

Das Jahr in Kürze

Unternehmensportrait	_____	3
In Kürze	_____	4
Kennzahlen	_____	5

**Mit innovativen
Lösungen
Energieeffizienz
steigern.**

Unternehmensportrait

Strategie

Die Züblin Gruppe investiert in energieeffiziente Büro-Liegenschaften an erstklassiger Lage.

Die Kernmärkte von Züblin sind die Schweiz, Frankreich und Deutschland. In diesen Ländern konzentriert sich Züblin auf wenige ausgewählte Städte.

Es ist das Ziel, mit ausserordentlichen Dienstleistungen und dem Angebot von hochwertigen Mietflächen die Bedürfnisse der Mieter zu erfüllen und damit für alle Stakeholder eine nachhaltige Wertschöpfung zu erzielen.

Portfolio

60 Objekte, 4 Länder, Marktwert CHF 1,2 Mrd. Auser in der Schweiz, Frankreich und Deutschland besitzt Züblin auch noch Immobilien in den Niederlanden.

Finanzierung

Züblin strebt eine Eigenkapitalquote von 40% an.

IRR

Internal Rate of Return, Ziel: 8% – 10%.

In Kürze

Portfolio

Mieteinnahmen CHF 73 Mio. (-20%). **Verkauf** sieben nichtstrategische Immobilien im Wert von CHF 39 Mio. **Leerstandquote** unverändert bei 11,4%. **Bewertungen** Schweiz positiv, Frankreich und Deutschland leicht negativ, Niederlande -10% – insgesamt Reduktion von 0,2% oder CHF 2,6 Mio. gegenüber Rückgang im Vorjahr von CHF 17 Mio. **Energieeffizienz** Projekt in Dortmund erhält als eines der ersten Umbauprojekte in Deutschland das DGNB-Zertifikat. **Umbauprojekt “Newtime” (“Jatte 1”) in Paris** gestartet und intern finanziert.

Finanzielles

Gewinn vor Steuern von CHF 9,7 Mio. gegenüber CHF 10,0 Mio. im Vorjahr. Gewinn nach Steuern CHF 4,7 Mio. gegenüber CHF 7,3 Mio. im Vorjahr. **Erhöhung des Gewinns pro Aktie** von CHF -0.01 auf CHF 0.06. **Weitere Reduktion** der Gesamtkosten von 8%. **Aufnahme einer Anleihe** in der Schweiz über CHF 60 Mio. **Reduktion** der kurzfristig fälligen Darlehen. **Verbesserung LTV** von 68,8% auf 64,2%. EPRA Eigenkapitalquote verbessert von 30,7% auf 31,8%. **Negativer Währungseffekt** CHF/EUR von 7% am Stichtag, Durchschnittskurs von 9% beeinflusst Gesamtrechnung.



Kennzahlen

in Mio. CHF	1.4.2011 bis 31.3.2012	1.4.2010 bis 31.3.2011	1.4.2009 bis 31.3.2010	1.4.2008 bis 31.3.2009	1.4.2007 bis 31.3.2008 ¹
Erfolgsrechnung					
Mietertrag	73	91	103	123	127
Marktwertveränderung der Anlageliegenschaften	-3	-17	-7	-238	18
EBITDA (ohne Ergebnis aus dem Verkauf von Anlageliegenschaften)	54	70	77	92	91
Liquiditätswirksamer operativer Erfolg	17	23	21	18	15
Erfolg	4,7	7,3	11,0	-202,0	44,2
EPRA Eigenkapitalrendite	1,2%	1,7%	2,6%	-45,5%	5,6%
Bilanz					
Anlageliegenschaften	1 206	1 282	1 437	1 520	2 027
EPRA Eigenkapital	410	423	441	444	787
EPRA Eigenkapitalquote	31,8%	30,7%	28,7%	27,2%	36,4%
Eigenkapitalquote	26,3%	27,4%	24,6%	23,7%	35,7%
Hypotheken	774	882	1 017	1 063	1 225
Loan to Value in %	64,2%	68,8%	70,8%	69,9%	60,4%
Kennzahlen pro Aktie in CHF					
Liquiditätswirksamer operativer Erfolg	0.25	0.28	0.21	0.13	0.12
Erfolg der Aktionäre	0.06	-0.01	-0.03	-3.05	0.62
EPRA NAV pro Aktie	5.81	5.94	6.25	6.54	10.81
NAV pro Aktie	4.78	5.27	5.40	5.77	10.48
Börsenkurs	2.52	3.83	4.77	4.11	10.10
Nennwertrückzahlung	-	-	-	0.10	0.50
Portfolio					
EPRA Mietertragsrendite, netto	5,5%	5,9%	6,1%	6,8%	5,7%
Durchschnittlicher Zinssatz	4,5%	4,5%	4,6%	4,5%	4,5%
Leerstandsquote (monetär)	11,4%	11,4%	11,0%	9,6%	9,4%

¹ Im Geschäftsjahr 2007/2008 wurden die beim Verkauf anfallenden Transaktionskosten nicht abgezogen (Einfluss bei Anlageliegenschaften und Eigenkapital sowie den entsprechenden Ratios). Obige Kennzahlen sind entweder direkt aus der konsolidierten Erfolgsrechnung oder Bilanz ersichtlich oder können anhand der Begriffsdefinitionen auf den Seiten 177 bis 179 und der EPRA Performance Messung auf den Seiten 154 bis 158 nachvollzogen werden.