



züblin
IMMOBILIÈRE

Faits marquants

Patrimoine

Résultats semestriels

Projets de rénovation

Perspectives

Présentation Résultats semestriels 2011-2012

Faits marquants

Patrimoine

Résultats semestriels

Projets de rénovation

Perspectives

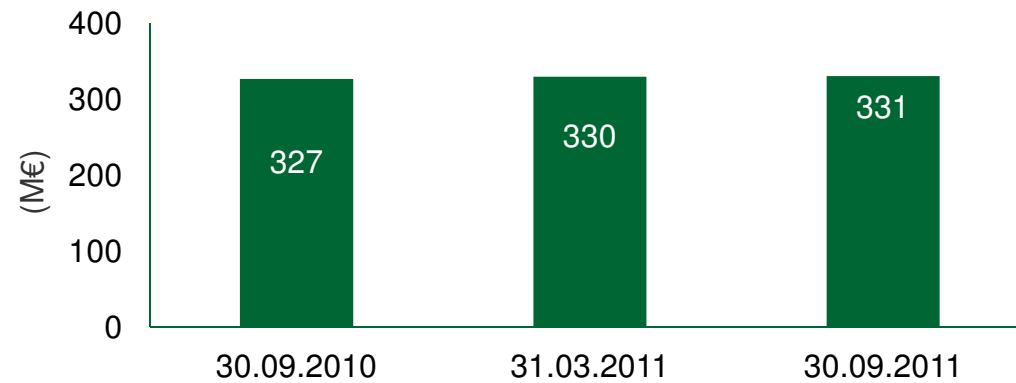
Faits marquants du 1^{er} semestre 2011/2012

- > Contexte économique et financier difficile
- > Valeurs d'expertise stables
- > Résultat net positif de 1,7 M€
- > Jatte 1 : sécurisation du financement
- > Accord Natixis

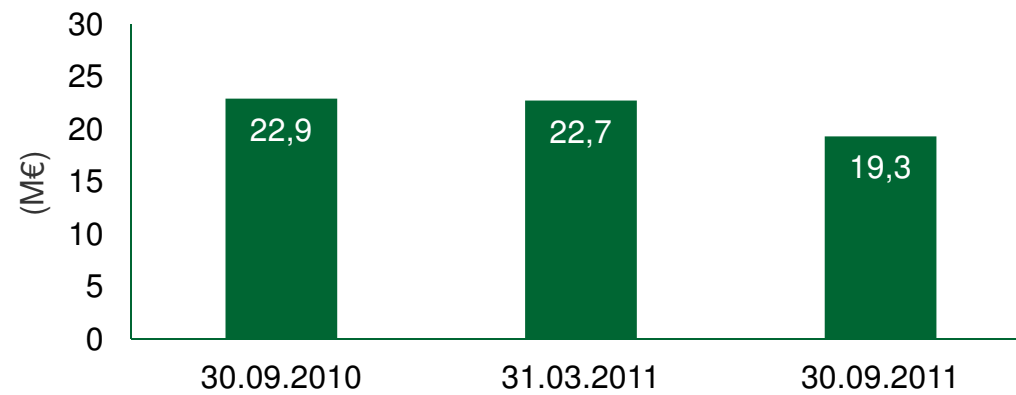


Chiffres clés du patrimoine

Valeur d'expertise du patrimoine (droits compris)



Loyers annualisés



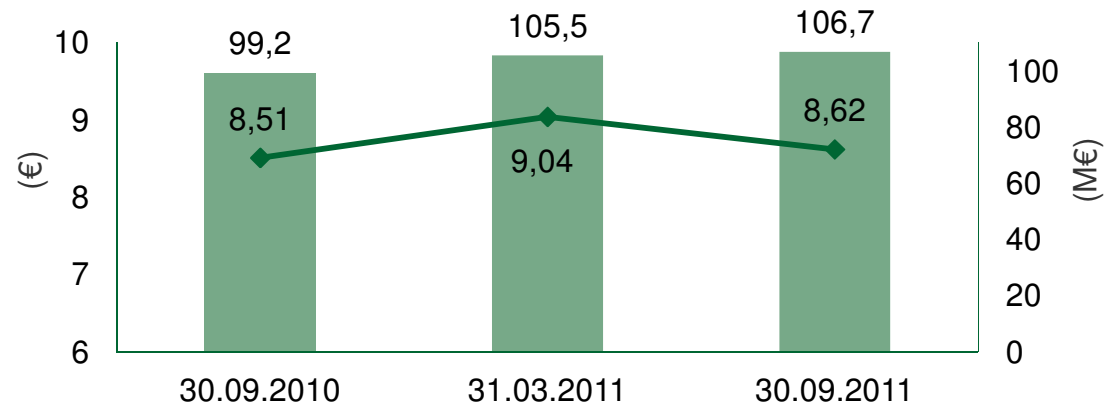


züblin
IMMOBILIÈRE

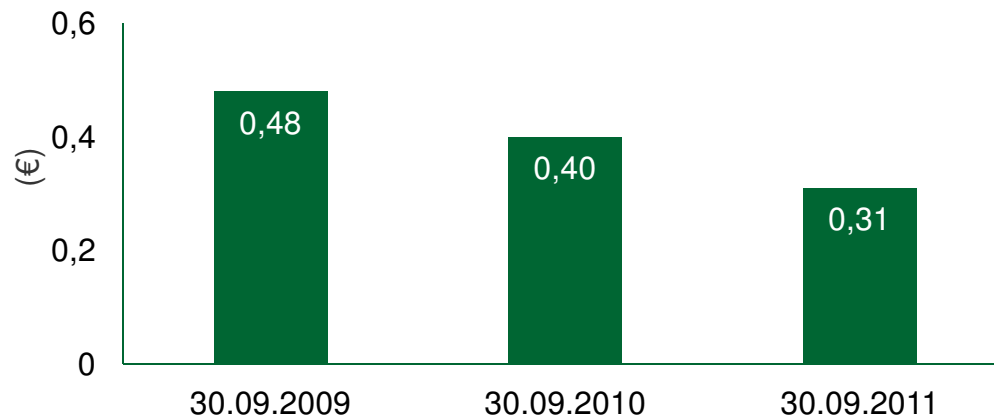
- Faits marquants
- Patrimoine
- Résultats semestriels**
- Projets de rénovation
- Perspectives

Chiffres clés par action au 30.09.2011

ANR EPRA

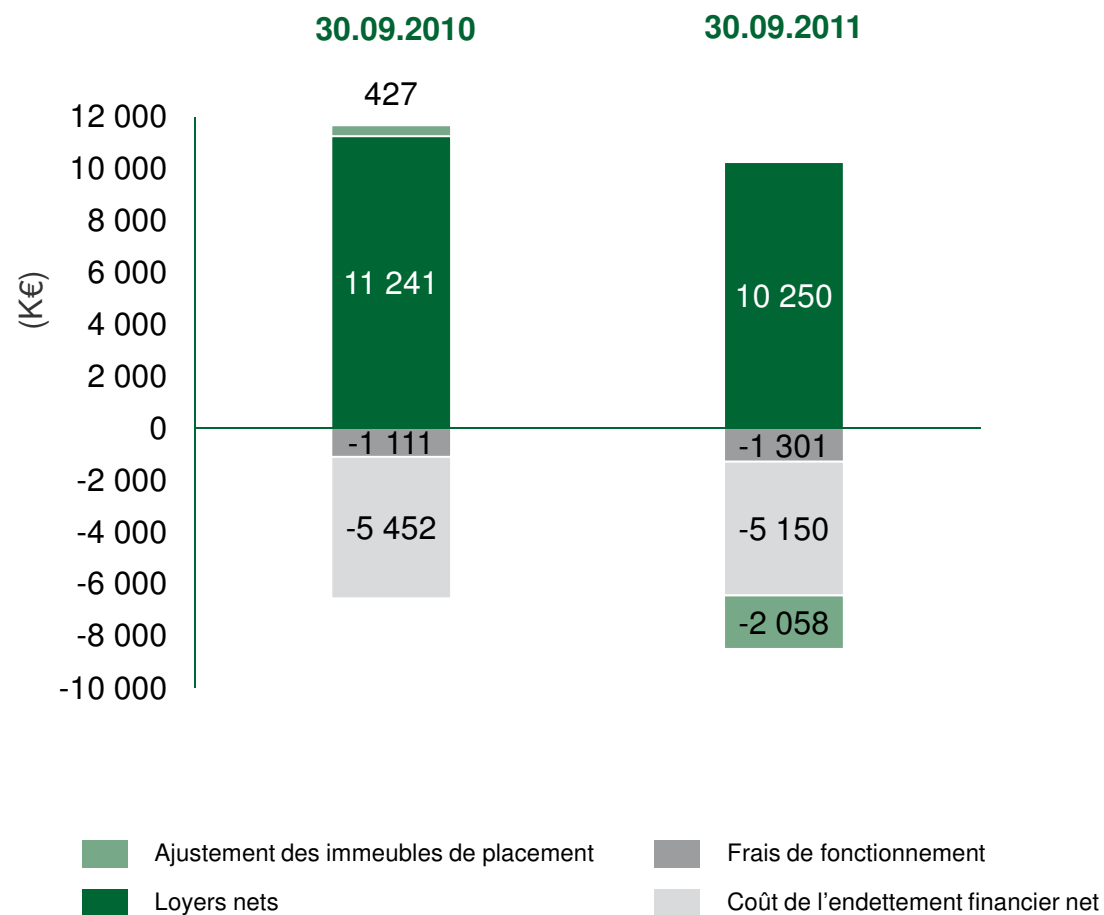


Cash-flow d'exploitation



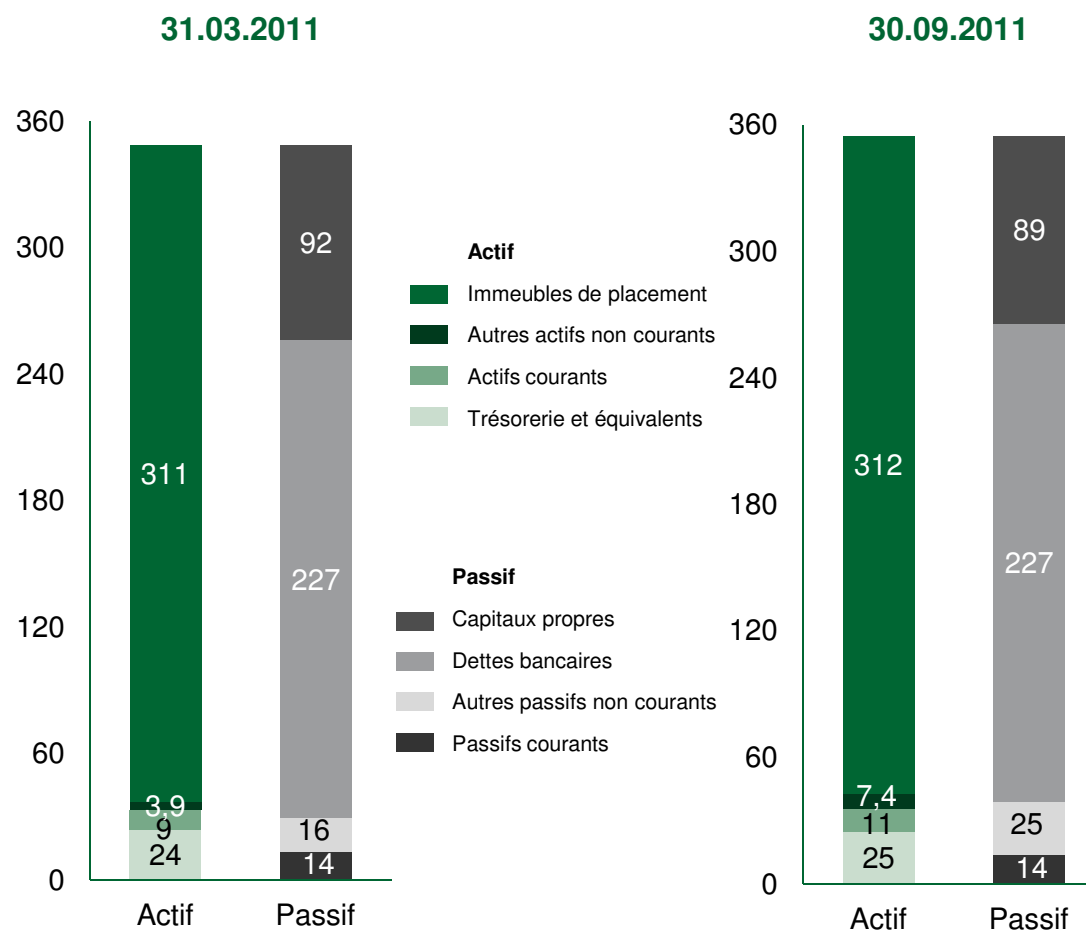


Compte de résultat





Chiffres clés du bilan





züblin
IMMOBILIÈRE

Faits marquants

Patrimoine

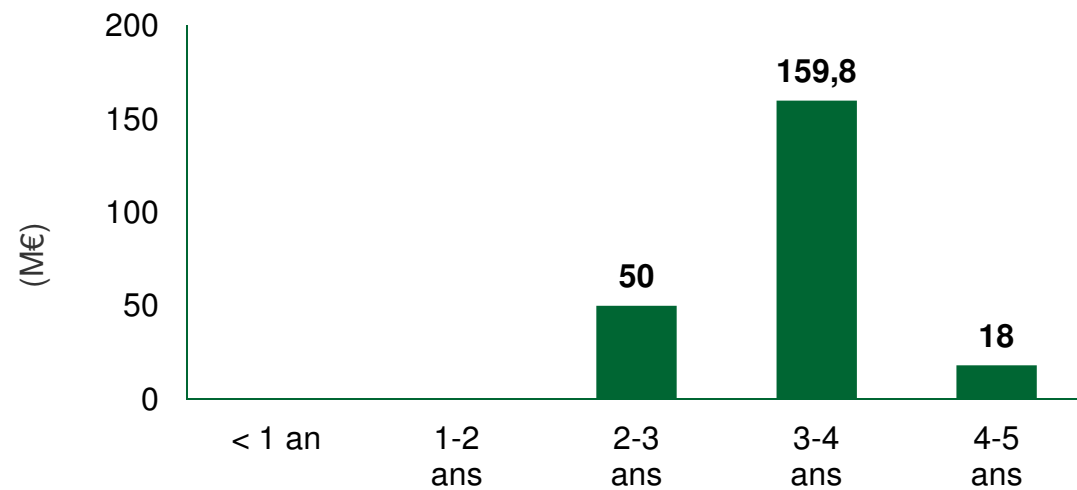
Résultats semestriels

Projets de rénovation

Perspectives

Ressources financières

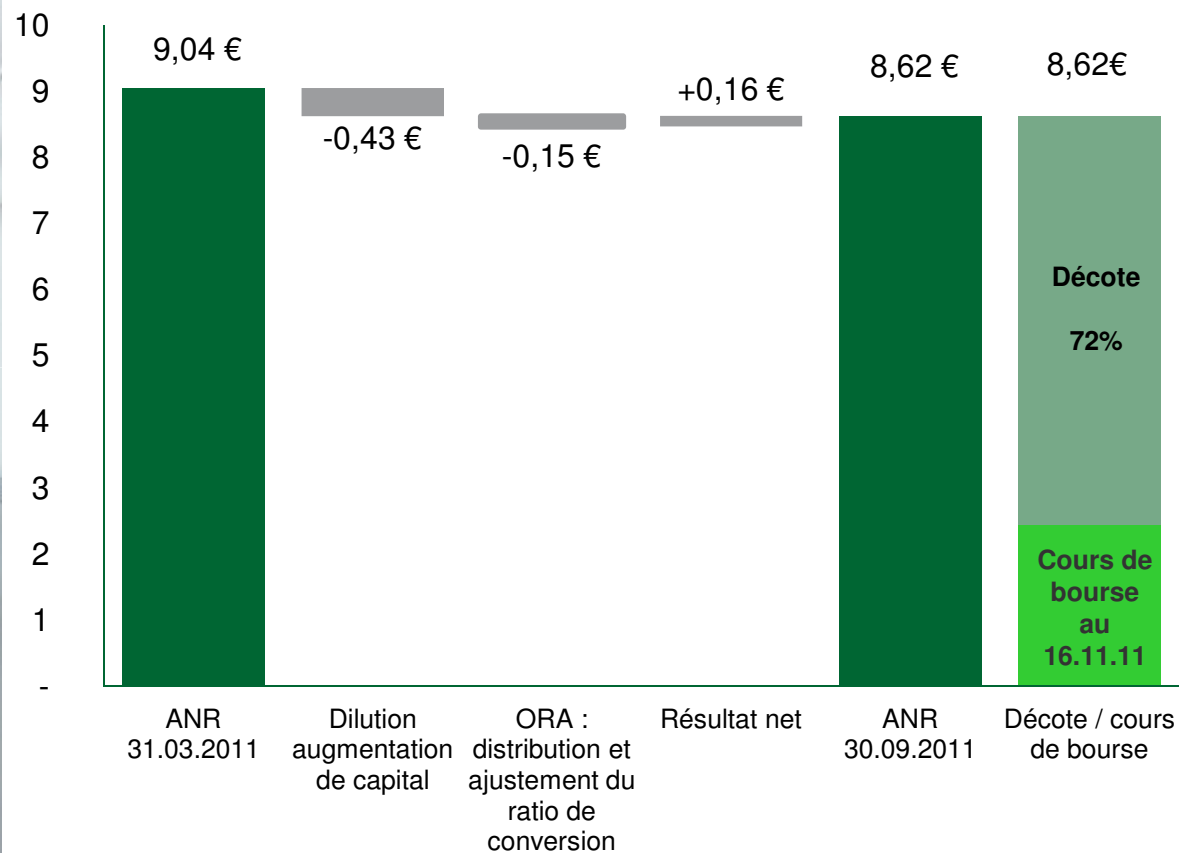
Maturité moyenne de la dette : 2,9 ans



> Emprunt intragroupe

> Accord avec Natixis

Évolution de l'ANR par action



Jatte 1 : avancement du projet

- > CPI avec SODEARIF
- > Permis de construire obtenu
- > Financement sécurisé



Jatte 3 : avancement du projet

- > 1^{ère} phase terminée
- > 2^{ème} phase en cours
- > Financement interne



Perspectives

- > Poursuite de la crise financière et économique
- > Baisse des revenus locatifs
- > Poursuivre la rénovation du patrimoine
- > Anticiper les attentes des locataires



züblin
IMMOBILIÈRE

Faits marquants

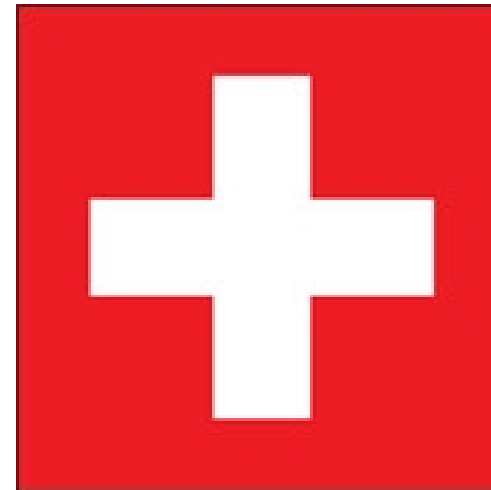
Patrimoine

Résultats semestriels

Projets de rénovation

Perspectives

Swissness



Fondé sur la tradition, engagé dans l'avenir



Annexes

- > Comptes consolidés au 30.09.2011
- > Patrimoine
- > Gouvernance
- > Actionnariat

Compte de résultat

En K€	30.09.2011	30.09.2010
Revenus locatifs	10 878	11 456
Charges du foncier	-241	-173
Charges locatives non récupérées	-291	-67
Charges sur immeubles	-96	25
Loyers nets	10 250	11 241
Frais de structure	-837	-742
Frais de personnel	-464	-369
Frais de fonctionnement	-1 301	-1 110
Résultat de cession des immeubles de placement		
Ajustement à la hausse des immeubles de placement	1 253	2 665
Ajustement à la baisse des immeubles de placement	-3 311	-2 238
Solde net des ajustements de valeur	-2 058	427
Résultat opérationnel net	6 891	10 558
Produits de trésorerie et d'équivalents de trésorerie	283	11
Intérêts et charges assimilées	-5 432	-5 463
Coût de l'endettement financier net	-5 150	-5 452
Résultat net avant impôt	1 741	5 105
Impôts sur les bénéfices		
Impôts différés		
Résultat net de l'ensemble consolidé	1 741	5 105
Attribuable aux propriétaires de la société mère	1 741	5 105
Attribuable à la participation ne donnant pas le contrôle		

Etat de la situation financière – Actif

En K€	30.09.2011	31.03.2011
Actifs non courants		
Actifs corporels	116	121
Immeubles de placement	311 720	311 470
Autres actifs non courants	7 438	3 783
Total de l'actif non courant	319 274	315 374
Actifs courants		
Créances clients	3 883	4 160
Autres créances	6 573	4 197
Charges constatées d'avance	279	701
Trésorerie et équivalents de trésorerie	24 758	24 126
Total de l'actif courant	35 494	33 185
Total actif	354 768	348 559

Etat de la situation financière – Passif

En K€	30.09.2011	31.03.2011
Capitaux propres		
Capital	16 995	16 031
Primes d'émission	44 863	45 884
Obligations remboursables en actions	29 558	29 558
Réserves consolidées	9 861	-1 436
Couverture de flux de trésorerie futurs	-13 972	-9 088
Résultat consolidé - part du Groupe	1 741	11 297
Capitaux propres - part du groupe	89 046	92 246
Intérêts minoritaires		
Total capitaux propres	89 046	92 246
Passifs non courants		
Dettes bancaires	226 697	226 882
Autres dettes financières	11 486	5 529
Instruments financiers	13 972	9 088
Total du passif non courant	252 155	241 499
Passifs courants		
Part courante des dettes bancaires	538	402
Part courante des autres dettes financières	2 788	2 697
Avances et acomptes	28	34
Dettes fournisseurs	750	730
Dettes fiscales et sociales	2 299	2 045
Autres dettes	3 517	2 626
Produits constatés d'avance	3 647	6 281
Total du passif courant	13 567	14 815
Total passif	354 768	348 559

Tableau de flux de trésorerie

en K€	30.09.2011	30.09.2010
Flux net de trésorerie générés par l'activité		
Résultat net des sociétés	1 741	5 105
Variation de juste valeur des immeubles de placement	2 058	-427
Autres produits et charges	204	254
Coût de l'endettement financier net	5 150	5 492
Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier net et impôt	9 153	10 424
Impôt versé		
Variation du besoin en fonds de roulement lié à l'activité	-1 801	-2 540
Flux nets de trésorerie générés par l'activité	7 352	7 884
Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement		
Acquisitions d'immobilisations	-2 327	-974
Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement	-2 327	-974
Flux de trésorerie liés aux opérations de financement		
Souscription d'emprunts auprès d'un propriétaire de la société mère	7 329	
Acquisition actions propres	16	5
Remboursements d'emprunts	-510	
Remboursement prime d'émission		-2 743
Remboursement des dépôts locataires	-761	-245
Augmentation des dépôts locataires	8	12
Intérêts financiers nets versés	-5 566	-5 184
Intérêts financiers nets reçus	122	6
Flux de trésorerie liés aux opérations de financement	638	-8 149
Variation de trésorerie	5 664	-1 238
Trésorerie à la clôture	24 758	22 437
Trésorerie à la clôture (incluant la réserve de trésorerie de 10 M€ au 30.09.2011)	34 790	22 437
Trésorerie à l'ouverture	24 126	23 676
Trésorerie à l'ouverture (incluant la réserve de 5 M€ au 31.03.2011)	29 126	23 676
Variation de trésorerie de la période	5 664	-1 238

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	1 741 231 €	1 741 231 €
Ajustement de variation de valeur des immeubles	2 058 216 €	2 058 216 €
Ajustement étalement des frais d'emprunts	- 184 546 €	- 184 546 €
Ajustement des effets d'actualisation des dépôts et exit tax	161 940 €	161 940 €
Cash-flow d'exploitation	3 776 841 €	3 776 841 €
Nombre d'actions moyen pondéré (hors actions propres) ¹	9 711 626	12 367 876
Cash flow d'exploitation par action au 30.09.2011	0,39 €	0,31 €
Cash flow d'exploitation par action au 30.09.2010	0,52 €	0,40 €

Actif net réévalué par action en base diluée et non diluée

	Non dilué	Dilué
Fonds propres consolidés	89 055 932 €	89 055 932 €
– dont composante ORA	-29 557 844 €	3 621 783 €
– ajustement réévaluation instruments de couverture de flux de trésorerie future	13 972 376 €	13 972 376 €
Actif net réévalué de liquidation	73 470 464 €	106 650 091 €
Ajustement de valeur du patrimoine (droits)	19 326 000 €	19 326 000 €
Actif net réévalué de remplacement	92 796 464 €	125 976 091 €
Nombre d'actions (hors actions propres) ¹	9 711 626	12 367 876
Actif net réévalué de liquidation par action	7,57 €	8,62 €
Actif net réévalué de remplacement par action	9,56 €	10,19 €

¹ Les actions potentielles auxquelles il est fait référence au 30 septembre 2011 sont les 2 656 250 actions résultant de la conversion des ORA.



züblin
IMMOBILIÈRE

Annexes

Synthèse de l'endettement

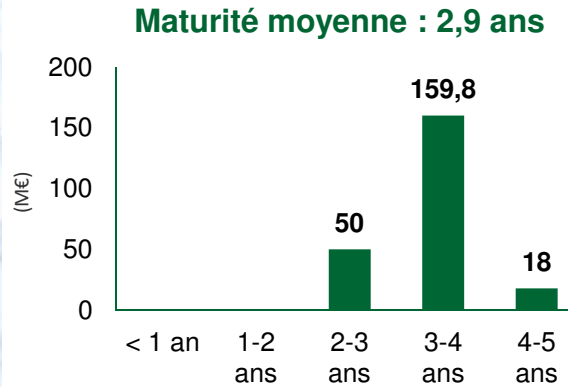
Établissement prêteur	Objet	Encours (en M€)	Échéances	Taux ¹ (en%)	Échéance de 1 à 5 ans	Échéance > 5 ans
Aareal	Refinancement Züblin Immobilière Paris Ouest (Jatte 1, Jatte 2)	75,8	2014	3,93	75,3	
Aareal	Financement Chaganne (Gennevilliers)	18,0	2016	5,05	17,9	
Natixis	Financement Jatte 3 (Neuilly-sur-Seine)	40,0	2013	4,57	39,9	
Aareal	Financement Horizon-Défense 2 (Suresnes)	55,0	2014	4,86	54,8	
Natixis	Financement Magellan (Nanterre)	29,0	2015	5,12	28,9	
Natixis	Financement Danica (Lyon)	10,0	2014	4,60	9,9	
Total endettement bancaire		227,8			226,7	
	Prêt ZIHAG ²	7,4	2015	5,00	7,4	
Total dettes		235,2			234,1	

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

² Emprunt contracté en devises pour 9 MCHF

Gestion de l'endettement

Maturité de la dette



Structure de la dette

	30.09.2011
< 1 an	0%
2-3 ans	22%
3-4 ans	70%
4-5 ans	8%
Total	227,8 M€
Taux d'intérêt moyen¹	4,53%

LTV net = 61,8 %

En M€	30.09.2011	31.03.2011
+ Encours bancaires bruts	228,0	227,3
- Trésorerie	34,8	29,1
/ Valeur d'expertise du patrimoine hors droits	311,7	311,5
= LTV net	61,8%	63,6%

Covenants bancaires

	LTV		DSCR	
	30.09.2011	Limite	30.09.2011	Limite
Züblin Immobilière France	54,6%	70% ²	186%	150% ²

¹ Taux après couverture

² Fin du covenant à partir du 30 septembre 2011



züblin
IMMOBILIÈRE

Annexes

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		5 937	81 593	7,3%
Jatte 2	Neuilly-sur-Seine		7 045	100%		35 811	0,0%
Le Chaganne	Gennevilliers	Europ Assistance	8 093		2 076	26 582	7,8%
Jatte 3	Neuilly-sur-Seine	Roche	8 785	4,1%	2 643	49 510	5,3%
Horizon Défense	Suresnes	Lexmark	2 541		913	13 381	6,8%
Le Magellan	Nanterre	Faurecia	11 162		3 508	53 323	6,6%
Le Danica	Lyon	Comareg, Gras Savoye, Dexia	15 589	1,3%	2 897	54 566	5,3%
Le Salengro	Marseille	Ville de Marseille	5 835		1 367	16 280	8,4%
Total			76 374	8,4%²	19 340	331 046	6,6%²

¹ Droits compris

² Indicateurs calculés pour le patrimoine en exploitation

Züblin Immobilière France

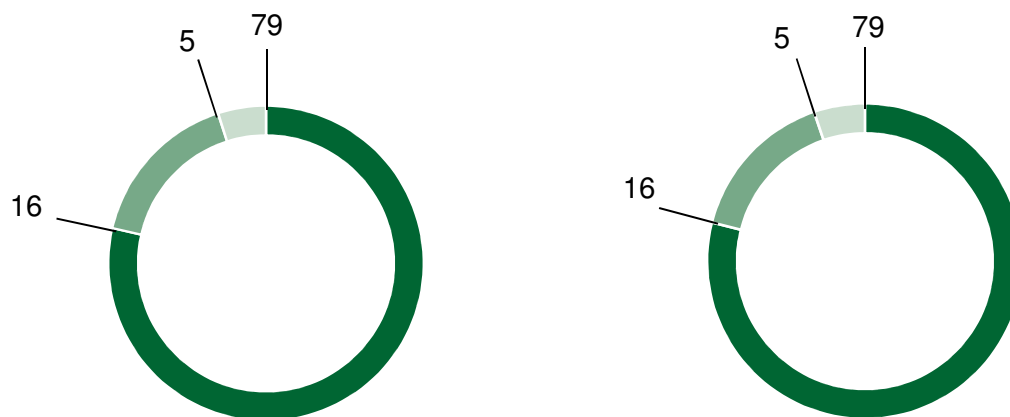
Présentation des résultats semestriels 2011-2012



züblin
IMMOBILIÈRE

Annexes

Répartition géographique du portefeuille



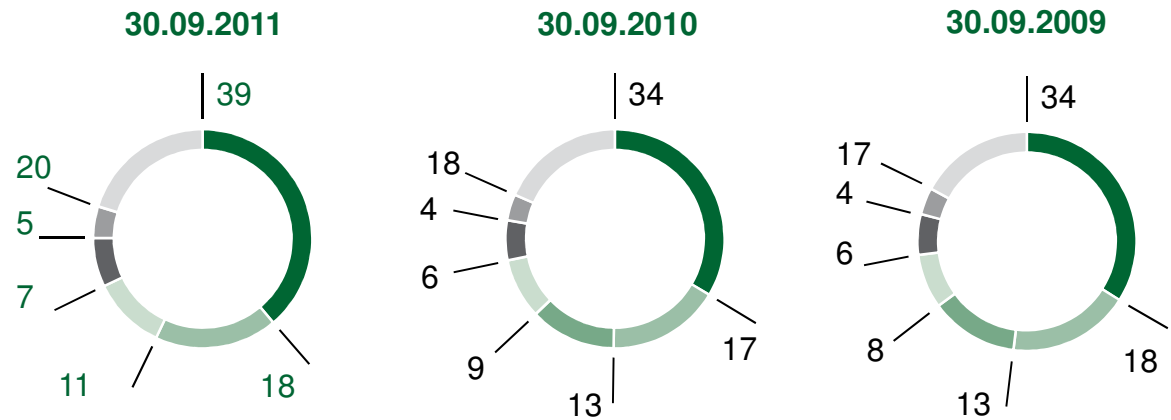
En M€	30.09.2011	31.03.2011
Paris	260,2	259,9
Lyon	54,5	52,8
Marseille	16,3	17,5
Total	331	330,2



züblin
IMMOBILIÈRE

Annexes

Répartition par locataire des loyers annualisés



En M€	30.09.2011	30.09.2010	30.09.2009
Roche	7,5	7,7	8,4
Faurecia	3,5	3,8	4,4
YSL Beauté	-	2,9	3,3
Europ Assistance	2,1	2,0	2,1
Ville de Marseille	1,4	1,4	1,4
Lexmark	0,9	0,9	0,9
Autres	3,9	4,2	4,4
Total	19,3	22,9	24,9



züblin
IMMOBILIÈRE

Annexes

Züblin Immobilière France





züblin
IMMOBILIÈRE

Annexes

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



Delphine Benchetrit
Membre indépendant

Management



Pierre Essig
Directeur général



Eric Berlizon
Directeur administratif et financier

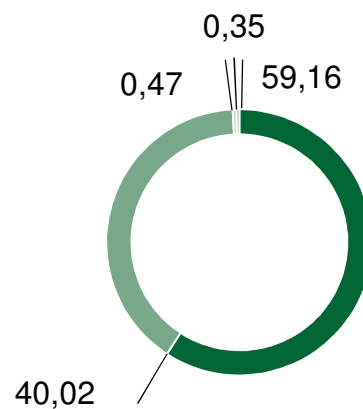


züblin
IMMOBILIÈRE

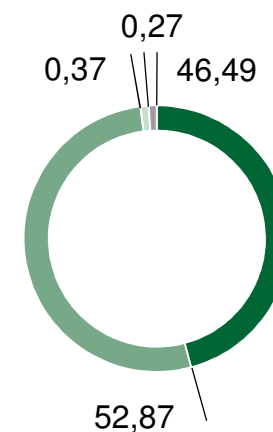
Annexes

Actionnariat

Base non diluée, en %



Base diluée, en %



	Base non diluée	Base diluée
Groupe Züblin Immobilien	5 765 376	5 765 376
Public	3 900 310	6 556 560
Administrateurs et dirigeants	45 940	45 940
Autocontrôle	33 925	33 925
Total	9 745 551	12 401 801