

Portfolio

Gesamtportfolio	10
Portfolio Schweiz	12
Portfolio Frankreich	13
Portfolio Deutschland	14
Portfolio Niederlande	17

**Auf Qualität
bauen
für erstklassige
Immobilien.**

Kommentar zum Portfolio

Der Wert des Gesamtportfolios hat von CHF 1 282 Mio. auf CHF 1 198 Mio. um CHF 84 Mio. abgenommen. Investitionen von CHF 16 Mio. stehen Verkäufe von CHF 39 Mio., negative Marktwertveränderungen von CHF 0,4 Mio. und Fremdwährungseinflüsse von minus CHF 61 Mio. gegenüber.

In der Berichtsperiode wurden sieben Liegenschaften verkauft, vier davon in den Niederlanden und drei in Deutschland. Damit hat sich der Anteil der Logistikimmobilien im Verhältnis zum Gesamtportfolio von 9% auf 7% und der Anteil Einzelhandel von 12% auf 11% verringert. Dagegen ist der Büroanteil von 79% per 31.3.2011 auf 82% per 30.9.2011 gestiegen.

Zurzeit werden vier Immobilien teilweise oder gesamthaft renoviert. In der Schweiz betrifft dies die Liegenschaften in Egg, Baden und Bern; in Deutschland diejenige in Dortmund. Mit Ausnahme von Bern werden alle Arbeiten in der zweiten Hälfte des laufenden Geschäftsjahrs abgeschlossen sein. Das Ende der Arbeiten in Bern ist für Frühling 2013 vorgesehen. Weit fortgeschritten ist die Planung der Gesamtrenovation des grössten Gebäudes der Gruppe, «Jatte 1» in Paris. Der Beginn der Umbauarbeiten ist für Frühling 2012 geplant.

Der Jahresmietertrag per 30. September 2011 beläuft sich auf CHF 74 Mio. Dieser wird aufgrund der Renovationstätigkeiten, vor allem in Frankreich, auf ca. CHF 65 Mio. sinken. Die Leerstandsquote während der Berichtsperiode hat sich mit 11,3% leicht verbessert, wobei die Renovationsobjekte in dieser Kennzahl nicht enthalten sind.

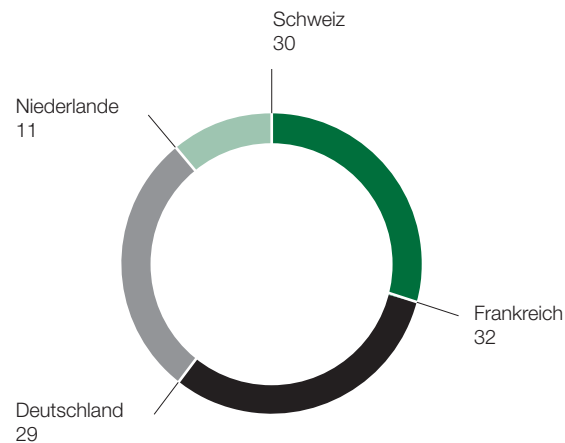
Im abgelaufenen Halbjahr 2011/12 wurde die komplett renovierte Immobilie an der Holbeinstrasse in Zürich als eine der besten 30 Immobilien, die während den letzten vier Jahren neu gebaut oder umgebaut wurden, von der Stadt Zürich ausgezeichnet.

Gesamtportfolio

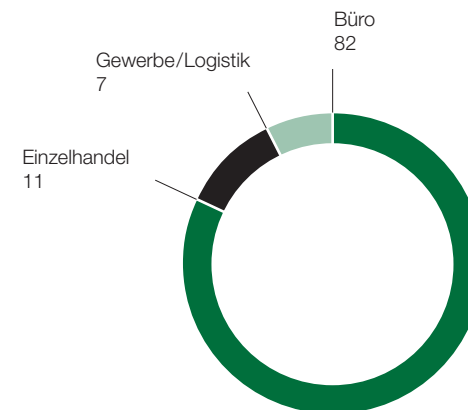
CHF/EUR in Mio.		Schweiz	Frankreich	Deutschland	Niederlande	Total
Marktwert	CHF	354,7	379,4	332,4	131,6	1 198,1
	EUR	291,5	311,7	273,1	108,2	984,5
	%	29,6	31,7	27,7	11,0	100,0
Anzahl Liegenschaften		9	8	27	16	60
Jahresmietertrag*	CHF	15,8	23,5	23,1	11,2	73,6
	EUR	13,0	19,3	18,9	9,2	60,5
Leerstandsquote*	%	9,7	8,4	14,0	13,8	11,3
Büro	m ²	47 259	69 467	95 175	54 516	266 416
Einzelhandel	m ²	1 094	–	67 667	1 594	70 355
Gewerbe/Logistik	m ²	528	–	20 662	146 016	167 206
Übrige Flächen	m ²	18 377	6 907	15 508	32 892	73 684
Total Nutzfläche	m²	67 257	76 374	199 012	235 018	577 661

* ohne Renovationsprojekte

Portfolio nach Märkten in %



Portfolio nach Anlagekategorien in %



Leerstandsquote

Region	per 30.9.2011	per 31.3.2011	per 30.9.2010
Schweiz *	9,7%	11,4%	4,6%
Frankreich*	8,4%	6,2%	5,8%
Deutschland *	14,0%	15,5%	17,5%
Niederlande	13,8%	13,7%	14,0%
Total	11,3%	11,4%	10,7%

* ohne Renovationsprojekte

Grösste Mieter

Mieter	Branche	Mietanteil in % des Jahresmietertrags Gesamt
Roche, Paris (Auszug per Ende November 2011)	Pharma	12,4%
Faurecia, Paris	Autozubehör	5,7%
Baker & McKenzie, Zürich	Anwaltskanzlei	4,0%
Etat de Genève, Genf	Öffentliche Dienste	3,7%
Europ Assistance, Paris-Gennevilliers	Versicherung	3,4%
Total		29,2%

Portfolio Schweiz per 30.9.2011

Seite
12

Züblin Gruppe
Halbjahresbericht 11_12

In Kürze
Aktionärsbrief
Portfolio
Finanzbericht

Liegen- schaft Nr.	Ort, Strasse	Erwerbs- datum	Baujahr/ Renovations- jahr	Jahres- mietertrag CHF 1000	Leerstand (CHF) %	Eigentums- verhältnis	Diskontie- rungssatz %	Grund- stücks- fläche m ²	Büro m ²	Einzel- handel m ²	Gewerbe/ Logistik m ²	Übrige Flächen m ²	Total Nutz- fläche m ²	Leerstand m ²	Leerstand (m ²) %	Anzahl Park- plätze
1	Baden, Rütistrasse 3/3a	1.3.2000	1961 2011	775	16,6	□	4,60	1 172	3 240	404	0	1 147	4 791	1 037	21,6	11
2	Egg, Gewerbstrasse 12/12a	1.4.2000	1982/87 2011	818	19,9	□	4,70	4 894	3 544	0	528	1 657	5 729	1 167	20,4	93
3	Zürich, Hardturmstrasse 76	20.3.2000	1967 2010	861	4,2	□	4,20	1 100	2 822	0	0	882	3 704	335	9,0	25
4	Zürich, Talstrasse 80	6.4.2004	1949 2010	1 567	0,0	□	3,80	574	2 603	0	0	526	3 129	0	0,0	9
5	Zürich, Talstrasse 82	1.1.2000	1950	1 888	0,0	□	3,80	817	2 473	690	0	379	3 542	0	0,0	0
6	Zürich, Holbeinstrasse 22/30	1.7.2008	1961/72 2010	4 315	0,0	□	3,60	1 660	5 524	0	0	280	5 804	0	0,0	46
Total Region Zürich				10 224	3,7			10 217	20 206	1 094	528	4 871	26 698	2 539	9,5	184
Region Bern																
7	Zollikofen, Industriestrasse 1	21.12.1998	1991	2 757	32,0	□/△	4,80	4 942	13 428	0	0	12 974	26 402	9 398	35,6	307
Region Genf																
8	Genf, Boulevard Carl-Vogt 17/19	1.9.1999	1963 2010	2 787	0,0	□/○	4,40	2 066	7 054	0	0	532	7 586	0	0,0	60
Total Portfolio Schweiz				15 767	9,7			17 225	40 688	1 094	528	18 377	60 686	11 937	19,7	551
Renovationsprojekt																
9	Bern, Morgenstrasse 136	1.6.2000	1991	-	-	□	4,70	2 740	4 974	1 144		453	6 571	-	-	120

□ Alleineigentum
○ Stockwerkeigentum
△ Baurecht

Portfolio Frankreich per 30.9.2011

Liegen- schaft Nr.	Ort, Strasse	Erwerbs- datum	Baujahr/ Renovations- jahr	Jahres- mietertrag CHF 1000	Leerstand (CHF) %	Eigentums- verhältnis	Diskontie- rungssatz %	Grund- stücks- fläche m ²	Büro m ²	Einzel- handel m ²	Gewerbe/ Logistik m ²	Übrige Flächen m ²	Total Nutz- fläche m ²	Leerstand m ²	Leerstand (m ²) %	Anzahl Park- plätze
10	Neuilly-sur-Seine, Paris, 52 Boulevard du Parc	1.7.2002	1971	7 225	0,0	□	7,00	5 800	12 480	-	-	4 844	17 324	-	0,0	408
11	Neuilly-sur-Seine, Paris, 20-26 Boulevard du Parc	19.3.2007	1978	3 216	25,0	□	7,00	4 546	7 897	-	-	888	8 785	2 172	24,7	240
12	Suresnes, Paris, 12-18 rue Gustave Flourens	28.3.2007	2006	1 111	0,0	□	7,00	1 173	2 522	-	-	19	2 541	-	-	68
13	Gennevilliers, Paris, 1 pr. de la Bonnette	4.8.2006	1991	2 526	0,0	□	7,50	1 885	8 093	-	-	-	8 093	-	0,0	190
14	Nanterres, Paris, 6-16 Rue Hennape	5.10.2007	2001	4 269	12,0	□	6,50	7 892	11 162	-	-	-	11 162	1 766	15,8	296
Total Region Paris				18 348	8,3			21 296	42 154	-	-	5 751	47 905	3 938	8,2	1 202
Region Lyon																
15	Lyon, 17-23 av. Pompidou	14.1.2008	1993	3 526	12,7	□	7,00	6 143	15 533	-	-	56	15 589	1 863	12,0	435
Region Marseille																
16	Marseille, 36-40 rue Roger Salengro	30.1.2008	2007	1 663	0,0	□	7,00	2 087	4 735	-	-	1 100	5 835	-	-	67
Total Portfolio Frankreich				23 537	8,4			29 526	62 422	-	-	6 907	69 329	5 801	8,4	1 704
Renovationsprojekt																
17	Neuilly-sur-Seine, Paris, 28-34 Boulevard du Parc	1.7.2002	1976	-	-	□	7,00	3 223	6 345	-	-	-	7 045	-	-	149

□ Alleineigentum
○ Stockwerkeigentum
△ Baurecht

Portfolio Deutschland per 30.9.2011

Liegen- schaft Nr.	Ort, Strasse	Erwerbs- datum	Baujahr/ Renovations- jahr	Jahres- mietertrag CHF 1000	Leerstand (CHF) %	Eigentums- verhältnis	Diskontie- rungssatz %	Grund- stücks- fläche m ²	Büro m ²	Einzel- handel m ²	Gewerbe/ Logistik m ²	Übrige Flächen m ²	Total Nutz- fläche m ²	Leerstand m ²	Leerstand (m ²) %	Anzahl Park- plätze
Büro																
18	Hamburg, A.-Einstein-Ring 17–21	1.1.1999	1992	1816	9,0	□	6,00	7 538	13 590	–	–	340	13 930	1 111	8,0	246
19	Hamburg, Nagelsweg 37, 39	1.1.1999	1986	1 386	6,9	□	5,60	4 616	8 873	–	–	490	9 363	246	2,6	191
20	Hamburg, Wandsbeker Zollstr. 11–19	1.1.1999	1970 2002	1 087	4,6	□	5,60	3 453	6 531	–	–	782	7 313	385	5,3	100
Total Region Hamburg				4 289	7,2			15 607	28 994	–	–	1 612	30 606	1 742	5,7	537
21	Düsseldorf, Rossstrasse 96	1.11.2001	1984 2009	1 180	1,0	□	5,20	1 315	6 393	–	–	46	6 439	–	0,0	75
22	Witten, Marktstrasse 2	1.7.2004	2002	512	11,0	□	6,20	687	1 780	1 110	–	620	3 510	778	22,2	0
Total Region Düsseldorf				1 692	4,3			2 002	8 173	1 110	–	666	9 949	778	7,8	75
23	Stuttgart, Vor dem Lauch 14	1.1.2000	1982	818	33,4	□	6,50	6 998	7 788	–	547	333	8 668	3 110	35,9	180
24	Stuttgart, Mittlerer Pfad 2–4	1.12.2000	1991	1 625	41,3	□	7,20	8 521	19 090	–	–	2 625	21 715	8 896	41,0	299
25	Stuttgart, Mittlerer Pfad 9	1.6.2000	1991	1 058	0,5	□	6,40	3 620	7 348	–	375	123	7 845	–	0,0	121
Total Region Stuttgart				3 501	30,8			19 139	34 226	–	922	3 081	38 228	12 006	31,4	600
26	Wiesbaden, Kreuzberger Ring 24	1.8.2001	2001	296	42,0	□	5,70	2 372	3 631	–	–	77	3 708	1 327	35,8	98
27	München-Germering, Streiflacher Strasse 7	1.3.2002	1999	389	21,6	□	6,10	2 512	3 303	–	–	225	3 528	778	22,1	70
Total Übrige				686	31,9			4 884	6 934	–	–	302	7 236	2 105	29,1	168
Total Büro				10 168	18,4			41 632	78 327	1 110	922	5 661	86 019	16 631	19,3	1 380

□ Alleineigentum
○ Stockwerkeigentum
△ Baurecht

Liegen- schaft Nr.	Ort, Strasse	Erwerbs- datum	Baujahr/ Renovations- jahr	Jahres- mietertrag CHF 1000	Leerstand (CHF) %	Eigentums- verhältnis	Diskontie- rungssatz %	Grund- stücks- fläche m ²	Büro m ²	Einzel- handel m ²	Gewerbe/ Logistik m ²	Übrige Flächen m ²	Total Nutz- fläche m ²	Leerstand m ²	Leerstand (m ²) %	Anzahl Park- plätze
Logistik																
Region Düsseldorf																
28	Frechen, Europaallee 19	29.12.2006	2006	2376	0,0	□	7,10	50625	3000	-	19740	-	22740	-	0,0	178
Einzelhandel																
29	Neumünster, Haart 190	1.7.2004	1998	977	0,0	□	6,20	20459	368	6337	-	1080	7785	-	0,0	207
30	Hannover, Badenstedter Str. 128	1.7.2004	1998	-	100,0	□	7,70	26443	-	10535	-	-	10535	10535	100,0	262
Total Region Hannover				977	31,0			46902	368	16872	-	1080	18320	10535	57,5	469
31	Arnsberg, Zum Schützenhof 1	1.7.2004	1979	1001	6,0	□	6,00	6872	375	7984	-	687	9046	503	5,6	276
32	Dortmund-Aplerbeck, Eggensteinstr. 7	1.7.2004	1980	496	0,0	□	6,40	11865	-	4450	-	-	4450	-	0,0	97
33	Marl, Marler Stern 1-80	1.7.2004	1974	456	23,0	○	6,70	2222	-	2563	-	-	2563	567	22,1	0
34	Neuwied-Niederbieber, Neuer Weg 53	1.7.2004	1981	184	0,0	□	6,30	4933	-	1600	-	-	1600	-	0,0	59
35	Korschenbroich, An der alten Post 1-9	1.7.2004	1990	452	19,2	□	6,30	4035	925	1843	-	3267	6035	995	16,5	96
36	Langenfeld, Marktplatz 2-6	1.7.2004	1991	529	13,8	□	6,10	2347	1025	1702	-	1710	4437	853	19,2	64
37	Mönchengladbach, Hindenburgstr. 75	1.7.2004	1983	2388	15,4	□	6,00	7578	2423	6239	-	1287	9949	2147	21,6	406
38	Monheim, Rathausplatz 2A, 6-12	1.7.2004	1992	609	18,7	□/○	6,20	3575	1055	2537	-	767	4359	1087	24,9	66
Total Region Düsseldorf				6114	13,6			43427	5803	28918	-	7718	42439	6152	14,5	1064

□ Alleineigentum
○ Stockwerkeigentum
△ Baurecht

Liegen- schaft Nr.	Ort, Strasse	Erwerbs- datum	Baujahr/ Renovations- jahr	Jahres- mietertrag CHF 1000	Leerstand (CHF) %	Eigentums- verhältnis	Diskontie- rungssatz %	Grund- stücks- fläche m ²	Büro m ²	Einzel- handel m ²	Gewerbe/ Logistik m ²	Übrige Flächen m ²	Total Nutz- fläche m ²	Leerstand m ²	Leerstand (m ²) %	Anzahl Park- plätze
Region Frankfurt																
39	Wiesbaden, Hagenauer Str. 23	1.7.2004	1998	483	0,0	□	6,30	6 909	–	2 393	–	205	2 598	–	0,0	98
Region Stuttgart																
40	Jettingen, Heilbergstr. 5	1.7.2004	1971	640	0,0	□	6,20	18 875	–	5 815	–	–	5 815	–	0,0	201
41	Wilhelmshaven, Mühlenweg 146	1.7.2004	2001	605	5,2	□	6,50	10 004	739	4 161	–	–	4 900	494	10,1	161
42	Lübeck, Schwartauer Allee 92	1.7.2004	2001	647	3,4	□	6,10	5 602	3 168	1 548	–	69	4 785	196	4,1	86
43	Halle, Am Treff 5	1.7.2004	1970	1 045	0,0	□	6,50	12 899	–	6 850	–	776	7 626	–	0,0	42
Total Übrige				2 298	2,4			28 505	3 907	12 559	–	845	17 311	690	4,0	289
Total Einzelhandel				10 512	12,2			144 618	10 078	66 557	–	9 848	86 483	17 377	20,1	2 121
Total Portfolio Deutschland				23 056	14,0			236 323	91 405	67 667	20 662	15 508	195 242	34 008	17,4	3 679
Renovationsprojekt																
44	Dortmund, Hansastr. 30	1.7.2004	1986/2011	–	–	□	5,20	627	3 032	497	–	241	3 770	–	–	0

- Alleineigentum
- Stockwerkeigentum
- △ Baurecht

Portfolio Niederlande per 30.9.2011

Seite
17

Liegen- schaft Nr.	Ort, Strasse	Erwerbs- datum	Baujahr/ Renovations- jahr	Jahres- mietertrag CHF 1000	Leerstand (CHF) %	Eigentums- verhältnis	Diskontie- rungssatz %	Grund- stücks- fläche m ²	Büro m ²	Einzel- handel m ²	Gewerbe/ Logistik m ²	Übrige Flächen m ²	Total Nutz- fläche m ²	Leerstand m ²	Leerstand (m ²) %	Anzahl Park- plätze
Büro																
45	Amsterdam, Zekeringstraat 1–23	1.1.2000	1995	1 450	8,6	△	8,8	13 068	8 369	–	3 872	–	12 241	1 326	10,8	233
46	Amsterdam, Zekeringstraat 45–47	1.1.2000	1992 2003	648	0,0	△	9,2	5 370	3 052	–	1 477	–	4 529	–	0,0	118
47	Amsterdam, Zekeringstraat 39–43	1.1.2000	1992 2003	557	34,6	△	8,7	9 030	4 553	–	2 297	–	6 850	3 150	46,0	129
48	Diemen, Diemerhof 10–12	1.1.2000	1990	135	45,0	□	8,6	2 668	2 193	–	–	–	2 193	1 073	48,9	57
49	Diemen, Diemerhof 16–18	1.1.2000	1990 2009	663	0,0	□	8,3	3 943	3 672	–	–	–	3 672	–	0,0	117
Total Region Amsterdam				3 454	13,6			34 079	21 839	–	7 646	–	29 485	5 549	18,8	654
50	Dordrecht, Stationsweg 4	1.7.1998	1962	549	19,9	□	8,7	3 001	3 817	–	–	–	3 817	1 244	32,6	70
51	Gouda, Tielweg 6	1.7.1998	1990	210	24,4	□	8,7	1 800	2 097	–	–	–	2 097	619	29,5	56
52	Rotterdam, Schiekade 34	1.7.1998	1961 2000	672	36,7	□	8,4	2 298	7 029	1 594	–	–	8 623	4 010	46,5	46
Total Region Rotterdam				1 431	29,4			7 099	12 943	1 594	–	–	14 537	5 873	40,4	172
53	De Bilt, Utrechtseweg 370	1.7.1998	1982	318	0,0	□	8,6	1 998	2 067	–	–	–	2 067	–	0,0	37
54	Nieuwegein, Meentwal 1	1.7.1998	1991	–	100,0	□	8,7	1 160	1 876	–	–	–	1 876	1 876	100,0	0
55	Utrecht, Kaa Hoorndreef 10–14	1.7.1998	1972 2001	244	39,1	□	8,6	606	3 344	–	–	–	3 344	1 432	42,8	0
56	Utrecht, Kaa Hoorndreef 66–78	1.7.1998	1975	351	21,3	□	8,9	606	3 150	–	–	–	3 150	866	27,5	0
Total Region Utrecht				912	29,9			4 370	10 437	–	–	–	10 437	4 174	40,0	37

□ Alleineigentum
○ Stockwerkeigentum
△ Baurecht

Züblin Gruppe
Halbjahresbericht 11_12

In Kürze
Aktionärsbrief
Portfolio
Finanzbericht

Liegen- schaft Nr.	Ort, Strasse	Erwerbs- datum	Baujahr/ Renovations- jahr	Jahres- mietertrag CHF 1000	Leerstand (CHF) %	Eigentums- verhältnis	Diskontie- rungssatz %	Grund- stücks- fläche m ²	Büro m ²	Einzel- handel m ²	Gewerbe/ Logistik m ²	Übrige Flächen m ²	Total Nutz- fläche m ²	Leerstand m ²	Leerstand (m ²) %	Anzahl Park- plätze
57	Huizen, Huizermaatweg 9–37	1.7.1998	1986	510	0,0	□	9,0	950	3068	–	–	–	3068	–	0,0	0
58	Zeist, Huis ter Heideweg 30–40	1.7.1998	1980+2001	359	43,2	□	8,3	6940	4637	–	–	–	4637	2362	50,9	92
Total übrige Regionen				870	23,9			7890	7705	–	–	–	7705	2362	30,7	92
Total Büro				6667	21,3			53438	52924	1594	7646	–	62164	17958	28,9	955
Logistik																
59	Oss, Waalkade	17.2.2003	1974-1990	2301	0,0	□	9,2	127683	1193	–	48165	32892	82250	–	0,0	0
60	Veendam, Spoorhavenweg	17.2.2003	1994-99 2010	2239	0,0	△	9,1	122621	399	–	90205	–	90604	–	0,0	0
Total Logistik				4541	0,0			250304	1592	–	138370	32892	172854	–	0,0	0
Total Portfolio Niederlande				11208	13,8			303742	54516	1594	146016	32892	235018	17958	7,6	955

- Alleineigentum
- Stockwerkeigentum
- △ Baurecht