



Pierre N. Rossier, Präsident des Verwaltungsrats, und Bruno Schefer, Chief Executive Officer

Brief an unsere Aktionäre

Sehr geehrte
Aktionärinnen
und Aktionäre

Sehr geehrte
Damen und Herren

Züblin erzielte im Geschäftsjahr 2011/2012 ungeachtet des nach wie vor schwierigen wirtschaftlichen Umfelds und des erwartungsgemäss tieferen Mietertrags einen soliden Gewinn.

Weiter konnte die Bilanz wesentlich verbessert werden. So konnte die Loan-to-value-Ratio von 68,8% im Vorjahr auf jetzt 64,4% verbessert werden, während die EPRA Eigenkapitalquote von 30,7% auf 31,8% gesteigert werden konnte.

Die französischen Behörden erteilten grünes Licht für das Umbauprojekt "Newtime" ("Jatte 1") an bester Lage in Paris. Die Bauarbeiten haben im März 2012 begonnen. Die Finanzierung wird gruppenintern realisiert.

**Gute Finanzzahlen – Kosten
konsequent weiter reduziert**

Die Züblin Gruppe erzielte im Geschäftsjahr 2011/2012 einen Mietertrag von CHF 73 Mio., was einen Rückgang von 20% gegenüber dem Vorjahr bedeutet. Grund für die Abnahme sind die Verkäufe von sieben nichtstrategischen Liegenschaften in den Niederlanden und in Deutschland, die vorübergehend ausfallenden Mieterträge wegen der Renovation von mehreren Gebäuden (insbesondere von "Jatte 1" in Paris) sowie eine weitere Abschwächung des Euro. Trotz der Mindereinnahmen gelang es Züblin, dank weiteren Kostenreduktionen von über 8% einen konsolidierten Gewinn von CHF 4,7 Mio. zu erwirtschaften (Vorjahr CHF 7,3 Mio.). Erfreulich dabei ist, dass für die Aktionäre von Züblin ein Gewinn von CHF 3,3 Mio. erzielt werden konnte; dies nach einem Verlust von CHF 0,8 Mio. im Vorjahr.

Portfolio optimiert

Der Gesamtwert des Immobilienportfolios betrug per 31. März 2012 CHF 1 206 Mio. Davon entfielen CHF 370 Mio. auf die Schweiz, CHF 383 Mio. auf Frankreich, CHF 331 Mio. auf Deutschland und CHF 122 Mio. auf die Niederlande. Während die Marktwerte in der Schweiz nochmals angestiegen sind, mussten in Frankreich und Deutschland die Werte leicht und in den Niederlanden aufgrund des weiterhin schlechten Marktumfelds wesentlich korrigiert werden. Insgesamt verringerte sich der Marktwert des Portfolios um 0,2% oder CHF 2,6 Mio. gegenüber einer Reduktion im Vorjahr von 1,3% oder CHF 17 Mio. Der Leerstand (ohne Berücksichtigung der Renovationsobjekte) blieb gegenüber dem 31. März 2011 mit 11,4% unverändert. Der Anteil des nichtstrategischen Portfolios beträgt per 31. März 2012 noch 24%.

Bilanz verbessert

Züblin Immobilien Holding AG hat im Geschäftsjahr eine 4%-CHF-Anleihe mit einer Laufzeit von vier Jahren in der Höhe von CHF 60 Mio. herausgegeben. Diese Mittel wurden für die Tilgung von kurzfristigen Immobilienfinanzierungen, für die Ablösung eines Darlehens auf Holdingstufe sowie die interne Finanzierung des Umbauprojekts "Newtime" ("Jatte 1") eingesetzt. Ferner wurden die Einnahmen aus Verkäufen mehrheitlich an die Banken zurückgeführt, woraus eine verbesserte Loan-to-value-Ratio resultierte. Diese betrug per 30. März 2012 64,2%, gegenüber 68,8% im Vorjahr und 70,8% vor zwei Jahren. Ebenfalls konnten sämtliche kurzfristigen Finanzierungen abgelöst oder für drei beziehungsweise fünf Jahre verlängert werden. Trotz der aufgelegten Anleihe konnte auch die EPRA Eigenkapitalquote auf 31,8% gegenüber 30,7% im letzten Jahr erhöht werden.

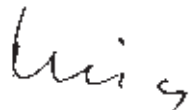
**Renovationsprojekt "Newtime"
("Jatte 1") in Paris gestartet**

Beim grössten Umbauprojekt der Züblin Gruppe in Paris wurden die umfangreichen Vorbereitungsarbeiten mit der Vergabe an die Bouygues Gruppe als Totalunternehmerin abgeschlossen. Damit hat Züblin Kosten- und Planungssicherheit. Die Gesamtinvestition beträgt EUR 55 Mio. Nachdem die Baufreigabe erteilt wurde, hat die französische Tochtergesellschaft im März 2012 den Startschuss für den Umbau gegeben. Die Arbeiten sind im vollen Gang. Die Fertigstellung des Gebäudes ist für den 15. März 2014 geplant. Züblin baut "Newtime" strategiegemäss in ein modernes und energieeffizientes Bürogebäude um. Züblin hat die Finanzierung des Umbauprojekts intern geregelt.

Ausblick

Die laufende Bereinigung des deutschen und niederländischen Portfolios, zusammen mit den Renovationsarbeiten in Paris und Bern, werden in den nächsten zwei Jahren zu einem 15% bis 20% tieferen Mietertrag führen. Sobald neue Mieter in die Liegenschaften einziehen, werden die Marktwerte dank der Investitionen stark ansteigen und die Mehreinnahmen werden sich aufgrund der strikten Kostenkontrolle positiv auf den Gewinn niederschlagen. Die Schaffung von Mehrwert unterstreicht das Ziel der Züblin-Strategie: Mietern Objekte von hoher Qualität zur Verfügung stellen, in Energieeffizienz investieren und die Eigenkapitalquote verbessern – und somit die nachhaltige Entwicklung der Gruppe sichern.

Der Verwaltungsrat und die Gruppenleitung danken allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern sowie den Geschäftspartnern für ihren grossen Einsatz und den Aktionärinnen und Aktionären für das Vertrauen und ihre Unterstützung.



Pierre N. Rossier
Präsident des Verwaltungsrats



Bruno Schefer
Chief Executive Officer