



Thomas Wapp, CFO

Bericht des CFO

Mietertrag von CHF 73 Mio., 20% unter Vorjahr aufgrund der Verkäufe, des negativen Währungseffekts und dem vorübergehenden Mietausfall bei den Renovationsprojekten. Reduktion des Verwaltungsaufwandes um CHF 1,0 (10%) auf 10 Mio. Wert der Anlagelienschaften liegt bei CHF 1,2 Mrd. Sehr attraktives Marktumfeld in der Schweiz, dem Heimmarkt der Gruppe. Leerstand unverändert bei 11,4%. Negative Marktwertveränderung von 0,2% oder CHF 3 Mio., positive Marktwertveränderung in der Schweiz, negative Marktwertveränderung in Frankreich, Deutschland und den Niederlanden. Erfolgreiche Verlängerung der ausgelaufenen Hypotheken, LTV (Loan-To-Value-Verhältnis) um 4,6 Prozentpunkte auf 64,2% reduziert. NAV in Übereinstimmung mit EPRA pro Aktie von CHF 5.81. Operativer Geldfluss von CHF 0.25 pro Aktie. Negativer Währungseffekt von 9% in der Erfolgsrechnung und 7% in der Bilanz.

Erfolgsrechnung	
Mietertrag	Der Mietertrag verringerte sich gegenüber dem Vorjahr um CHF 18 Mio. auf CHF 73 Mio. Die Reduktion erklärt sich mit den in den letzten zwei Jahren verkauften, nichtstrategischen Anlageliegenschaften im Umfang von CHF 6 Mio., dem Fremdwährungseinfluss von CHF 8 Mio. sowie dem vorübergehenden Mietertragsausfall aufgrund der Renovationsarbeiten in Paris und Bern im Umfang von CHF 6 Mio. Dagegen haben Neuvermietungen und Mietvertragsanpassungen den Mietertrag um CHF 2 Mio. erhöht.
Operative Kosten	Die operativen Kosten beliefen sich auf CHF 19 Mio. und waren CHF 2 Mio. oder 8% tiefer als im Vorjahr. Dabei konnten die liegenschaftsbezogenen Kosten um CHF 0,5 Mio. oder 7% gesenkt werden. Die höheren Kosten aufgrund der Leerstände in Frankreich und der tiefere Mietertrag verminderten die Net Operating Income Marge um 2 Prozentpunkte auf 87%. Die administrativen Kosten konnten um CHF 1 Mio. oder 10% auf CHF 10 Mio. gesenkt werden. Die Verbesserung wurde dank des reduzierten Personalaufwands erzielt.
Ergebnis aus dem Verkauf von Anlageliegenschaften	Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden sieben nichtstrategische Anlageliegenschaften verkauft, drei in Deutschland und vier in den Niederlanden. Aus den Verkäufen resultierte ein Verlust von CHF 3 Mio. Dieser steht hauptsächlich im Zusammenhang mit dem Verkauf eines Logistikgebäudes in den Niederlanden. Nach dem Bilanzstichtag konnten zwei weitere Anlageliegenschaften verkauft werden: Im April konnte ein Logistikgebäude in Frechen zum Marktwert des Bilanzstichtages und im Mai eine Büroliegenschaft in Genf über dem Marktwert vom 31. März 2012 veräussert werden. Dies dank der positiven Wertentwicklung durch die Renovation der Anlageliegenschaft wie auch des momentan guten Marktumfelds.
Bewertungsergebnis	Das Gesamtportfolio wurde total um CHF 3 Mio. oder 0,2% des Gesamtwerts abgewertet, wobei sich die einzelnen geografischen Märkten unterschiedlich entwickelten. So stieg der Marktwert des Schweizer Portfolios um 4,5%. Die Aufwertung basiert vor allem auf tieferen Diskontierungssätzen. Das wiederum stützt sich auf abgeschlossene Transaktionen sowie dem Risikoprofil der Liegenschaften, das Züblin mit den Umbauten verbessern konnte. Die Bewertung des Portfolios in Frankreich bzw. jenes in Deutschland verminderte sich leicht um 0,2% resp. 1,1%. Dagegen verringerte sich der Wert des niederländischen Portfolios um deutliche 10%. Die hohe Abwertung spiegelt die strukturell bedingten Leerstände im niederländischen Immobiliensektor und den daraus folgenden Druck auf die Marktmieten.
Finanzierungskosten	Die Finanzierungskosten betragen CHF 37 Mio. gegenüber CHF 46 Mio. im Vorjahr. Die Differenz resultierte aus den getätigten Verkäufen und dem negativen Wechselkurseffekt. Der durchschnittliche Zinssatz für die Gruppe war mit 4,5% stabil. Da die variablen Zinsen mit Zinsswaps gesichert sind, werden auch in Zukunft keine wesentlichen Veränderungen bei den Finanzierungskosten erwartet.
Ertragssteuern	Züblin weist einen Steueraufwand von CHF 5 Mio. aus. Er bezieht sich hauptsächlich auf die Tätigkeiten in der Schweiz und Deutschland und steht im Zusammenhang mit den Bewertungsdifferenzen bei den Anlageliegenschaften sowie den derivativen Finanzinstrumenten und deren Einfluss auf die Ertragssteuern. Dieser Steueraufwand ist nicht cashwirksam.
Operativer Geldfluss/Ergebnis	Der operative Geldfluss pro Aktie betrug CHF 0.25 gegenüber CHF 0.28 im letzten Geschäftsjahr. Der EBITDA, ohne Ergebnis aus dem Verkauf von Anlageliegenschaften, betrug CHF 54 Mio. oder 73% des Mietertrags, was einer Reduktion von 4 Prozentpunkten gegenüber dem Vorjahr entspricht. Die Rückgänge stehen im direkten Zusammenhang mit den tieferen Mieteinnahmen. Die Gruppe erzielte einen Gewinn von CHF 5 Mio., was einem Minus von CHF 2 Mio. gegenüber dem Vorjahr entspricht. Dagegen konnte der Gewinn der Aktionäre um CHF 4 Mio. gesteigert werden und betrug per Bilanzstichtag CHF 3 Mio. gegenüber einem Verlust von CHF 1 Mio. im Vorjahr.

Bilanz **Anlageliegenschaften**

Der Wert des Portfolios von Züblin betrug Ende März 2012 CHF 1 206 Mio. Dies bedeutet eine Reduktion von CHF 76 Mio. gegenüber CHF 1 282 Mio. im letzten Geschäftsjahr. Diverse Faktoren erklären diese Veränderung. Auf der einen Seite wurde der Wert durch Investitionen im Umfang von CHF 35 Mio. gesteigert. Auf der anderen Seite verkaufte die Gesellschaft Liegenschaften in Deutschland und den Niederlanden im Umfang von CHF 39 Mio. Weiter wurde der Bestand durch negative Marktwertveränderungen von CHF 3 Mio. reduziert. Der Einfluss der Fremdwährung minderte diesen zudem um CHF 69 Mio. Der Leerstand ist unverändert im Vergleich zum Vorjahr bei 11,4%.

Finanzierung/Covenants

Die Gesellschaft hat zurzeit Hypotheken im Umfang von CHF 774 Mio. ausstehend, was einem konsolidierten Loan to Value, LTV, von 64,2% entspricht. Aufgrund der überproportionalen Tilgungen im Zusammenhang mit Verkäufen wie auch der zusätzlichen Tilgungen bei Verlängerungen konnte der LTV im vergangenen Geschäftsjahr um 4,6 Prozentpunkte reduziert werden. In den folgenden zwölf Monaten stehen CHF 166 Mio. der Hypotheken in der Schweiz und den Niederlanden zur Verlängerung an. Die durchschnittliche Vertragsdauer beträgt 2,6 Jahre.

Eigenkapital pro Aktie **(Net Asset Value, NAV)**

Am 31. März 2012 betrug das Eigenkapital pro Aktie CHF 4.78 gegenüber CHF 5.27 im Vorjahr. Die wesentlichen Faktoren für die negative Veränderung waren die Abwertung des Euro, wie auch die negative Bewertung der derivativen Finanzinstrumente. Die Euroabwertung verminderte den NAV um CHF 0.25 und die Bewertung der Finanzinstrumente um CHF 0.30. Der NAV in Übereinstimmung mit EPRA betrug CHF 5.81 gegenüber CHF 5.94 im Vorjahr. Bei dieser Betrachtung wurde die Veränderung der derivativen Finanzinstrumente nicht berücksichtigt. Die Eigenkapitalquote in Übereinstimmung mit den EPRA-Standards berechnet, entspricht 32% und liegt damit 1 Prozentpunkt höher als im Vorjahr.

Dividenden

Züblin konzentriert sich weiter auf die Verminderung der Schulden. Aus diesem Grund schlägt der Verwaltungsrat den Aktionären an der Generalversammlung vom 29. Juni 2012 vor, keine Dividende für das Geschäftsjahr 2011/2012 auszuschütten.