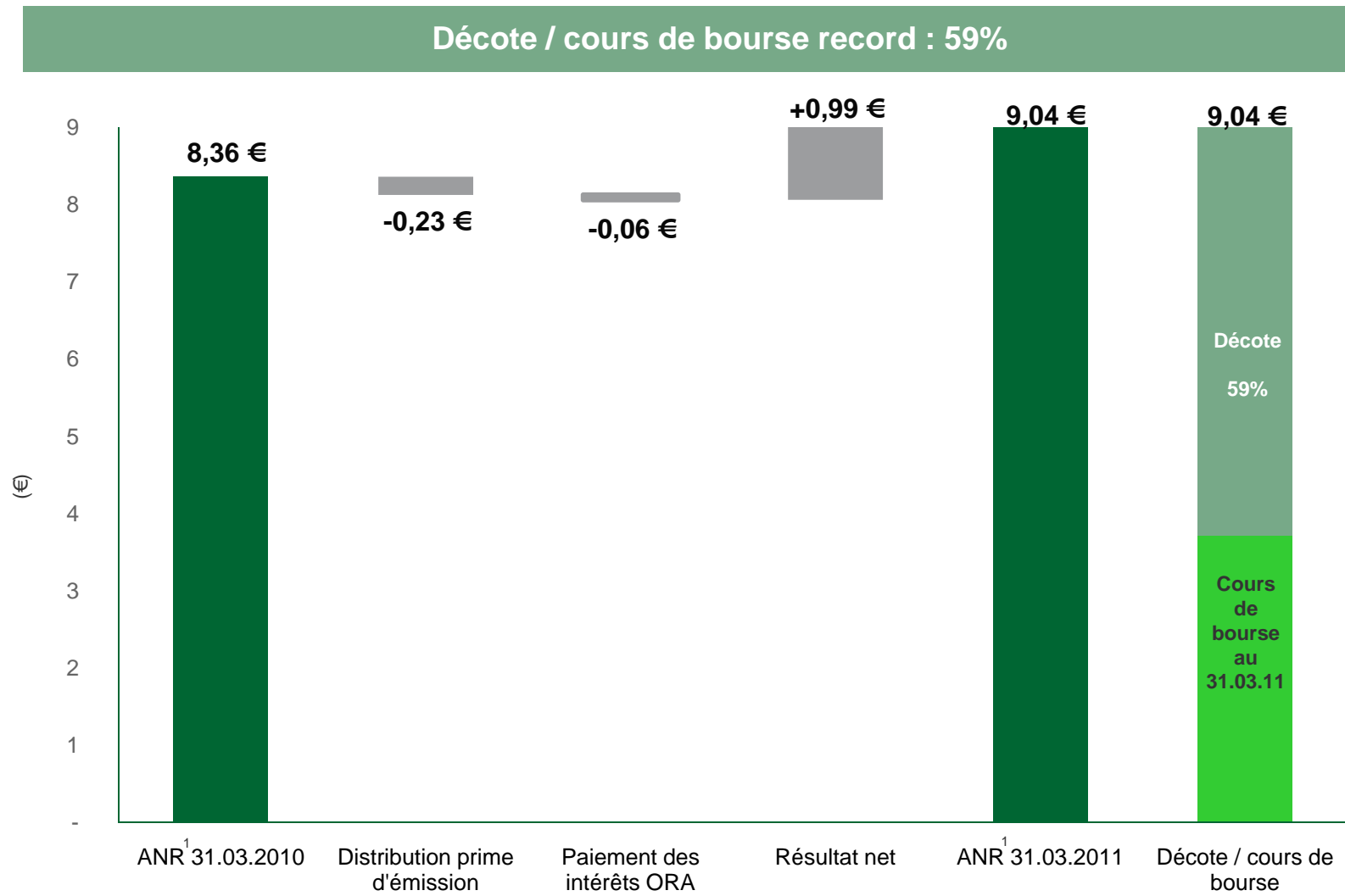
¹ Taux après couverture

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

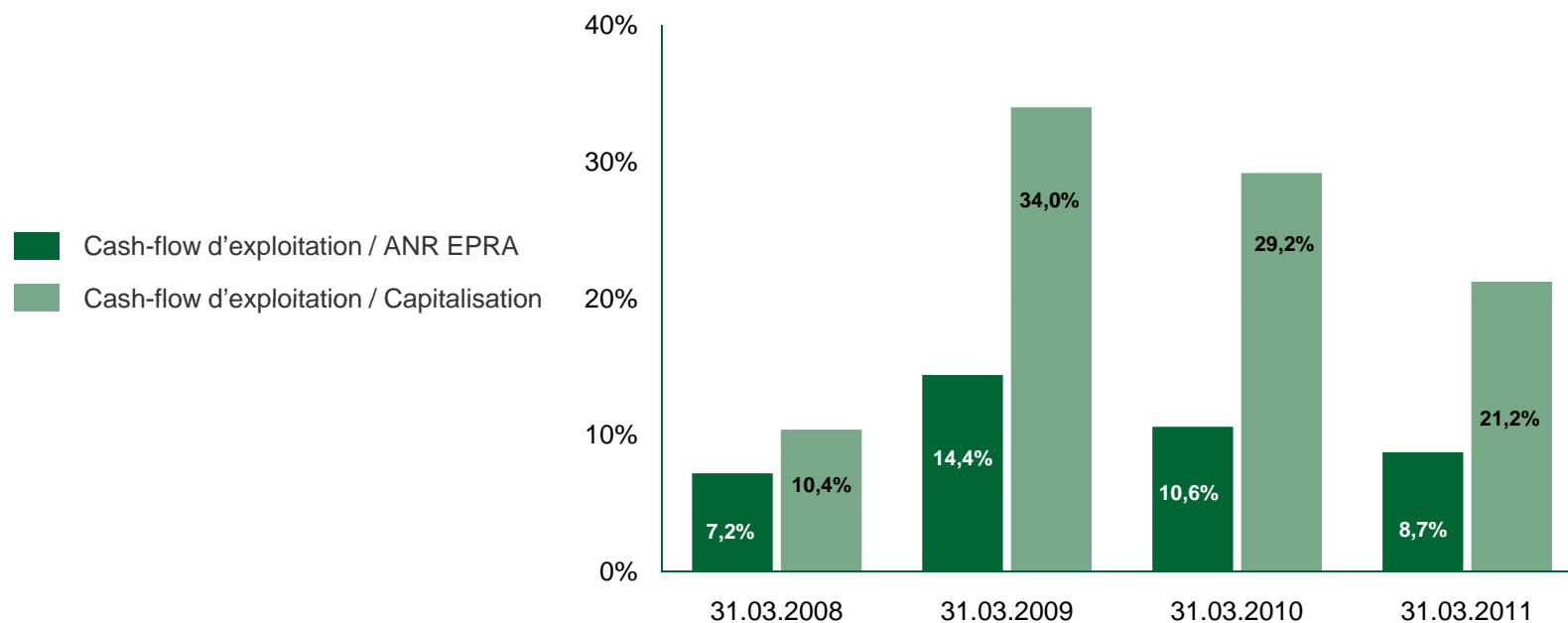
³ Ratio de couverture du service de la dette dont la méthodologie de calcul peut varier d'un contrat à l'autre et qui rapporte généralement les éléments cash de l'EBITDA au montant des frais financiers

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

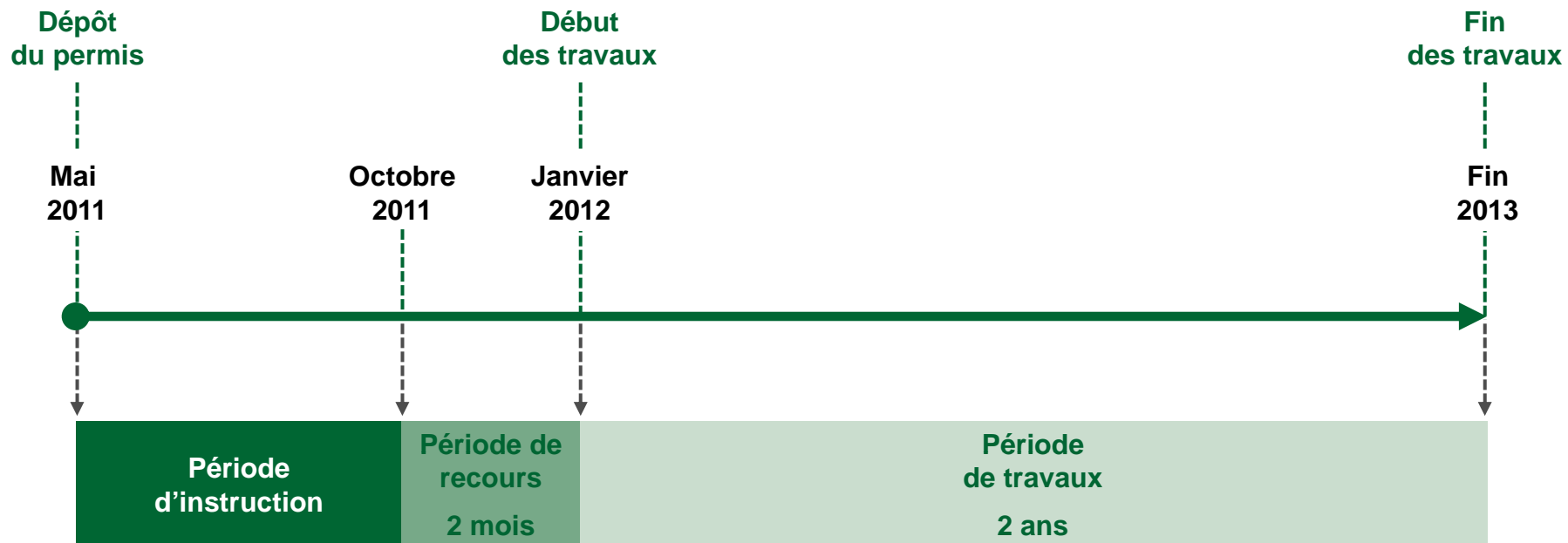
Avancées

- 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

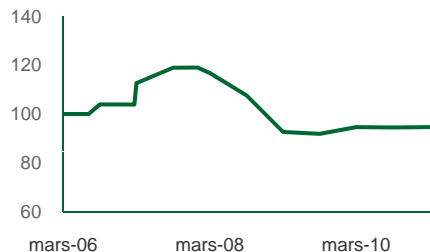
Immeubles	Localisations	Principaux locataires	Surface utile (en m ²)	Taux de vacance (%)	Loyers annualisés (en K€)	Valeur d'expertise ¹ (en K€)	Rendement locatif (%)
Jatte 1	Neuilly-sur-Seine	Roche	17 324		6 134	82 284	7,5%
Jatte 2	Neuilly-sur-Seine	YSL Beauté	7 045		2 953	36 055	8,2%
Le Chaganne	Gennevilliers	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

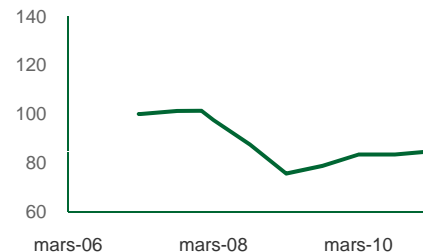
Jatte 1

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



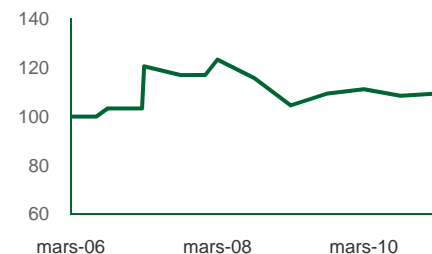
Horizon-Défense

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



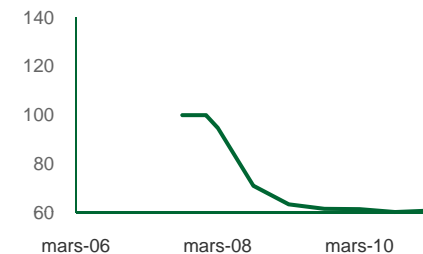
Jatte 2

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



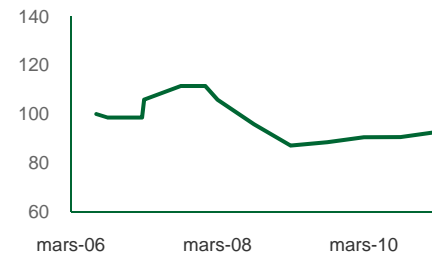
Le Magellan

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



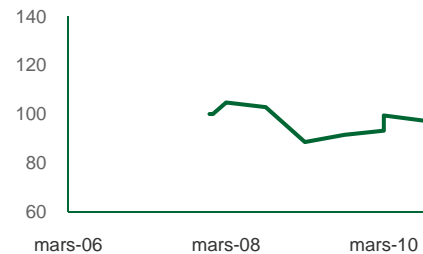
Le Chaganne

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



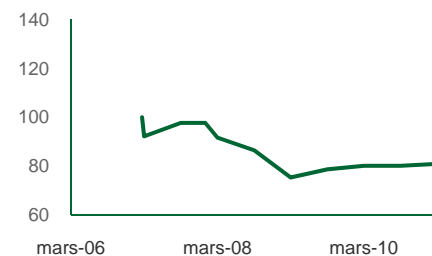
Le Danica

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



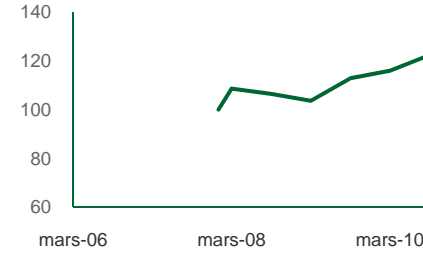
Jatte 3

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

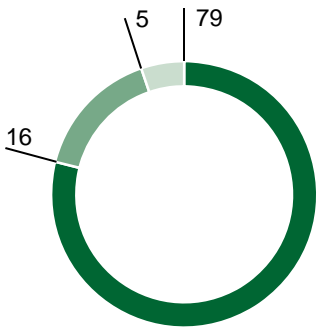


Salengro

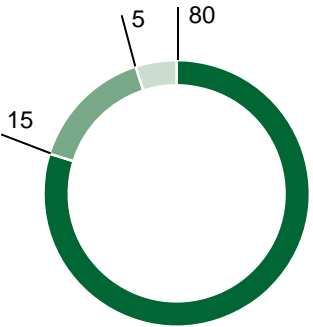
Marseille
Année d'acquisition : 2008
Valeur droits inclus : 17,5 M€
Var. 1 an : +8,0%



Répartition géographique du portefeuille

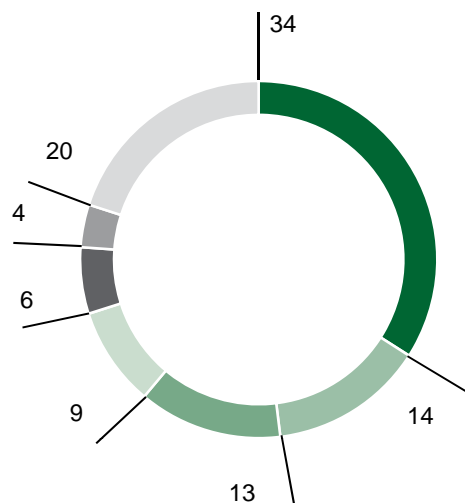


En M€	31.03.2011	31.03.2010
Paris	259,9	259,8
Lyon	52,8	49,5
Marseille	17,5	16,2
Total	330,2	325,5

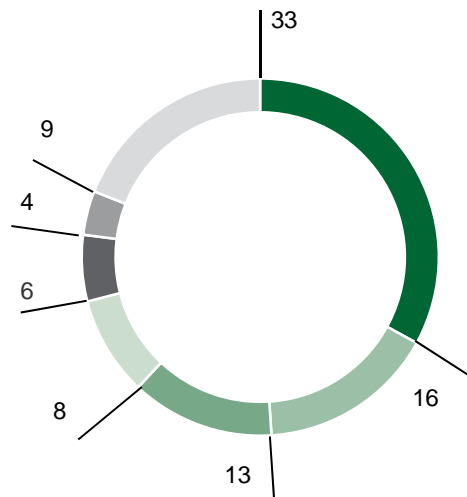


Répartition par locataire des loyers annualisés

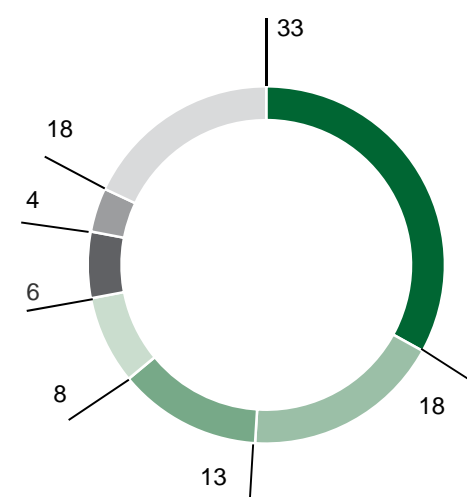
31.03.2011



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



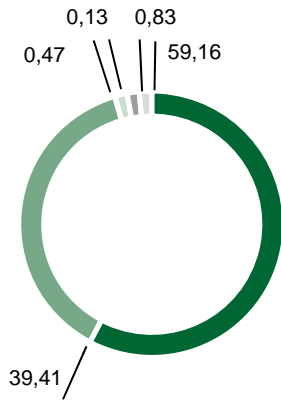
Pierre Essig
Directeur général



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 %

