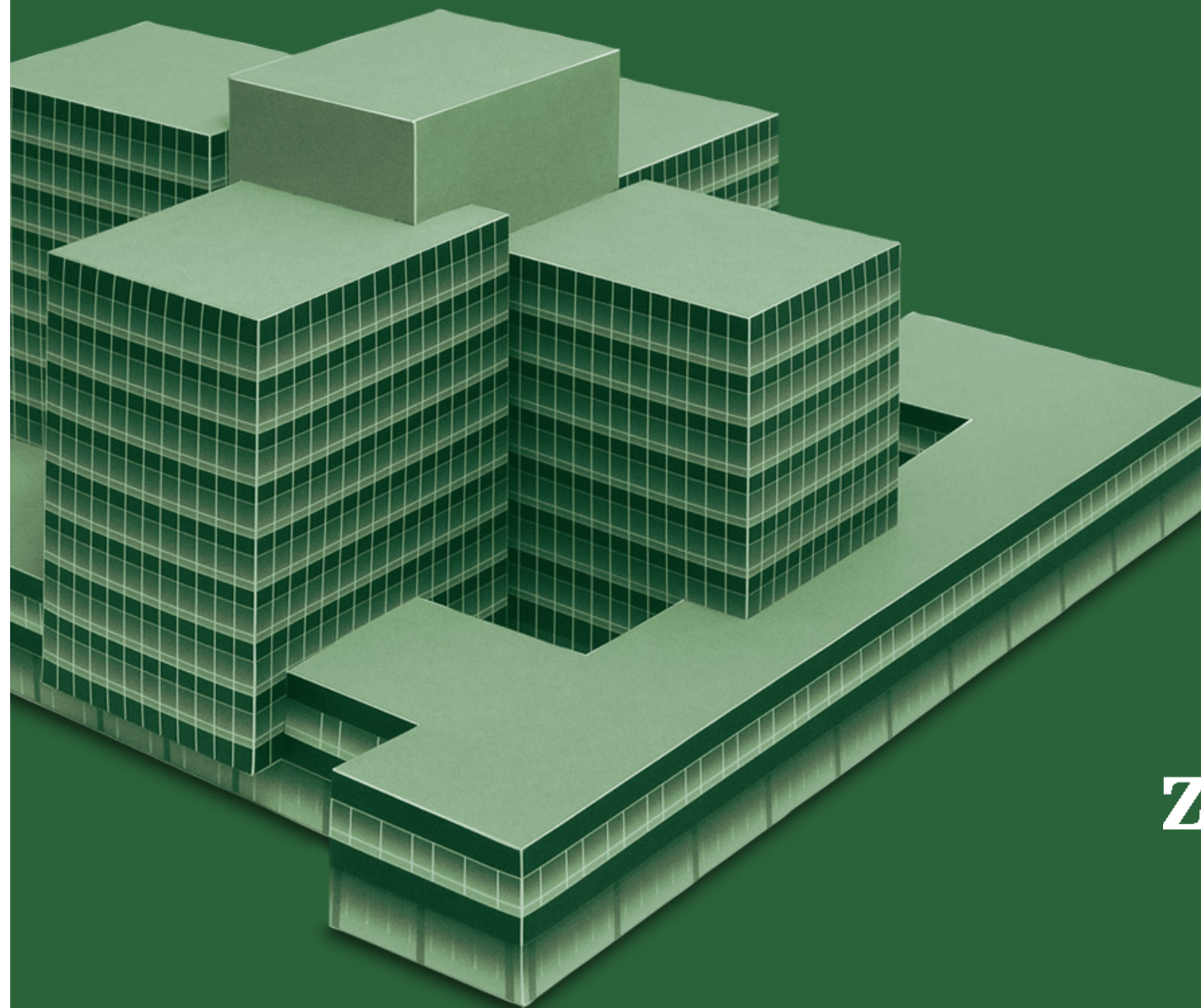


Présentation des résultats annuels 2006 - 2007



züblin
IMMOBILIÈRE

Les intervenants

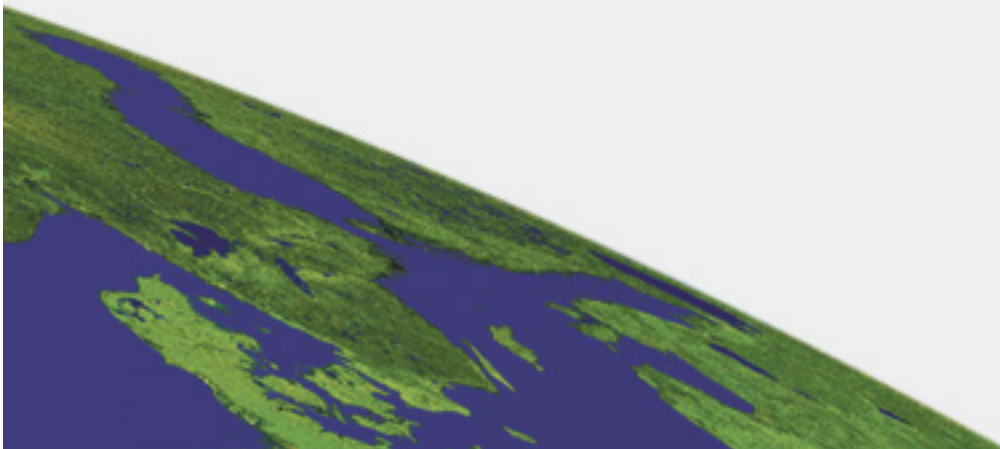
Pierre Essig

Directeur général, Züblin Immobilière France



Caroline Dheilly

Directeur des acquisitions et de la gestion d'actifs



Agenda



Züblin Immobilière France

Le Patrimoine

Résultats annuels 2006/2007

Stratégie

Annexes

Züblin Immobilière France

Chiffres clés

Objectifs de l'introduction en bourse

Réalisations des objectifs

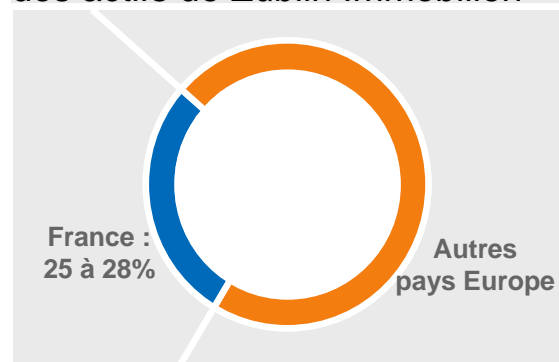
Chiffres clés de l'exercice

| Indicateur | 31.03.07 | Variation sur 1 an |
|--|----------|--------------------|
| Valeur d'expertise du patrimoine ⁽¹⁾ | 249,5 M€ | +93% |
| Loyers annualisés | 17,3 M€ | +57% |
| Dette bancaire brute | 160,1 M€ | +100% |
| ANR de liquidation / action | 14,2 € | +23% |
| ANR de remplacement / action | 17,0 € | +30% |
| Dividende proposé / action | 0,70 € | +40% |
| Cash flow d'exploitation / action ⁽²⁾ | 0,98 € | |

⁽¹⁾ Droits inclus ⁽²⁾ Calculé sur la base du nombre moyen d'actions au cours de l'exercice, soit 4 326 651 actions

Objectifs de la cotation de Züblin Immobilière France

Répartition géographique cible des actifs de Züblin Immobilien



Objectif stratégique du Groupe Züblin Immobilien : renforcer sa présence en France

- Implanter une équipe localement
- Investir 300 à 400 M€ d'ici mi-2009

Introduction en bourse sur Eurolist d'Euronext Paris SA le 22.03.06

züblin

IMMOBILIÈRE

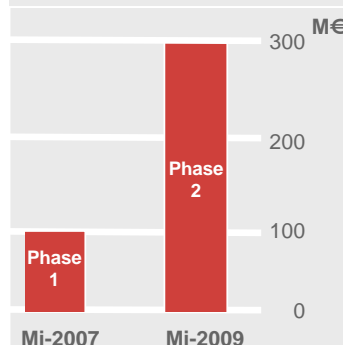
L'introduction en bourse de Züblin Immobilière France a permis de :

- Lever des fonds pour financer 1/3 du programme d'investissement
- Bénéficier d'avantages concurrentiels déterminants grâce au statut SIIC

Réalisation des objectifs annoncés

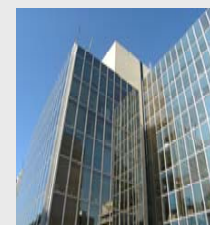
Objectifs

Programme d'investissement



Réalisations

Réalisation de la 1^{ère} phase en 12 mois :
acquisition de 3 actifs pour 104,8 M€



Croissance du dividende

Dividende proposé par action : +40%

Adoption du régime SIIC

Adoption du statut SIIC le 25.07.06

Simplification de l'organigramme

Fusion absorption de EurCe Immobilère France et
NBPL Investissements SCI au 21.07.07

Accroissement des capacités de
sourcing

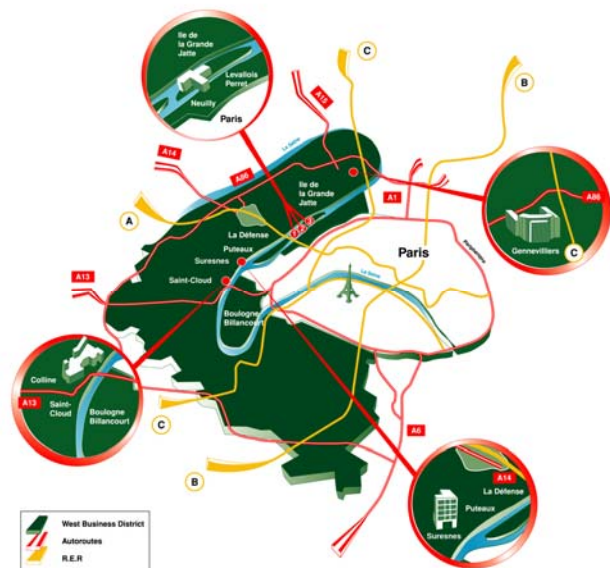
Recrutement d'un directeur des acquisitions

Le patrimoine



Synthèse du patrimoine
Croissance des valeurs d'expertise
Deux acquisitions stratégiques
Marchés dynamiques

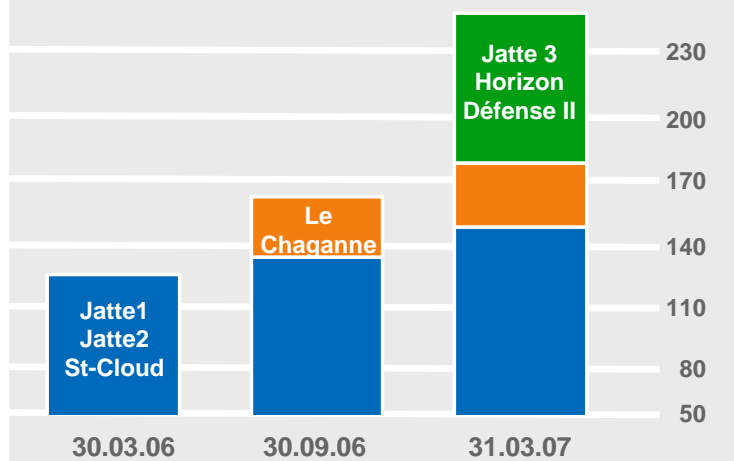
Un patrimoine équilibré de qualité



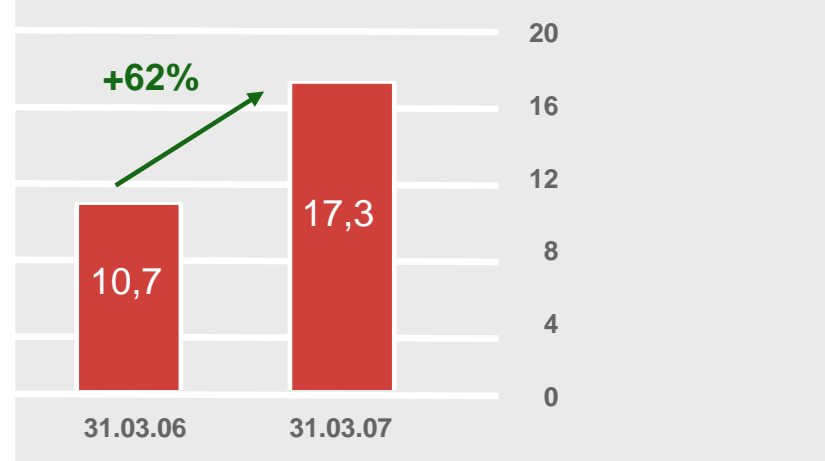
Localisation : croissant ouest de Paris
Taux d'occupation : 100%
Qualité de signature des locataires

Valeur d'expertise⁽¹⁾ : 249,5 M€
Loyers annualisés : 17,3 M€
Rendement locatif brut : 6,9 %

Evolution du patrimoine (en M€)



Evolution des loyers annualisés (en M€)



Forte appréciation du patrimoine existant (1/2)



Jatte 1- Neuilly s/Seine (40-52 bd du Parc)

Valeur d'expertise⁽¹⁾ au 31.03.07 : 98,0 M€ (+12,6% / 1 an)

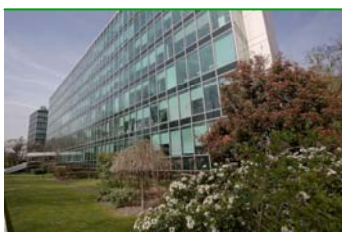
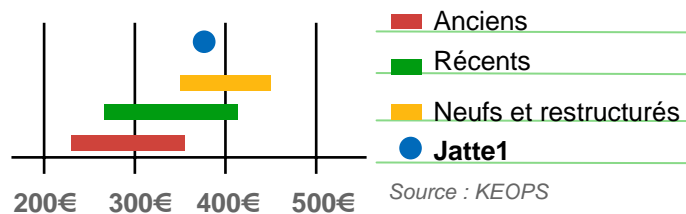
Loyer : 7,6 M€

Echéance bail : 30.06.11

Locataire : Roche

Principale source de cash flow

Loyers au m² à Neuilly Levallois



Jatte 2- Neuilly s/Seine (28-34 bd du Parc)

Valeur d'expertise⁽¹⁾ au 31.03.07 : 39,8 M€ (+20,6% / 1 an)

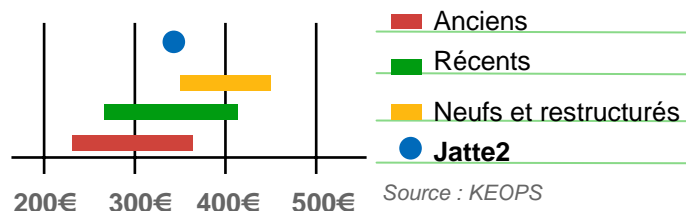
Loyer : 2,7 M€

Echéance bail : 31.12.07

Locataire : YSL Beauté

Potentiel de réversion à court terme

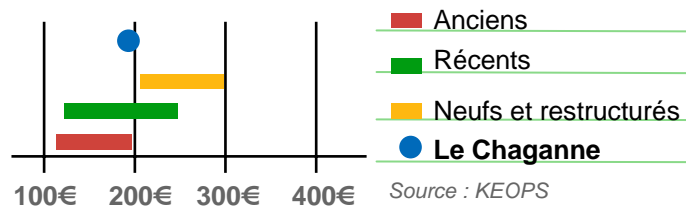
Loyers au m² à Neuilly Levallois



Forte appréciation du patrimoine existant (2/2)



Loyers au m² à Asnières - Gennevilliers



Le Chaganne - Gennevilliers (1 pde de la Bonnette)

Valeur d'expertise⁽¹⁾ au 31.03.07 : 30,4 M€ (+6,0% / Acq.)

Loyer : 1,8 M€

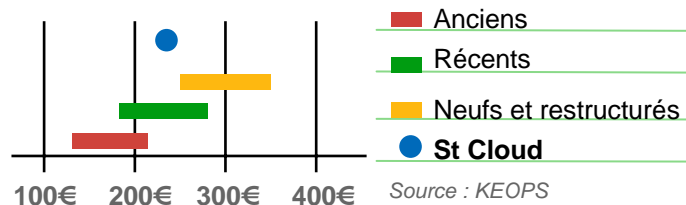
Echéance bail : 31.07.15

Locataire : Europ Assistance France

Potentiel de réversion à terme



Loyers au m² à Sèvres – St Cloud



Colline de Saint-Cloud (4 derniers étages)

Valeur d'expertise⁽¹⁾ au 31.03.07 : 10,0 M€ (+11,5% / 1 an)

Loyer : 0,9 M€

Echéance bail : 30.11.08 et 31.12.14

Locataires : DCS Fleet et Ethypharm

Potentiel d'appréciation

⁽¹⁾ Droits inclus

Acquisition de Jatte 3 - Neuilly s/Seine (26 bd du Parc)



Surface utile : 8.824 m²
236 parkings

Date d'acquisition : 19.03.07
Coût d'acquisition : 60 M€

Financement : emprunt 39 M€ à 4,55%
+ 19 M€ de crédit relais

Locataires : Roche, YSL Beauté,
Cisac et Tandberg

Loyers annualisés : 3,4 M€
Rendement locatif brut : 5,6%

Situation géographique stratégique
Potentiel de réversion

Travaux : éventuels avant
recommercialisation des surfaces
libérées par YSL Beauté

Valeur d'expertise⁽¹⁾ au 31.03.07 : 55,3 M€

⁽¹⁾ Droits inclus

Acquisition d'Horizon Défense II – Suresnes



Locataire : Lexmark
Echéance du bail : 31.07.15

Immeuble neuf, source de cash flow
et potentiel de hausse des loyers

Surface utile : 2.536 m²
68 parkings

Date d'acquisition : 28.03.07
Coût d'acquisition : 16,3 M€

Acquisition de parts de SCI
Refinancement de la dette existante (10 M€)

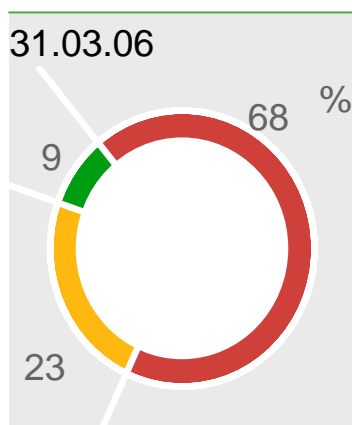
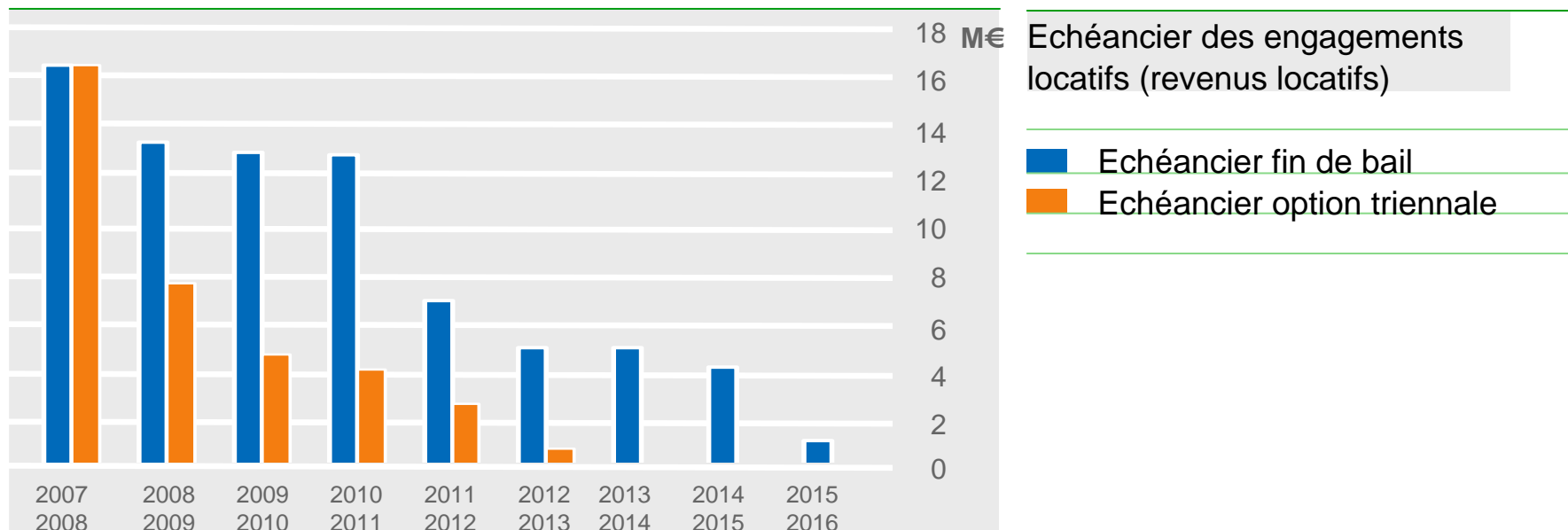
Loyers annualisés : 0,9 M€
Rendement locatif brut / net : 5,35%

Travaux : non, immeuble livré en 2006

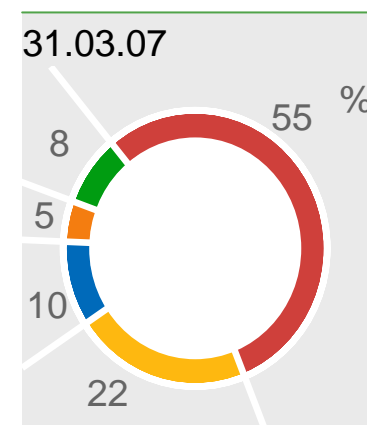
Valeur d'expertise⁽¹⁾ au 31.03.07 : 16 M€

⁽¹⁾ Droits inclus

Amélioration de la situation locative

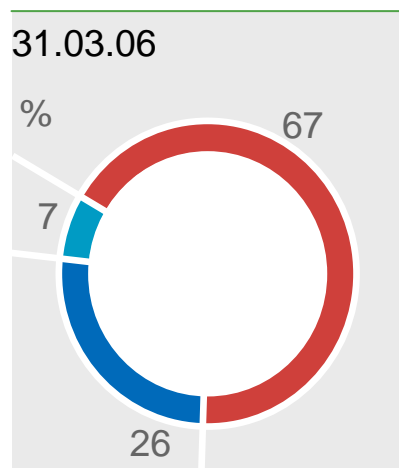


| Répartition des loyers annualisés | | |
|-----------------------------------|-------------|-------------|
| M€ | 31.03.06 | 31.03.07 |
| Roche | 7,3 | 9,6 |
| Yves-Saint-Laurent | 2,5 | 3,8 |
| Europ Assistance | - | 1,8 |
| Lexmark | - | 0,9 |
| Autres | 0,9 | 1,2 |
| Total | 10,7 | 17,3 |



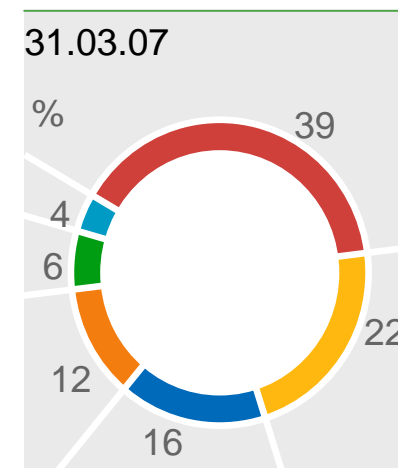
Synthèse du patrimoine

| M€ | Date d'acquisition | Année de construction | Surface utile (en m ²) | Loyers annualisés (en M€) |
|--------------------|--------------------|-----------------------|------------------------------------|---------------------------|
| Jatte 1 | 04.07.02 | 1971 | 18 034 | 7,6 |
| Jatte 2 | 04.07.02 | 1976 | 6 895 | 2,7 |
| Jatte 3 | 19.03.07 | 1978 | 8 824 | 3,4 |
| Le Chagagne | 04.08.06 | 1991 | 8 183 | 1,8 |
| Horizon Défense II | 28.03.07 | 2006 | 2 536 | 0,9 |
| Saint-Cloud | 04.07.02 | 1975 | 2 952 | 0,9 |
| Total | | | 47 424 | 17,3 |



Répartition du patrimoine par valeur d'expertise⁽¹⁾

| M€ | 31.03.06 | 31.03.07 |
|--------------------|--------------|--------------|
| Jatte 1 | 87,0 | 98,0 |
| Jatte 3 | - | 55,3 |
| Jatte 2 | 33,0 | 39,8 |
| Le Chagagne | - | 30,4 |
| Horizon Défense II | - | 16,0 |
| Saint-Cloud | 9,0 | 10,0 |
| Total | 129,0 | 249,5 |



⁽¹⁾ Droits inclus

Un marché toujours dynamique

 T1 2007 : poursuite du dynamisme avec 7,8 Mds € de nouveaux engagements

Bureaux : produit phare avec 83% des engagements du T1 2007

Tendances 2007 : nouvelle hausse des valeurs vénales et locatives

Développement du mouvement d'externalisation de l'immobilier

Un engouement très fort pour le Quartier Ouest des Affaires de Paris

Source : Richard Ellis – Le marché de l'investissement 2007 – Le marché des Bureaux 2007 – Mars 2007

Lyon et Marseille : 2 pôles majeurs en Région

Lyon : 1^{er} pôle d'investissement en Région

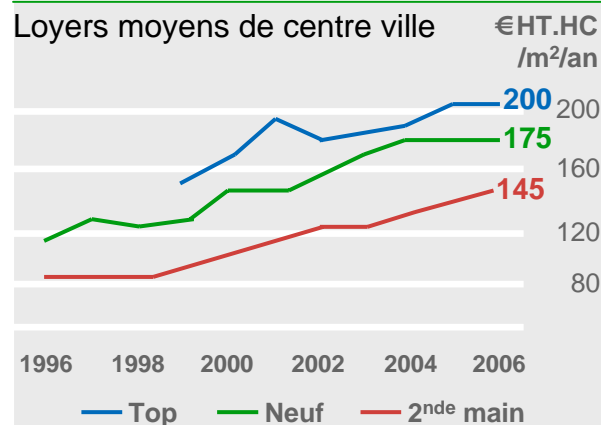
Loyers (m²/an HT)

- Neuf : 180 à 230 €
- 2^{nde} main : 140 € à 175 €

650 M€ d'engagements en 2006 (-27%)
Offre disponible : -10% / Demande placée : +3%

Rareté d'une offre de qualité : bureaux neufs
Grands projets 2007/2008 : Tour Oxygène Part-Dieu

Marseille : 2nd pôle tertiaire régional en 2006



210 M€ d'engagements (+95%)
Offre disponible dans le neuf : -11%

Pénurie d'une offre de qualité, neuve, de grande taille
Vastes projets pour 2008 (Euroméditerranée) et 2009

Source : CB Richard Ellis – Le marché de l'investissement en Régions 2007
Etude Fnaim : Immobilier d'entreprise Grand Lyon – Marché 2006 – Janvier 2007
Atisreal – Etudes é Recherche – Bureaux 2006

Promesse d'acquisition à Marseille



Périmètre Euroméditerranée
36-40 rue Roger Salengro

Surface utile : 5 835 m²
dont 4 735 m² de bureaux

Promesse signée le 04.05.07

Vendeur : Sogima⁽¹⁾
Prix de vente : 14 M€

Immeuble en construction
Livraison prévue fin 2007

Locataire : institutionnel

Situation géographique stratégique
Actif adapté au marché

⁽¹⁾ Société de gestion immobilière de la ville de Marseille

Résultats annuels 2006/2007



Compte de résultat simplifié

Bilan simplifié et ANR

Flux de trésorerie

Endettement

Dividende

Ratios

Compte de résultat consolidé IFRS et ratios clés

| M€ | 31.03.07 (12 mois) |
|-------------------------------------|-----------------------|
| Loyers nets | 11,8 |
| Frais de fonctionnement | -2,4 |
| Solde net des ajustements de valeur | +8,3 |
| Résultat opérationnel | 17,8 |
| Coût de l'endettement financier | -5,6 |
| Produits financiers | +1,7 |
| Résultat Net avant impôt | 13,9 |
| Impôt et incidence régime SIIC | -4,2 |
| Résultat Net consolidé | 9,7 |

Frais de fonctionnement /
loyers bruts : 19%

Cash flow d'exploitation⁽¹⁾
4,2 M€

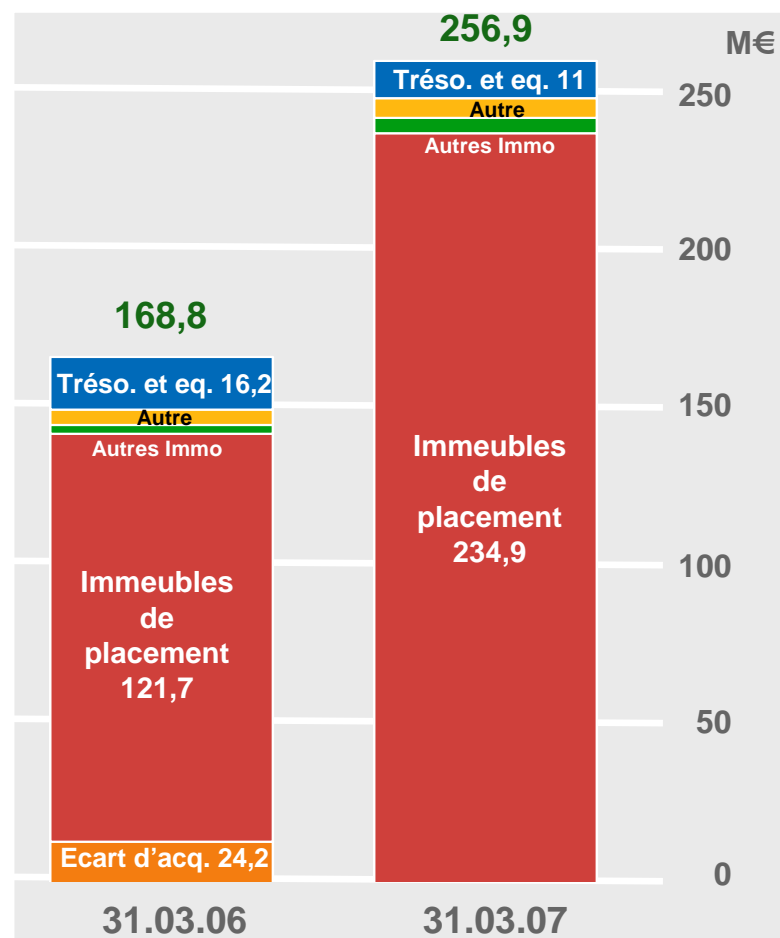
Cash flow d'exploitation⁽²⁾
/ action : 0,98 €

⁽¹⁾ Cash flow d'exploitation = résultat net avant impôts retraité de la variation de valeur des actifs et de l'incidence de l'actualisation de l'exit tax et des dépôts de garantie

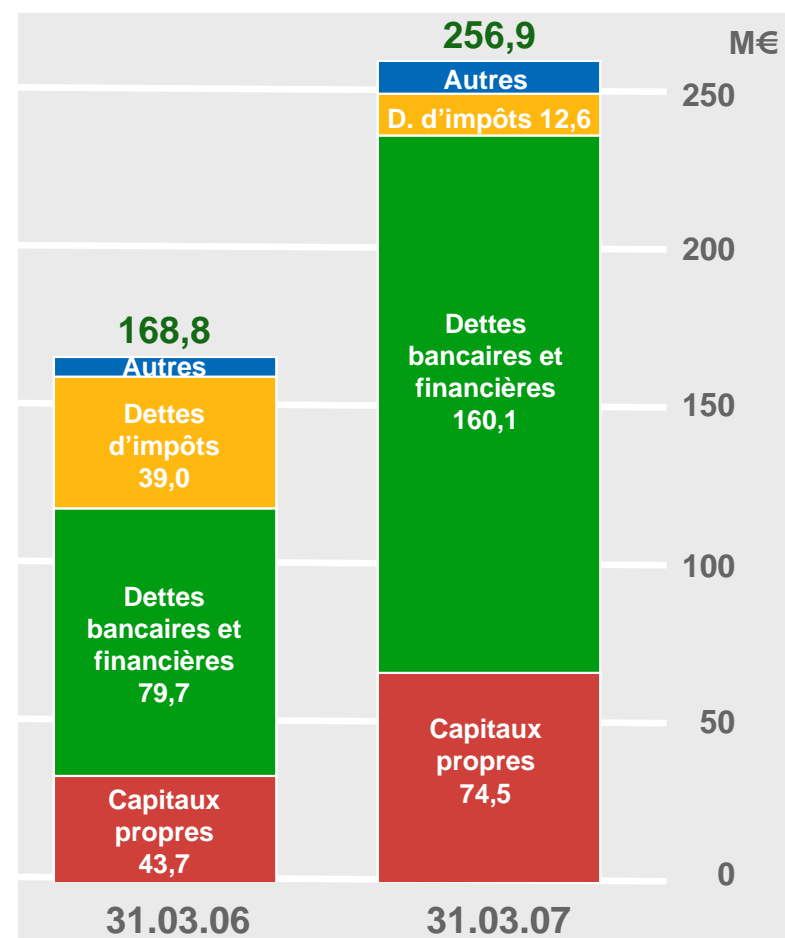
⁽²⁾ Cash flow d'exploitation / nombre d'actions moyen pondéré sur l'exercice (4 326 651)

Bilan consolidé IFRS

Actif



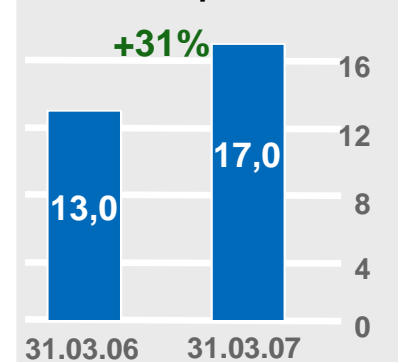
Passif



Forte progression de l'ANR

ANR par action en €

ANR de remplacement

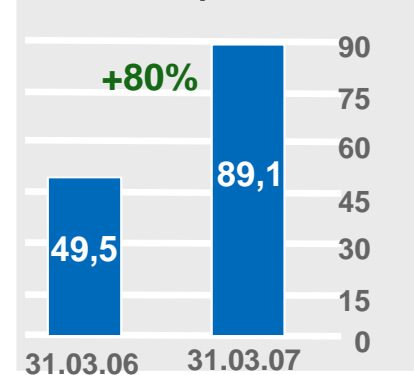


ANR de liquidation



ANR en M€

ANR de remplacement



ANR de liquidation



Trésorerie et cash flow au 31.03.07

Tableau de flux de trésorerie

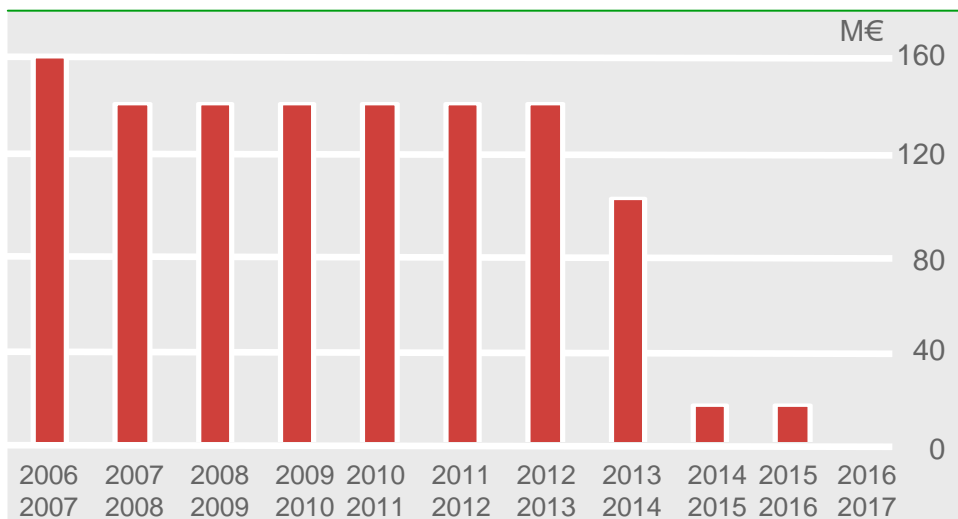
| M€ | 31.03.07 |
|--------------------------------------|----------|
| Autofinancement avant dette et impôt | +9,6 |
| Impôts versés | -6,2 |
| Variation du BFR | -0,3 |
| Flux net généré par l'activité | +3,1 |
| Flux net liés aux investissements | -97,0 |
| Flux net liés au financement | +88,7 |
| Variation de trésorerie | -5,2 |
| Trésorerie de clôture | +11,0 |

Décomposition du cash flow d'exploitation

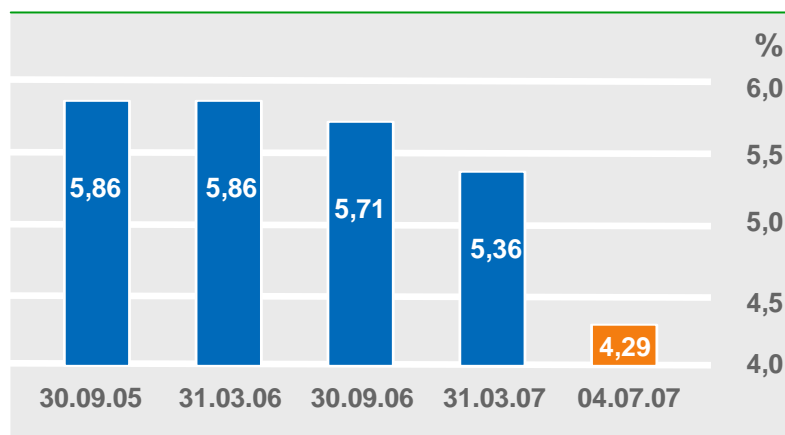
| % | 31.03.07 |
|--------------------------------|----------|
| Loyers | 100% |
| <i>Charges directes</i> | -4% |
| Loyers nets | 96% |
| <i>Frais de fonctionnement</i> | -19% |
| Résultat opérationnel net | 77% |
| <i>Coût de l'endettement</i> | -43% |
| Cash flow d'exploitation | 34% |

Optimisation du coût de l'endettement

Dette bancaire brute au 31.03.07 : 160,1 M€ dont 19 M€ de prêt relais
LTV⁽¹⁾ au 31.03.07 : 64%



Echéancier de la dette au 31.03.07 après renégociation des prêts Aareal et HSBC



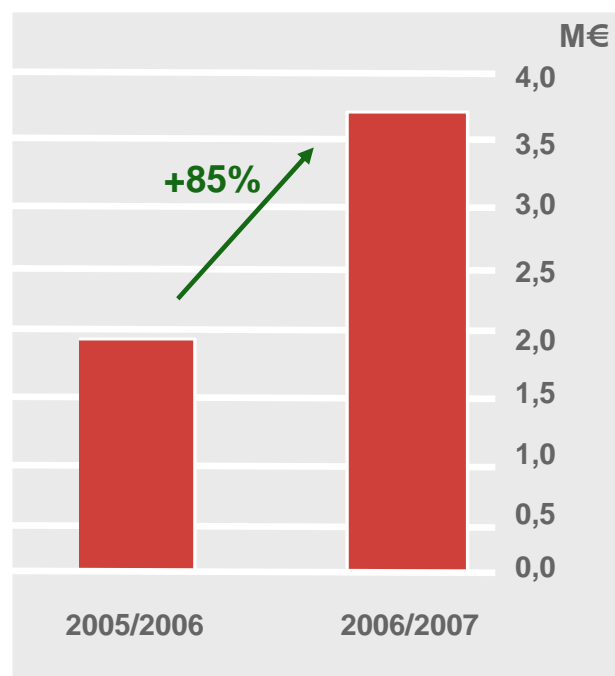
Evolution du coût de l'endettement⁽²⁾ après refinancement des prêts Aareal et HSBC

⁽¹⁾ $LTV = \text{Encours des emprunts bancaires} / \text{Valeur d'expertise du patrimoine (droits inclus)}$

⁽²⁾ Hors prêt relais de 19 M€

Dividende supérieur aux objectifs

Forte croissance du dividende



Proposition de dividende à l'Assemblée Générale du 18 juin 2007 : 3,7 M€

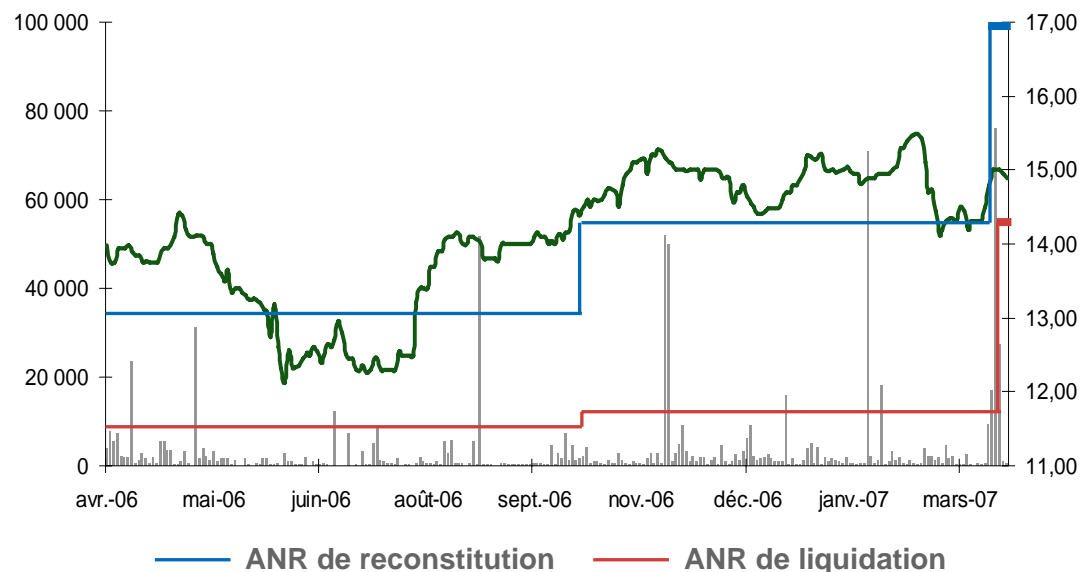
Dividende par action⁽¹⁾ :
0,70 € (+40%)

Rendement⁽²⁾ :
4,85 %

⁽¹⁾ sur la base de 5 241 305 actions au 31.03.07

⁽²⁾ sur la base du cours moyen pondéré de l'exercice, soit 14,44 €

Principaux ratios boursiers au 31.03.07



ANR de remplacement :
17,0 €/ action

ANR de liquidation :
14,2 €/ action

Nombre de titres : 5 241 305
Capitalisation : 78 M€

Rendement : 4,85%
Prime / (Décote) sur ANR : -14,1%

Volume moyen : 3 267 titres / jour
Rotation du capital : 20% sur 1 an

Multiple du cash flow : 15,2X

Stratégie



Stratégie
Critères d'investissement

Stratégie

Objectifs

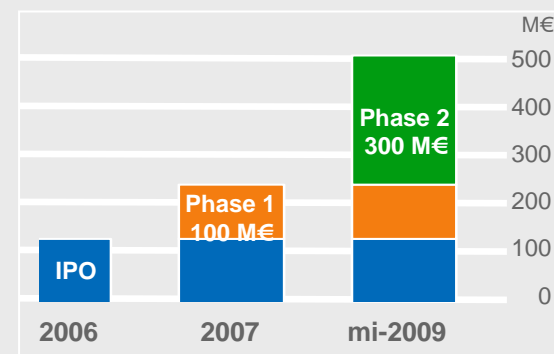
- Rendement global moyen des fonds propres : 10% / an sur un cycle (5 à 7 ans)⁽¹⁾
- Croissance régulière du cash flow d'exploitation et du dividende par action

- Optimiser couple rendement / risque du patrimoine
- Devenir un investisseur de référence sur certains marchés sélectionnés par la Société
- Accroître la liquidité du titre et la visibilité du groupe

Mise en œuvre de la stratégie

- Croissance des loyers
- Maîtrise des coûts de structure
- Maîtrise du coût de l'endettement
- Acquisitions relatives sur le cash flow d'exploitation

Investissements ciblés : 300 M€ d'ici mi-2009



Critères d'investissement



Critères

Principes

Mise en œuvre

Localisation

Connaissance approfondie de certaines zones clés

Quartier Ouest des affaires de Paris, Marseille, Lyon

Immeuble

Structure saine
Taille adaptée au marché

Immeubles neufs ou pouvant être rénovés / Taille : 10 – 50 M€

Locataires

Pérenniser la croissance des cash flows

Signatures de qualité
Intérêt pour les situations à potentiel de réversion locative

Impact financier

Contribution à la capacité distributive

Sélection d'investissements relatifs sur le cash flow par action

Pour plus d'informations : www.zueblin.fr

Accueil English Imprimer Plan du site Contact


züblin
IMMOBILIÈRE

Zueblin Immobilière (Euro)


Züblin Immobilière
Portefeuille
Relations investisseurs
Relations Médias
Téléchargements
Recevoir des informations

Portrait
Züblin Immobilière France est une société foncière qui a vocation à investir dans l'immobilier commercial (bureaux, commerce, logistique). Son patrimoine immobilier est constitué de 6 immeubles de bureaux, situés dans le quartier Ouest des Affaires de Paris (Neuilly-sur-Seine, Gennevilliers, Suresnes et Saint-Cloud). plus...


Action en bourse
Graphique interactif




Gouvernance d'entreprise
Conseil d'Administration



Rapport semi annuel



Portefeuille
Des actifs de qualité



Actualité
Züblin Immobilière acquiert 2 immeubles de bureau pour 76 M€ dans le quartier ouest des affaires de Paris et complète ainsi avec plusieurs mois d'avance la première phase de son programme d'investissement
Communiqué de presse du 21.03.07
Züblin Immobilière annonce avoir signé une promesse de vente pour l'acquisition d'un immeuble de bureau dans le quartier ouest des affaires de Paris.
Communiqué de presse du 15.02.07
plus...

Groupe Züblin Immobilien

Züblin Immobilière France
52 rue de la Victoire
F-75009 Paris
Tel. +33 (0) 1 40 82 72 40

züblin
IMMOBILIÈRE

Annexes



Chiffres clés du Groupe Züblin Immobilien

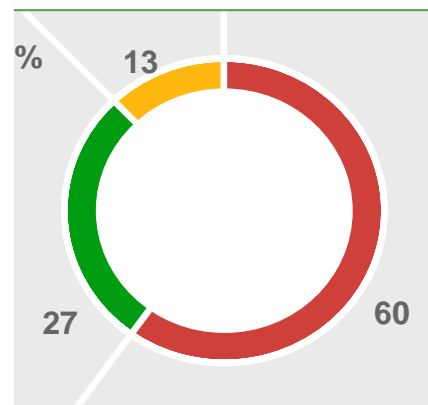
Détail du patrimoine

Organigramme

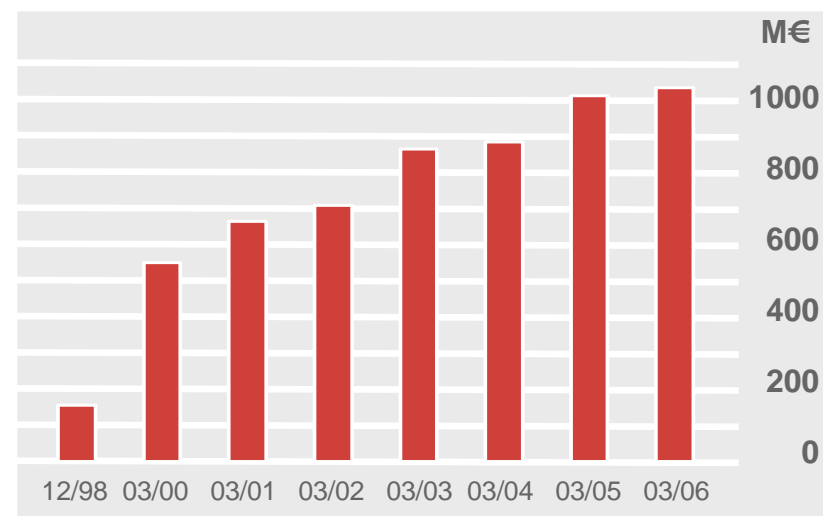
Comptes consolidés annuels au 31.03.07

Groupe Züblin Immobilien : une foncière européenne

| M€ | 30.09.06 (6 mois) |
|-----------------------|----------------------|
| Loyers nets | 33,9 |
| EBITDA | 27,4 |
| Résultat net | 13,2 |
| ROE opérationnel | 8,2% |
| Rendement locatif net | 5,4% |
| Actif immobilier | 1.011,5 |
| Capitaux propres | 288,5 |
| Dette | 785,3 |



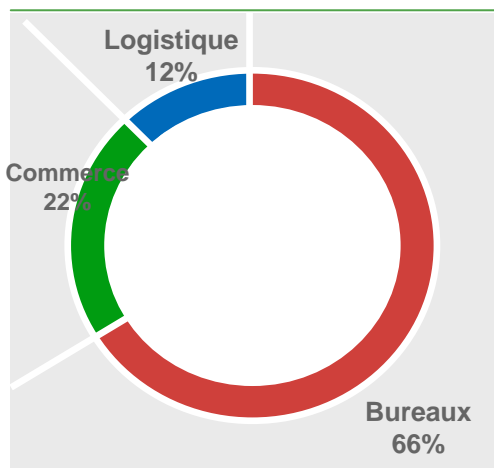
Un portefeuille d'une valeur d'un milliard d'euros



Actionnariat au 30.09.06

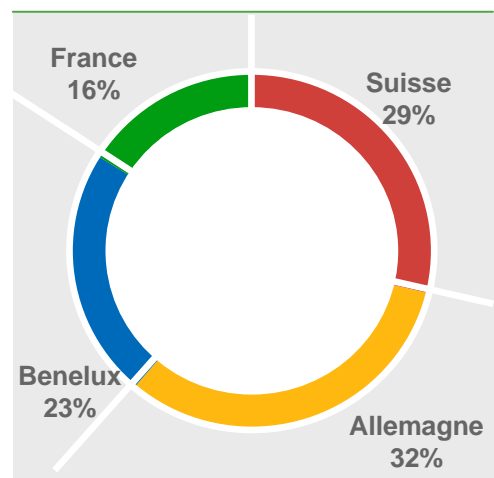
- Public
- Westblaak Fund
- Lamesa Holding SA

Groupe Züblin Immobilien : Profil de risque réduit



Diversification sectorielle

- Immeubles de bureaux, commerce et logistique
- Pas d'actifs industriels, résidentiels ou de loisirs
- Pas de développement non sécurisé



Diversification géographique

- Profiter des décalages de cycles entre les pays
- Saisir les opportunités dans les régions européennes à fort potentiel économique

LTV : 65% - 70%

RoE opérationnel > 7,5%

Jatte 1- Neuilly s/Seine (40-52 bd du Parc)



Surface utile : 18 034 m²
408 parkings

Valeur d'expertise⁽¹⁾ 31.03.07 : 98 M€

Loyers annualisés 06-07 : 7,6 M€

Locataire : Laboratoires Roche

Indexation au 01.07.06 : +5%

Echéance du bail : 30.06.11

Rendement locatif brut : 7,8%

⁽¹⁾ Droits inclus

Jatte 2 - Neuilly s/Seine (28-34 bd du Parc)



Surface utile : 6 895 m²
163 parkings

Valeur d'expertise⁽¹⁾ 31.03.07 : 39,8 M€

Loyers annualisés 06-07 : 2,7 M€

Locataire : YSL Beauté

Indexation au 01.01.07 : +5,7%

Echéance du bail : 31.12.07

Rendement locatif brut : 6,8%

⁽¹⁾ Droits compris

Colline de Saint-Cloud Immeuble D (4 derniers étages)



Surface utile : 2 952 m²
82 parkings

Valeur d'expertise⁽¹⁾ 31.03.07 : 10 M€

Loyers annualisés 06/07 : 0,9 M€

Locataires : Ethypharm et DCS
Fleet

Indexations aux 12.06 et 01.07

Echéance des baux :
DCS Fleet : 30.11.08
Ethypharm : 30.11.08 / 31.12.14

Rendement locatif brut / net : 9,0%

⁽¹⁾ Droits inclus

Le Chaganne - Gennevilliers (1 pde de la Bonnette)



Surface utile : 8 093 m²
190 parkings

Valeur d'expertise⁽¹⁾ 31.03.07 : 30,4 M€

Acquisition : 04.08.06

Loyers annualisés 06-07 : 1,8 M€

Travaux : 0,6 M€ étalés sur 6 ans

Rendement locatif brut : 5,9%

Locataire : Europ Assistance
France

Coût global d'acquisition : 28,7 M€
Financement : emprunt 18 M€ 5,05%
Echéance du bail : 31.07.15

⁽¹⁾ Droits inclus

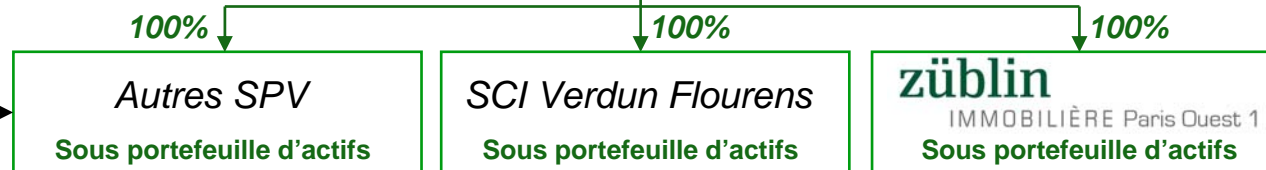
Business model



68,18%



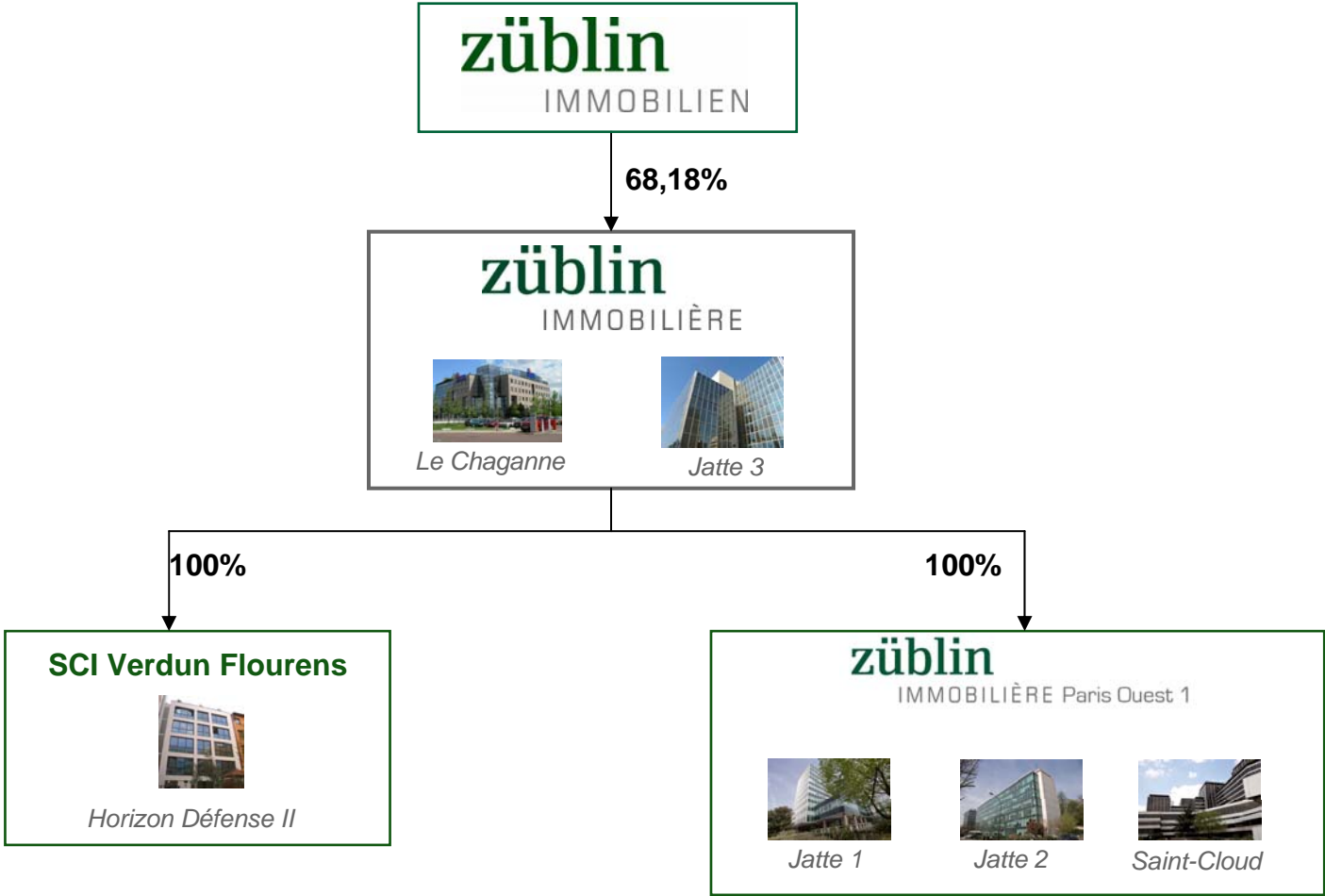
Contrats d'asset management



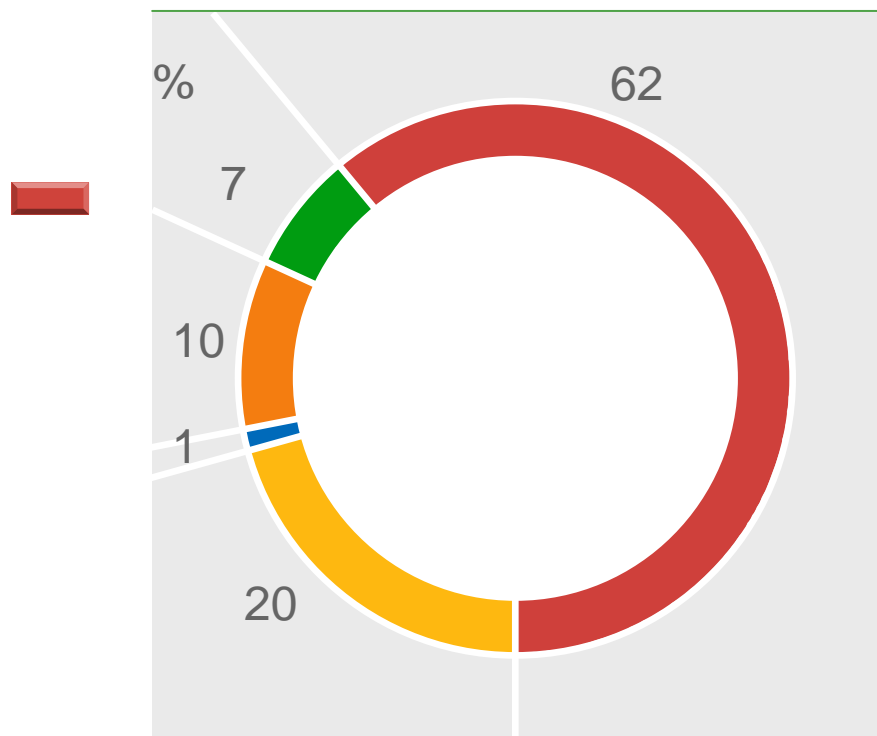
Contrats de property management



Organigramme



Loyers perçus de l'exercice clos au 31.03.07



31.03.07 en M€

| | |
|-------------|------|
| Jatte 1 | 7,6 |
| Jatte 2 | 2,5 |
| Jatte 3 | 0,1 |
| Le Chaganne | 1,2 |
| St-Cloud | 0,9 |
| Total | 12,3 |

Détail de l'endettement

| Etablissement prêteur | Montant engagé | Montant tiré | Echéance | Taux après couv.(%) | Objet du Financement |
|-----------------------|----------------|--------------|----------|---------------------|---------------------------|
| Aareal | 75,8 | 75,8 | 04.07.14 | 3,92 | Jatte1, Jatte 2, St Cloud |
| Aareal | 18,0 | 18,0 | 01.08.16 | 5,05 | Gennevilliers |
| Natixis | 39,0 | 39,0 | 31.12.13 | 4,55 | Jatte 3 |
| Natixis | 3,5 | 0,0 | 31.12.13 | 4,55 | Jatte 3 |
| HSBC | 8,3 | 8,3 | 31.12.14 | 5,00 | Gennevilliers |
| Natixis | 19,0 | 19,0 | 31.12.07 | Eonia 1m+1,3% | Prêt relais |
| Total | 163,6 | 160,1 | | | |

Impôt et incidence de l'option pour le régime SIIC

| M€ | 31.03.07 |
|-------------------------------------|----------|
| Exit tax | -18,4 |
| Reprise des Impôts différés passifs | +38,4 |
| Annulation du goodwill | -24,2 |
| Total | -4,2 |

Züblin Immobilière France

Bilan consolidé IFRS - Actif

| en K€ | ZIF comptes consolidés (1) 31.03.07 | ZIF comptes consolidés (2) 31.03.06 |
|---|--|--|
| ACTIFS NON COURANTS | | |
| Capital souscrit non appelé | | |
| Ecart d'acquisition | | 24 179 |
| Immeuble de placement | 234 934 | 121 670 |
| Immobilisations corporelles | 283 | 4 |
| Immobilisations financières | 272 | 47 |
| Instruments financiers | 4 341 | 2 201 |
| TOTAL DE L'ACTIF NON COURANT | 239 830 | 148 101 |
| ACTIFS COURANTS | | |
| Créances | 6 076 | 4 564 |
| Créances clients | 4 496 | 3 385 |
| Autres créances | 1 164 | 958 |
| Charges constatées d'avance | 416 | 221 |
| Trésorerie et équivalents de trésorerie | 10 982 | 16 150 |
| TOTAL DE L'ACTIF COURANT | 17 058 | 20 714 |
| TOTAL ACTIF | 256 888 | 168 815 |

(1) : *Intégrant l'acquisition de la SCI Verdun Flourens à compter du 28.03.07*

(2) : *Intégrant les comptes sociaux de Züblin Immobilière France du 01.04.05 au 31.03.06 et l'acquisition de EurCE Immobilière France et de sa filiale NBPL Investissements à compter du 15.12.05.*

Züblin Immobilière France

Bilan consolidé IFRS - Passif

| en K€ | ZIF comptes consolidés (1) 31.03.07 | ZIF comptes consolidés (2) 31.03.06 |
|---|--|--|
| CAPITAUX PROPRES | | |
| Capital | 31 427 | 22 775 |
| Primes d'émission | 32 317 | 20 416 |
| Réserves consolidées | 1 089 | -2 545 |
| Résultat net consolidé - part du Groupe | 9 667 | 3 100 |
| CAPITAUX PROPRES - PART DU GROUPE | 74 500 | 43 746 |
| Intérêts minoritaires | 0 | 1 |
| TOTAL CAPITAUX PROPRES | 74 500 | 43 747 |
| PASSIFS NON COURANTS | | |
| Dettes bancaires | 64 438 | 76 124 |
| Autres dettes financières | 2 159 | 730 |
| Instruments financiers | 76 | |
| Impôts différés passifs | 0 | 38 964 |
| Dettes d'impôts - exit tax | 8 182 | |
| TOTAL PASSIF NON COURANT | 149 355 | 115 818 |
| PASSIFS COURANTS | | |
| Part courante des emprunts et dettes financières | 96 588 | 2 840 |
| Dettes bancaires | 96 547 | 2 815 |
| Autres dettes financières | 41 | 25 |
| Dettes fournisseurs et autres dettes | 10 945 | 6 410 |
| Avances et acomptes | | |
| Dettes fournisseurs | 449 | 662 |
| Dettes fiscales et sociales | 1 306 | 709 |
| Dettes d'impôt exigible | 4 374 | 1 516 |
| Autres dettes | 1 325 | 748 |
| Produits constatés d'avance | 3 491 | 2 775 |
| TOTAL DU PASSIF COURANT | 107 533 | 9 250 |
| TOTAL PASSIF | 256 888 | 168 815 |

(1) : Intégrant l'acquisition de la SCI Verdun Flourens à compter du 28.03.07

(2) : Intégrant les comptes sociaux de Züblin Immobilière France du 01.04.05 au 31.03.06 et l'acquisition de EurCE Immobilière France et de sa filiale NBPL Investissements à compter du 15.12.05.

Züblin Immobilière France

Répartition du capital au 31.03.2007

Base non diluée

| | 31.03.07 | | 30.09.06 | | 31.03.06 | |
|-----------------------------------|------------------|---------|------------------|---------|------------------|---------|
| | Nombre de titres | % | Nombre de titres | % | Nombre de titres | % |
| Groupe Züblin | 3 573 545 | 68,18% | 2 595 844 | 65,28% | 2 595 844 | 68,39% |
| Administrateurs et dirigeants (*) | 6 000 | 0,11% | 3 506 | 0,08% | 6 | 0,00% |
| Public (**) | 1 661 760 | 31,71% | 1 377 381 | 34,64% | 1 200 000 | 31,61% |
| Total | 5 241 305 | 100,00% | 3 976 731 | 100,00% | 3 795 850 | 100,00% |

Base diluée

| | 31.03.07 | | 30.09.06 | | 31.03.06 | |
|-----------------------------------|------------------|---------|------------------|---------|------------------|---------|
| | Nombre de titres | % | Nombre de titres | % | Nombre de titres | % |
| Groupe Züblin | 3 573 545 | 68,18% | 3 461 125 | 65,29% | 2 595 844 | 68,39% |
| Administrateurs et dirigeants (*) | 6 000 | 0,11% | 3 508 | 0,07% | 6 | 0,00% |
| Public (**) | 1 661 760 | 31,71% | 1 836 500 | 34,64% | 1 200 000 | 31,61% |
| Total | 5 241 305 | 100,00% | 5 301 133 | 100,00% | 3 795 850 | 100,00% |

Base non diluée : selon le nombre d'actions émises au 31.03.07 (y compris actions propres et sans pondération)

Base diluée : en tenant compte au 30.09.06 de toutes les actions qui seraient créées à la suite de l'exercice de la totalité des BSAR non encore exercés à cette date (y compris actions propres et sans pondération)

(*) : Monsieur Pierre Rossier, Président de la société et administrateur, détient au 31.03.07 2 500 actions Züblin Immobilière France et Monsieur Pierre Essig, Directeur général de la société et administrateur, détient au 31.03.07 3 500 actions Züblin Immobilière France

(**) : La société Asset Value Investors a déclaré en date du 29.03.06 avoir franchi à la hausse le seuil de 5% et détenir 209 253 actions et la société Thames River Capital a déclaré en date du 03.08.06 avoir franchi à la hausse le seuil de 5% et détenir 210 714 actions.

Züblin Immobilière France

Compte de résultat (format EPRA)

| en K€ | ZIF comptes consolidés (1) 31.03.07 | ZIF comptes consolidés (2) 31.03.06 |
|---|--|--|
| Revenus locatifs | 12 283 | 3 099 |
| Charges du foncier | -152 | -35 |
| Charges locatives non récupérées | 0 | -38 |
| Charges sur immeubles | -306 | -49 |
| Loyers nets | 11 825 | 2 977 |
| Frais de structure | -1 672 | -226 |
| Frais de personnel | -684 | -72 |
| Frais de fonctionnement | -2 356 | -298 |
| Ajustement à la hausse des immeubles de placement | 8 283 | 3 544 |
| Ajustement à la baisse des immeubles de placement | | |
| Incidence des investissements | | |
| Solde net des ajustements de valeur | 8 283 | 3 544 |
| Résultat opérationnel net | 17 752 | 6 223 |
| Produits de trésorerie et d'équivalents de trésorerie | 1 726 | 50 |
| Intérêts et charges assimilées | -5 621 | -1 467 |
| Coût de l'endettement financier net | -3 895 | -1 417 |
| Résultat net avant impôt | 13 857 | 4 806 |
| Impôt courant (exit tax) | -18 375 | -1 700 |
| Reprise des impôts différés passifs | 38 364 | -6 |
| Annulation de l'écart d'acquisition | -24 178 | |
| Résultat net de l'ensemble consolidé | 9 668 | 3 100 |
| Dont part du Groupe | 0 | 0 |
| Dont part des minoritaires | 0 | 0 |

(1) : Intégrant l'acquisition de la SCI Verdun Flourens à compter du 28.03.07

(2) : Intégrant les comptes sociaux de Züblin Immobilière France du 01.04.05 au 31.03.06 et l'acquisition de EurCE Immobilière France et de sa filiale NBPL Investissements à compter du 15.12.05.

Züblin Immobilière France

Tableau de flux de trésorerie

| en K€ | ZIF comptes consolidés (1) 31.03.07 | ZIF comptes consolidés (2) 31.03.06 |
|---|--|--|
| Flux de trésorerie liés à l'activité | | |
| Résultat net des sociétés (y compris intérêts minoritaires) | 9 668 | 3 100 |
| Gains et pertes latents liés aux variations de juste valeur des immeubles de placement (sans incidence sur la trésorerie) | -8 283 | -3 611 |
| Gains et pertes latents liés aux variations de juste valeur des instruments financiers (sans incidence sur la trésorerie) | | |
| Autres produits et charges sans incidence sur la trésorerie | | |
| Capacité d'autofinancement après coût de l'endettement financier net et impôt | 496 | -511 |
| Coût de l'endettement financier net | 4 867 | 1 417 |
| Charge d'impôt | 4 189 | 1 706 |
| Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier net et impôt | 9 553 | 2 613 |
| Impôt versé | -6 156 | 24 |
| Variation du besoin en fonds de roulement lié à l'activité | -262 | -390 |
| FLUX NET DE TRESORERIE GENERE PAR L'ACTIVITE | 3 135 | 2 247 |
| Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement | | |
| Acquisition d'immobilisations | -88 768 | -29 477 |
| Incidence variation de périmètre | -8 225 | |
| Acquisition autres immobilisations | | -72 |
| Acquisition actions propres | -53 | |
| FLUX NET DE TRESORERIE LIE AUX OPERATIONS D'INVESTISSEMENT | -97 046 | -29 549 |
| Flux de trésorerie liés aux opérations de financement | | |
| Emissions d'emprunts | 76 000 | |
| Frais d'émission d'emprunts | -632 | |
| Remboursements d'emprunts | -2 150 | -452 |
| Dividendes versés | -1 988 | |
| Augmentation de capital souscrite (net de frais IPO) | 8 673 | 22 757 |
| Augmentation prime émission | 11 933 | 20 416 |
| Augmentation des dépôts locataires | 1 351 | 55 |
| Intérêts financiers nets versés | -4 663 | -1 204 |
| Incidence des variations de périmètre - Trésorerie du Groupe EurCE au 15.12.05 | 219 | 1 863 |
| FLUX NET DE TRESORERIE LIE AUX OPERATIONS DE FINANCEMENT | 88 473 | 43 435 |
| Variation de trésorerie | -5 168 | 16 133 |
| Trésorerie à la clôture | | |
| Disponibilités | 10 982 | 16 150 |
| Trésorerie à la clôture | 10 982 | 16 150 |
| Trésorerie à l'ouverture | | |
| Disponibilités | 16 150 | 17 |
| Trésorerie à l'ouverture | 16 150 | 17 |
| Variation de trésorerie de la période | -5 168 | 16 133 |

(1) : Intégrant l'acquisition de la SCI Verdun Flourens à compter du 28.03.07

(2) : Intégrant les comptes sociaux de Züblin Immobilière France du 01.04.05 au 31.03.06 et l'acquisition de EurCE Immobilière France et de sa filiale NBPL Investissements à compter du 15.12.05.