

Das Jahr in Kürze

Unternehmensportrait	3
Fakten	4
Kennzahlen	5

**Fokussieren und
Konzentrieren
für die Zukunft
bauen.**

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

Das Portfolio besteht aus strategischen und nicht strategischen Immobilien.

Das strategische Portfolio umfasst 26 Büroimmobilien mit einem Marktwert von CHF 920 Mio. in der Schweiz, Frankreich und Deutschland.

Das nicht strategische Portfolio mit 25 Immobilien und einem Marktwert von CHF 145 Mio. umfasst sämtliche Immobilien in den Niederlanden und alle Einzelhandelsimmobilien in Deutschland. Das nicht strategische Portfolio soll möglichst schnell veräussert werden.

Finanzierung

Züblin strebt eine Eigenkapitalquote von 40% an.

IRR

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



Fakten

Portfolio

Mieteinnahmen CHF 55 Mio. (-25%). **Verkauf** von neun Immobilien, davon sieben nicht strategische, im Gesamtwert von CHF 163 Mio. **Leerstandsquote** verbessert auf 10,5% gegenüber 11,4% im Vorjahr. **Bewertungen** strategisches Portfolio -1,1% oder CHF -10 Mio., nicht strategisches Portfolio -33% oder CHF -71 Mio. **Energiemonitoring-System** um neun weitere Gebäude ausgeweitet. **Renovationsprojekte in Paris und Bern** im Plan.

Finanzielles

Verlust von CHF 89 Mio. gegenüber Gewinn von CHF 4,7 Mio. im Vorjahr. Strategisches und nicht strategisches Portfolio **neu separat ausgewiesen**. **Bewertungsannahmen** auf nicht strategischem Portfolio aufgrund forcierten Verkaufs verschärft. **Zinsabsicherungsgeschäfte** über CHF 11 Mio. erfolgswirksam ausgebucht. **LTV** von 64,2% auf 65,7% leicht erhöht. **EPRA Eigenkapitalquote** verschlechtert von 31,8% auf 29,1%.

Kennzahlen

in Mio. CHF	1.4.2012 bis 31.3.2013	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
Erfolgsrechnung					
Mietertrag	55	73	91	103	123
Marktwertveränderung der Anlageliegenschaften	-81	-3	-17	-7	-238
EBITDA (ohne Ergebnis aus dem Verkauf von Anlageliegenschaften)	35	54	70	77	92
Liquiditätswirksamer operativer Erfolg	0,3	17	23	21	18
Erfolg	-89,4	4,7	7,3	11,0	-202,0
EPRA Eigenkapitalrendite	-26,9%	1,2%	1,7%	2,6%	-45,5%
Bilanz					
Anlageliegenschaften	1 065	1 206	1 282	1 437	1 520
Eigenkapital	264	338	377	377	387
Eigenkapitalquote	23,1%	26,3%	27,4%	24,6%	23,7%
EPRA Eigenkapital	332	410	423	441	444
EPRA Eigenkapitalquote	29,1%	31,8%	30,7%	28,7%	27,2%
Hypotheken	700	774	882	1 017	1 063
Loan to Value in %	65,7%	64,2%	68,8%	70,8%	69,9%
Kennzahlen pro Aktie in CHF					
Liquiditätswirksamer operativer Erfolg	0.06	0.25	0.28	0.21	0.13
Erfolg der Aktionäre	-1.38	0.06	-0.01	-0.03	-3.05
EPRA NAV pro Aktie	4.57	5.81	5.94	6.25	6.54
NAV pro Aktie	3.59	4.78	5.27	5.40	5.77
Börsenkurs	2.37	2.52	3.83	4.77	4.11
Nennwertrückzahlung	-	-	-	-	0.10
Portfolio					
Jahresmietertrag ¹	53,1	63,5	86,6	97,3	113,8
EPRA Mietertragsrendite, netto	5,2%	5,4%	5,9%	6,1%	6,8%
Durchschnittlicher Zinssatz	4,4%	4,5%	4,5%	4,6%	4,5%
Leerstandsquote (monetär) ¹	10,5%	11,4%	11,4%	11,0%	9,6%

¹ Ohne Renovationsprojekte

Obige Kennzahlen sind entweder direkt aus der konsolidierten Erfolgsrechnung oder Bilanz ersichtlich oder können anhand der Begriffsdefinitionen auf den Seiten 173 bis 175 und der EPRA Performance Messung auf den Seiten 149 bis 153 nachvollzogen werden.