



Bruno Schefer, CEO, und Pierre N. Rossier, Präsident des Verwaltungsrats

Brief an unsere Aktionäre

**Sehr geehrte
Aktionärinnen
und Aktionäre**

**Sehr geehrte
Damen und Herren**

Züblin entwickelte sich im ersten Halbjahr 2012/2013 planmässig. Dieses war, wie angekündigt, gezeichnet vom starken Rückgang der Mieterträge als Folge der Umbauarbeiten in Paris ("Newtime") und Bern sowie weiteren Verkäufen von mehrheitlich nicht strategischen Immobilien. Das Renovationsprojekt "Newtime" kommt gut voran. Die Leerstandsquote konnte von 11,4% auf 9,5% stark gesenkt werden.

Auf dem nicht strategischen Portfolio mussten wegen dem nach wie vor äusserst schwierigen Marktumfeld Wertkorrekturen in den Niederlanden und Deutschland vorgenommen werden. Aufgrund dieser nicht beeinflussbaren Belastungen weist Züblin einen Verlust aus.

Die Bilanzkennzahlen wurden dagegen verbessert: So verbesserte Züblin die Loan-to-value-ratio von 64,2% per 31. März 2012 auf 64,0% per 30. September 2012, die EPRA Eigenkapitalquote von 31,8% auf 33,0%.

Operatives Ergebnis entspricht den Erwartungen

Wie an der letzten Generalversammlung angekündigt, werden die nächsten zwei Jahre einerseits durch die grossen Umbauarbeiten in Paris und andererseits durch den Verkauf von nicht strategischen Immobilien geprägt sein. Im ersten Halbjahr 2012/2013 wurde ein Mietertrag von CHF 29 Mio. erreicht, was einen Rückgang von 26% gegenüber dem Vorjahreszeitraum bedeutet. Das operative Ergebnis ist mit CHF 1 Mio. dennoch positiv und gemäss Plan.

Sechs Verkäufe getätigt

Im Berichtszeitraum konnten sechs Immobilien im Wert von CHF 151 Mio. verkauft werden. Züblin hat von den in der Schweiz vorherrschenden ausgezeichneten Bedingungen profitiert und die neu renovierte Liegenschaft in Genf verkauft. Der Erlös lag 11% über der letzten Bewertung am 31. März 2012. Ebenfalls wurde in Paris eine Büroimmobilie in Suresnes zum Marktwert verkauft. Bei allen anderen Verkäufen handelt es sich um nicht strategische Immobilien in den Niederlanden und in Deutschland. Mit Ausnahme einer Immobilie in den Niederlanden entsprachen die Verkaufspreise den Marktwerten des letzten Abschlusses.

Weitere Wertkorrekturen bei nicht strategischen Immobilien

Das nach wie vor schlechte europäische Marktumfeld hat zu weiteren Wertkorrekturen beim nicht strategischen Portfolio geführt. Insbesondere leidet der niederländische Immobilienmarkt unter den sogenannten Notverkäufen von mehreren Portfolios. Das Züblin Portfolio wurde in der Folge nochmals um 10% korrigiert. In Deutschland betrug die Wertkorrektur 4%, die insbesondere auf die Wertentwicklung einiger weniger Immobilien zurückzuführen ist. In Paris konnte zwar bei einer Immobilie der Mietvertrag um weitere sechs Jahre verlängert werden, jedoch auf einem tieferen, den Bedingungen des Markts entsprechenden Niveau. Die Folge war eine Wertkorrektur von 1% auf dem französischen Portfolio. Das Schweizer Portfolio konnte dem nach wie vor positiven Trend folgen und wurde um 0,6% aufgewertet. Insgesamt betrug die Wertkorrektur CHF 24 Mio., was in einem Verlust per 30. September 2012 von CHF 22 Mio. resultierte.

Portfolio optimiert und Leerstandsquote reduziert

Der Gesamtwert des Immobilienportfolios betrug per 30. September 2012 CHF 1'078 Mio. Davon entfielen CHF 319 Mio. auf die Schweiz, CHF 394 Mio. auf Frankreich, CHF 258 Mio. auf Deutschland und CHF 107 Mio. auf die Niederlande. Der Anteil des nicht strategischen Portfolios konnte weiter stark reduziert werden und betrug am Stichtag 19% gegenüber 24% per 31. März 2012. Der Leerstand (ohne Berücksichtigung der Renovationsobjekte) konnte gegenüber dem 31. März 2012 um 1,9 Prozentpunkte von 11,4% auf 9,5% stark verbessert werden. Diese Verbesserung ist hauptsächlich auf den Abschluss eines neuen Mietvertrags in Frankreich mit France Télécom zurückzuführen. Frankreich weist damit für alle nicht in Renovation stehenden Immobilien keinen Leerstand mehr aus.

**Bilanz verbessert und
Finanzierungen verlängert**

Durch die Verkäufe konnten die Bankdarlehen überproportional zurückgeführt werden, was trotz Wertkorrekturen zu einer weiterhin leicht verbesserten Loan-to-value-ratio von 64,0% gegenüber 64,2% im Frühjahr führte. Per 30. September 2012 konnte auch die im Frühjahr 2013 fällige Syndikatsfinanzierung für das Schweizer Portfolio frühzeitig um fünf Jahre verlängert werden. Die EPRA Eigenkapitalquote konnte auf 33,0% gegenüber 31,8% im Frühjahr Jahr erhöht werden.

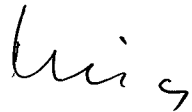
**Renovationsprojekt
"Newtime" im Plan**

Beim grössten Renovationsprojekt der Züblin Gruppe mit einem Investitionsvolumen von EUR 55 Mio. konnte das erste Viertel der zweijährigen Umbauphase erfolgreich abgeschlossen werden. Die Arbeiten sind im Plan und die Finanzierung ist durch freie liquide Mittel der Gruppe gesichert. Mit der Mietersuche wurde gestartet und erste Besichtigungen haben stattgefunden. Ebenfalls im Plan sind die übrigen Renovationsprojekte, die im Portfolioteil näher umschrieben werden.

Ausblick

Das wirtschaftliche Umfeld bleibt weiterhin herausfordernd. Schwächezentren sind und bleiben die Eurozone und ihre kriselnden Peripherieländer. Diese Situation hat nach wie vor einen negativen Einfluss auf die Fremdfinanzierung im Immobiliengeschäft, was zu anhaltenden Marktunsicherheiten führen wird.

In diesem widrigen Klima führt Züblin die vor fünf Jahren begonnene Strategie, sich von den nicht strategischen Immobilien in den Niederlanden und Deutschland zu trennen und die Mittel in energieeffiziente Immobilien zu investieren, konsequent weiter. Ziel bleibt, Züblin für die Zeit nach der Renovationsphase fit zu machen und damit die nachhaltige Entwicklung der Gruppe zu sichern.



Pierre N. Rossier
Präsident des Verwaltungsrats



Bruno Schefer
Chief Executive Officer