

Portfolio

Kommentar zum Portfolio _____	23
Anlagestrategie _____	24
Gesamtportfolio _____	25
Nicht strategisches Portfolio _____	28
Portfolio Schweiz _____	30
Portfolio Frankreich _____	34
Portfolio Deutschland _____	38
Portfolio Niederlande _____	44
Leerstandsquote _____	49

**Zukunftsorientiert
denken und handeln
Innovationen
nutzen.**

Kommentar zum Portfolio

Der Wert des Gesamtportfolios hat im Berichtsjahr von CHF 1 206 Mio. auf CHF 1 065 Mio. abgenommen. Das entspricht einer Reduktion von CHF 141 Mio. Investitionen von CHF 93 Mio. stehen Verkäufe von CHF 163 Mio., negative Marktwertveränderungen von CHF 81 Mio. und positive Fremdwährungseinflüsse von CHF 10 Mio. gegenüber.

In der Berichtsperiode wurden neun Liegenschaften verkauft, je eine davon in der Schweiz und Frankreich, vier in Deutschland und drei in den Niederlanden. Damit hat sich der Anteil der Logistikimmobilien im Verhältnis zum Gesamtportfolio von 6% auf 3% verringert. Der Anteil Liegenschaften im Einzelhandel verringerte sich von 12% auf 6%. Dagegen ist der Anteil Büroimmobilien von 82% per 31. März 2012 auf 91% per 31. März 2013 gestiegen. Im Geschäftsjahr 2012/2013 konnte der Anteil des nicht strategischen Portfolios am Gesamtportfolio von 24% auf 14% reduziert werden.

Zurzeit werden fünf Immobilien teilweise oder gesamthaft renoviert. In der Schweiz betrifft dies die Liegenschaften in Bern und Zollikofen; in Frankreich drei Liegenschaften in Paris. Das Ende der Arbeiten in Bern ist für Sommer 2013 vorgesehen. Das Ende der Arbeiten in Zollikofen im Oktober 2013. Zwei der französischen Liegenschaften sollen 2013 fertig gestellt werden, während die Fertigstellung von Newtime für das Frühjahr 2014 geplant ist.

Der Jahresmietertrag per 31. März 2013 beläuft sich auf CHF 53 Mio. Die Leerstandsquote hat sich während der Berichtsperiode von 11,4% auf 10,5% reduziert, wobei die Renovationsobjekte in dieser Kennzahl nicht enthalten sind.

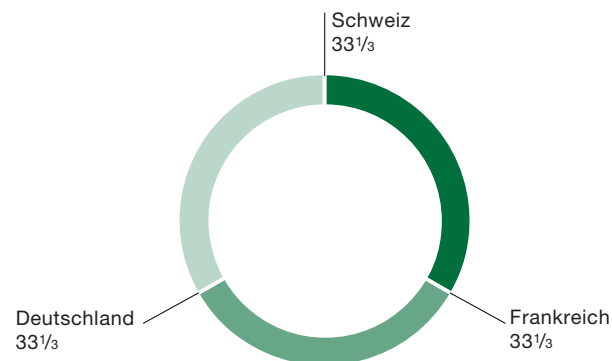
Anlagestrategie

Züblin konzentriert sich auf energieeffiziente "Core/Core+"-Büro-Immobilien in wenigen Städten in der Schweiz, Frankreich und Deutschland. Die Immobilien werden mit eigenen Teams aktiv bewirtschaftet, um die erkannten Wertschöpfungspotenziale durch geeignete Massnahmen in Mehrwert umzusetzen.

Anlagekriterien

Nutzungsart	Büro (Core/Core+)
Standort	Zentrale Stadtlage A/B
Mieterqualität	Erstklassige Bonität
Immobilienqualität	Gut bis sehr gut oder mit Potenzial für Renovation
Haltedauer	7–12 Jahre
Nachhaltigkeit	Energieeffizient (Minergie-Standard)
Risiko	Gering/mittel
IRR	8%-12%
Eigenkapital	40%-60%
Kosten	Niedrige Eigentümerkosten (NOI-Marge 90%-95%)

Konzentration auf 3 Länder, Zielsetzung in %

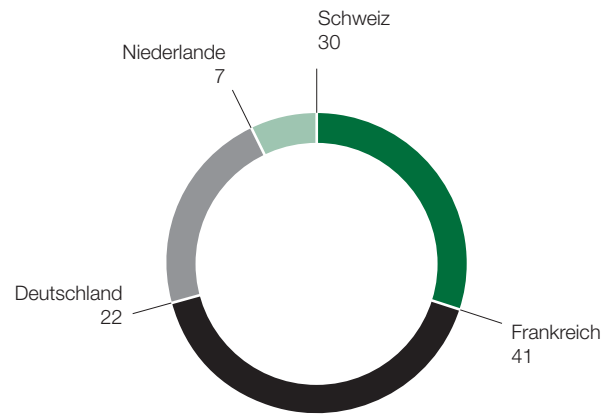


Gesamtportfolio

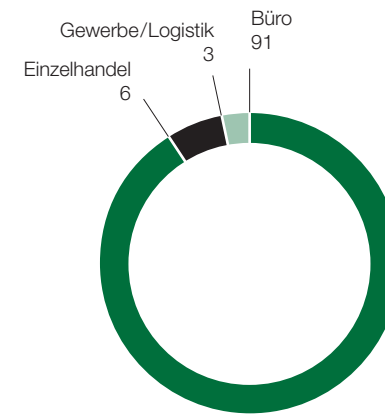
CHF/EUR in Mio.		Schweiz	Frankreich	Deutschland	Niederlande	Total
Marktwert	CHF	321,3	436,6	230,3	76,6	1 064,8
	EUR	263,4	358,0	188,9	62,8	873,1
	%	30,2	41,0	21,6	7,2	100,0
Anzahl Liegenschaften		8	7	23	13	51
Jahresmietertrag*	CHF	13,3	12,2	18,1	9,5	53,1
	EUR	10,9	10,0	14,8	7,8	43,5
Leerstandsquote*	%	7,1	0,0	15,3	17,3	10,5
Büro	m ²	37 175	68 365	87 942	47 199	240 681
Einzelhandel	m ²	2 677	–	48 900	1 594	53 171
Gewerbe/Logistik	m ²	1 055	–	922	146 016	147 993
Übrige Flächen	m ²	19 549	5 742	13 740	32 892	71 924
Total Nutzfläche	m²	60 456	74 107	151 504	227 701	513 768

* ohne Renovationsprojekte

Portfolio nach Märkten in %



Portfolio nach Anlagekategorien in %



Entwicklung Jahresmietertrag

Die Veränderung des Jahresmietertrags zwischen dem 31.3.2012 und dem 31.3.2013 wird durch folgende Faktoren begründet:

CHF/EUR in Mio.	Schweiz * CHF	Frankreich * EUR	Deutschland EUR	Niederlande EUR
31.3.2012	16,5	10,2	19,5	9,3
Veränderung Leerstand	-0,6	1,4	-0,6	-0,8
Mietanpassungen	0,2	-0,7	0,3	-0,3
31.3.2013 unverändertes Portfolio (like-for-like)	16,1	10,9	19,2	8,2
Käufe/Verkäufe	-2,8	-0,9	-4,4	-0,4
Eingliederung Renovationsprojekt	0,0	0,0	0,0	0,0
Ausgliederung Renovationsprojekt	0,0	0,0	0,0	0,0
31.3.2013	13,3	10,0	14,8	7,8

* ohne Renovationsprojekte

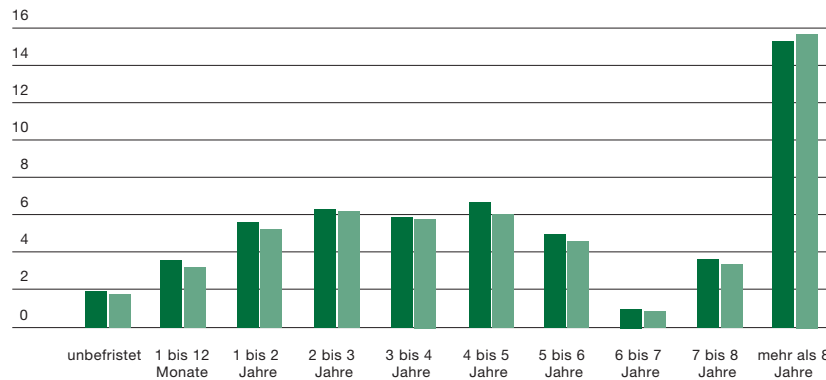
Grösste Mieter

Mieter	Branche	Mietanteil in % des Jahresmietertrags
Faurecia, Paris	Automobilzulieferer	5,5%
Baker & McKenzie, Zürich	Anwaltskanzlei	5,5%
Europ Assistance, Paris-Gennevilliers	Versicherung	4,4%
Groningen Railport Exploitatie Maatschappij B.V., Veendam	Logistik	4,2%
Vos Logistics Nederland B.V., Oss	Logistik	3,8%
Total		23,4%

Züblin Gruppe
Jahresbericht 12_13

In Kürze
Aktionärsbrief
Renovationsprojekte
Energieeffizienz
Portfolio
Corporate Governance
Finanzbericht

Mietvertragsanalyse
in CHF Mio.



■ Istmiete: basierend auf den effektiven Mieteinnahmen der auslaufenden Mietverträge.
 ■ Marktmiete: basierend auf der Annahme, dass die auslaufenden Verträge zu den im heutigen Zeitpunkt geltenden Marktmieten verlängert oder erneuert werden.

Nicht strategisches Portfolio

Kommentar zum nicht strategischen Portfolio

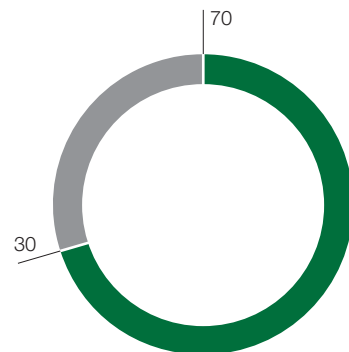
In Folge der 2008 ausgebrochenen Wirtschafts- und Finanzkrise reagierte der Verwaltungsrat rasch und passte die Strategie sogleich im Geschäftsjahr 2008/2009 an das veränderte Umfeld an: Züblin soll sich in Zukunft auf hochwertige, energieeffiziente Büroimmobilien in der Schweiz, Frankreich und Deutschland konzentrieren. Sämtliche Immobilien in den Niederlanden sowie alle Logistik- und Einzelhandelsimmobilien sollen demnach verkauft werden. Das nicht strategische Portfolio umfasste per 31. März 2008 49 Objekte mit einem Gesamtwert von EUR 643 Mio. Seit der Strategiewanpassung konnten trotz des schwierigen Marktumfelds 24 Liegenschaften verkauft werden, darunter die wertmässig grössten Liegenschaften. Nach Verkäufen und Wertanpassungen beträgt der Wert des nicht strategischen Portfolio noch EUR 145 Mio. oder 19% des Ausgangswerts. Die verbliebenen 25 nicht strategischen Immobilien teilen sich wie folgt auf:

Züblin Gruppe
Jahresbericht 12_13

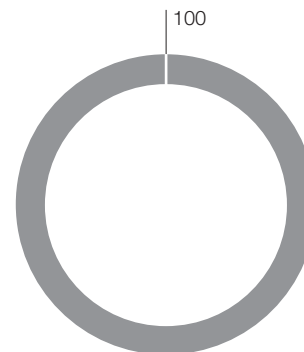
In Kürze
Aktionärsbrief
Renovationsprojekte
Energieeffizienz
Portfolio
Corporate Governance
Finanzbericht

		Jahresmietertrag in Tausend CHF	Jahresmietertrag in Tausend EUR	Marktwert in Tausend CHF	Marktwert in Tausend EUR
Deutschland	12 Einzelhandelsliegenschaften	7 317	6 000	68 486	56 159
Niederlande	13 Liegenschaften	9 497	7 787	76 658	62 860
Total	25 Liegenschaften	16 814	13 787	145 144	119 019

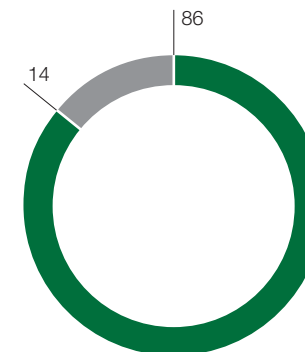
Portfolio Deutschland
(Marktwert in %)



Portfolio Niederlande
(Marktwert in %)



Gesamtportfolio
(Marktwert in %)



■ strategische Liegenschaften
■ nicht strategische Liegenschaften

Beschreibung der nicht strategischen Immobilien

Deutschland

Am 31. März 2013 umfasste das nicht strategische Portfolio in Deutschland zwölf Einzelhandelsimmobilien. Das Portfolio kann in drei Kategorien aufgeteilt werden.

Kategorie 1 / Gute Lage an Mikrostandorten, relativ gute Vermietbarkeit

6 Objekte in Wilhelmshaven, Wiesbaden, Lübeck, Korschenbroich, Langenfeld und Neuwied. Für die Liegenschaft in Langenfeld konnte ein Verkaufsvertrag abgeschlossen werden. Die Transaktion konnte zu Beginn des Geschäftsjahrs 2013/2014 abgewickelt werden.

Kategorie 2 / Baumärkte, die nach Ablauf der heutigen Mietverträge renoviert oder neu gebaut werden müssten

3 Objekte in Neumünster, Dortmund-Aplerbeck und Jettingen.

Kategorie 3 / Schwierige Objekte in Bezug auf Lage und Wiedervermietbarkeit

3 Objekte in Arnsberg, Halle und Marl.

Niederlande

Am 31. März 2013 umfasste das nicht strategische Portfolio in den Niederlanden elf Büro- und zwei Logistikimmobilien. Dieses Portfolio kann in drei Kategorien aufgeteilt werden.

Kategorie 1 / 2 Logistikimmobilien

Eine Liegenschaft befindet sich im Norden der Niederlande in Veendam. Die zweite ist in Oss und für eine Restlaufzeit von 10 Jahren an Vos Logistics vermietet.

Kategorie 2 / 5 Immobilienkomplexe in der Region Amsterdam

Davon wurde die eine Immobilie in Diemen, Diemerhof 10-12, nach dem Bilanzstichtag verkauft, die andere in Diemen, Diemerhof 16-18, ist langfristig an Manpower vermietet. Die beiden Business Parks an der Zekeringstraat in Amsterdam weisen dagegen grössere Leerstände auf und sind schwierig zu vermieten.

Kategorie 3 / 6 Immobilien in verschiedenen Städten

3 Objekte mit guter Vermietbarkeit in Dordrecht, De Bilt und Utrecht.

3 Objekte mit schlechter Vermietbarkeit in Rotterdam, Huizen und Zeist.

Portfolio Schweiz

Portfolio-Entwicklung

Der Schweizer Immobilienmarkt hat sich weiterhin als äusserst stabil erwiesen. Im Berichtsjahr wurde die Liegenschaft in Genf über dem Marktwert verkauft. In Bern und Zollikofen laufen zurzeit die zwei letzten grossen Erneuerungsprojekte in der Schweiz. Bern wird im Sommer 2013 und Zollikofen per Ende Oktober beendet sein.

Dem Portfolio-Managementteam ist es gelungen, zahlreiche Mietverträge frühzeitig zu verlängern. Die durchschnittlich gewichtete Vertragsdauer der indexierten Verträge liegt bei 5,3 Jahre. Der Anstieg der Gesamtleerstandsquote von 5,3% auf 7,3% ist mehrheitlich auf den erfolgreichen Immobilienverkauf in Genf zurückzuführen.

Für das neue Geschäftsjahr ist Züblin zuversichtlich, die Renovationsobjekte zum Marktwert vermieten zu können, bestehende Mietverträge weiter zu verlängern sowie die Leerstandsquote wieder zu senken.

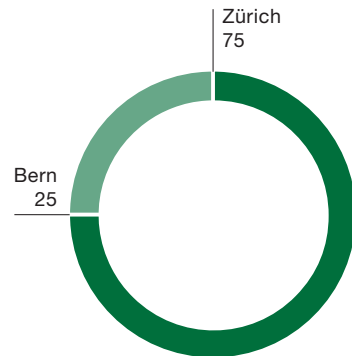
Marktentwicklung

Der Schweizer Büro-Immobilienmarkt entwickelte sich trotz geringem Wirtschaftswachstum stabil. Für das kommende Geschäftsjahr wird mit einem BIP-Wachstum von 1,2% gerechnet.

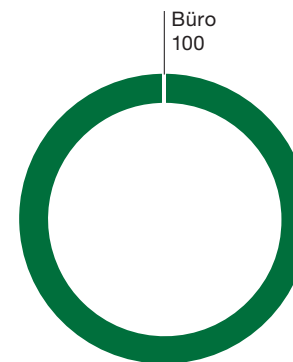
Wegen der "All-in one Building-Strategie" und dem Personalabbau durch die grossen Finanzinstitute erhöhten sich die Anzahl der leer stehenden Büroflächen auch an Top-Lagen. Obschon der Angebotsindikator nach oben weist, kann Züblin das Preisniveau halten. Jedoch zeigt sich ein Rückgang der Projektierung von neuen Büroflächen.

Die Nachfrage nach modernen und energieeffizienten Liegenschaften mit langfristigen Mietverträgen steigt sichtbar an. Core/Core+ Geschäftsliegenschaften bleiben nach wie vor beliebte Investitionsobjekte.

Portfolio nach Regionen in %



Portfolio nach Anlagekategorien in %



Portfolio-Übersicht

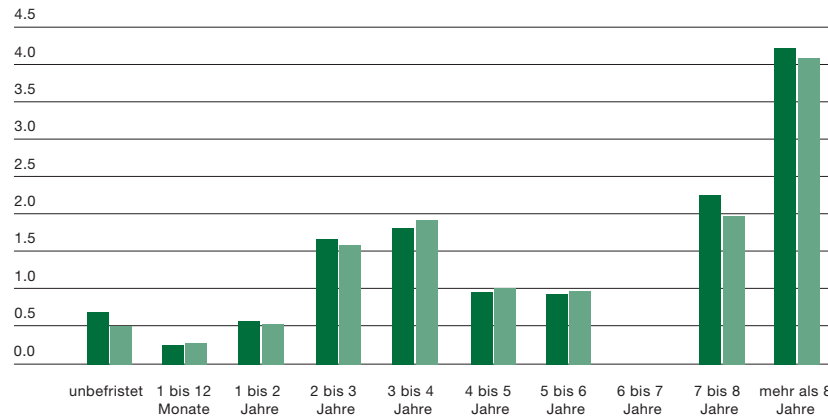
CHF/EUR in Mio.	31.3.2013	31.3.2012
Marktwert in CHF	321,3	370,4
Marktwert in EUR	263,4	307,5
Jahresmietertrag in CHF *	13,3	16,5
Jahresmietertrag in EUR *	10,9	13,7
Leerstandsquote *	7,1%	5,3%

* ohne Renovationsprojekte

Grösste Mieter

Mieter	Branche	Portfolio Schweiz	Mietanteil in % des Jahresmietertrags
			Gesamtportfolio
Baker & McKenzie, Zürich	Anwaltskanzlei	22,0%	5,5%
Roland Berger AG, Zürich	Unternehmensberatung	10,5%	2,6%
SBB AG, Bern	Transport	8,7%	2,2%
Tax Partner AG, Zürich	Steuerberatung	6,5%	1,7%
Heidrick & Struggles AG	Unternehmensberatung	4,2%	1,0%
Total		51,9%	13,0%

Mietvertragsanalyse
in CHF Mio.



■ Istmieter: basierend auf den effektiven Mieteinnahmen der auslaufenden Mietverträge.
 ■ Marktmieten: basierend auf der Annahme, dass die auslaufenden Verträge zu den im heutigen Zeitpunkt geltenden Marktmieten verlängert oder erneuert werden.

Liegen- schaft Nr.	Ort, Strasse	Gebäude Zertifikate	Züblin EMS	Erwerbs- datum	Baujahr/ Renovations- jahr	Jahres- mietertrag CHF 1000	Leerstand (CHF) %	Eigentums- verhältnis	Diskontie- rungssatz %	Grund- stücks- fläche m ²	Büro m ²	Einzel- handel m ²	Gewerbe/ Logistik m ²	Übrige Flächen m ²	Total Nutz- fläche m ²	Leer- stand m ²	Leerstand (m ²) %	Anzahl Park- plätze
1	Baden, Rütistrasse 3/3a		Ⓜ	1.3.2000	1961 2012	879	12,1	□	4,40	1 172	3 295	404	–	1 262	4 961	478	9,6	6
2	Egg, Gewerbestrasse 12/12a	M	Ⓜ	1.4.2000	1982/87 2012	898	12,9	□	4,60	4 894	3 546	–	1 055	1 110	5 711	635	11,1	108
3	Zürich, Hardturmstrasse 76		Ⓜ	20.3.2000	1967 2010	869	1,4	□	4,00	1 100	2 822	–	–	880	3 702	150	4,1	26
4	Zürich, Talstrasse 80		Ⓜ	6.4.2004	1949 2010	1 508	0,0	□	3,45	574	2 603	–	–	526	3 129	–	0,0	9
5	Zürich, Talstrasse 82		Ⓜ	1.1.2000	1950	1 920	0,0	□	3,45	817	2 490	672	–	380	3 542	–	0,0	1
6	Zürich, Holbeinstrasse 22/30	M	Ⓜ	1.7.2008	1961/72 2010	4 330	0,0	□	3,25	1 660	5 524	–	–	280	5 804	–	0,0	45
Total Region Zürich						10 404	2,5			10 217	20 280	1 076	1 055	4 438	26 849	1 263	4,7	195
Region Bern																		
7	Zollikofen, Industriestrasse 1			21.12.1998	1991/ 2013	2 932	20,4	□/△	4,50	4 942	11 072	–	–	14 751	25 823	5 398	20,9	283
Total Portfolio Schweiz						13 336	7,1			15 159	31 352	1 076	1 055	19 189	52 672	6 661	12,6	478
Renovationsprojekt																		
8	Bern, Morgenstrasse 136	M IN PLANUNG	Ⓜ	1.6.2000	1991 2013	–	–	□	4,70	2 740	5 823	1 601	–	361	7 785	–	–	70

□ Alleineigentum
○ Stockwerkeigentum
△ Baurecht

M Minergie
DGNB Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen
HQE Haute qualité environnementale
BREEAM BRE environmental assessment method

Ⓜ Energie-Monitoring-Systems (EMS) vorhanden
Ⓜ Energie-Monitoring-Systems (EMS) in Planung

Portfolio Frankreich

Portfolio-Entwicklung

Die seit 2009 geplante Sanierung der Gebäude Newtime und Imagine ist in vollem Gange und wird bis 2014 dauern. Für diesen Zeitraum reduzieren sich die jährlichen Mieteinnahmen aus dem französischen Portfolio um die Hälfte auf EUR 10 Mio. Wie die Sanierungen in den verschiedenen Schweizer Liegenschaften ist auch die "grüne" Renovation von Newtime und Imagine von ca. EUR 70 Mio. eine Investition, die als Basis für die optimale Neuvermietung dient, und die ebenfalls zu einem erheblichen Anstieg des Marktwerts beitragen wird.

Für die Liegenschaft in Gennevilliers hat Züblin France mit Europ Assistance vereinbart, dass Europ Assistance den Mietvertrag um weitere neun Jahre verlängert und Züblin als Gegenleistung die Fassade und das Innere des Gebäudes zum Teil sanieren wird.

Die seit Ende des Geschäftsjahrs 2011/2012 leerstehende Fläche der Liegenschaft in Lyon konnte komplett wiedervermietet werden. Die vollvermietete Liegenschaft soll nun verkauft werden.

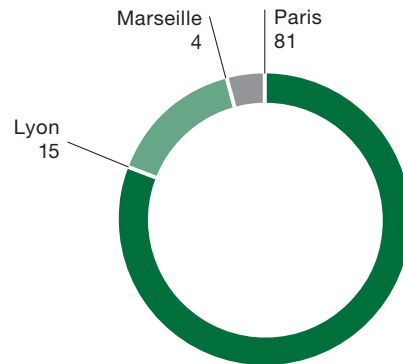
Die vermietbaren Immobilien des französischen Portfolios (d.h. ohne Renovationsobjekte) sind per 31. März 2013 vollvermietet.

Marktentwicklung

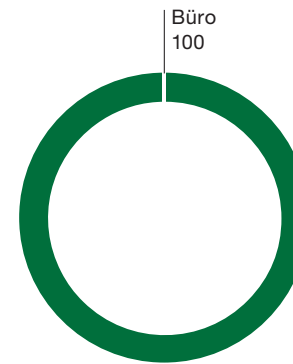
Trotz des schwachen wirtschaftlichen Umfelds zeigte sich der französische Immobilienmarkt seit April 2012 stabil, und das obwohl sich die Netto-Neuvermietungen seit zwölf Monaten verlangsamten.

Seit 2011 leidet die französische Wirtschaft unter der Euro-Schuldenkrise. Das Wachstum stagnierte 2012 und wird 2013 höchstwahrscheinlich sogar leicht negativ sein. Das Investitionsvolumen sank 2012 um 10% und das Transaktionsvolumen sogar um 15%. Die Entwicklung spiegelt das vorsichtige Verhalten der Marktteilnehmer. Von einer solchen negativen Marktentwicklung muss auch 2013 ausgegangen werden. Wie in den Vorjahren konzentrieren sich Investoren immer mehr auf Top-Immobilien und die Mieter suchen neue oder renovierte energieeffiziente Bürogebäude.

Portfolio nach Regionen in %



Portfolio nach Anlagekategorien in %



Portfolio-Übersicht

CHF/EUR in Mio.	31.3.2013	31.3.2012
Marktwert in CHF	436,6	382,7
Marktwert in EUR	358,0	317,8
Jahresmietertrag in CHF *	12,2	12,3
Jahresmietertrag in EUR *	10,0	10,2
Leerstandsquote *	0,0%	13,5%

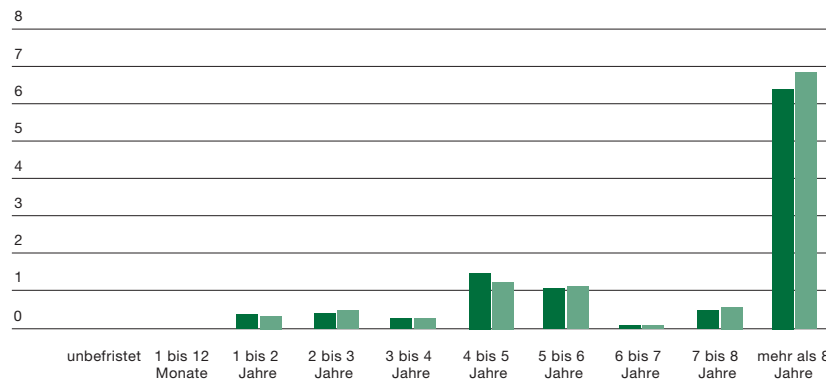
* ohne Renovationsprojekte

Der Jahresmietertrag ging zurück, obwohl der Leerstand abgebaut wurde, da im Jahr 2013 eine voll vermietete Liegenschaft (Suresnes; Paris) verkauft wurde.

Grösste Mieter

Mieter	Branche	Portfolio Frankreich	Mietanteil in % des Jahresmietertrags	Gesamtportfolio
Faurecia, Paris-Nanterre	Automobilzulieferer	24,1%		5,5%
Europ Assistance, Paris-Gennevilliers	Versicherung	19,0%		4,4%
Ville de Marseille, Marseille	Regierung/Stadtbüro	15,0%		3,4%
France Télécom, Lyon	Telekommunikation	10,3%		2,4%
National Instruments, Paris-Nanterre	Automobilzulieferer	5,1%		1,2%
Total		73,5%		16,9%

Mietvertragsanalyse
in EUR Mio.



■ Istmiete: basierend auf den effektiven Mieteinnahmen der auslaufenden Mietverträge.
 ■ Marktmiete: basierend auf der Annahme, dass die auslaufenden Verträge zu den im heutigen Zeitpunkt geltenden Marktmieten verlängert oder erneuert werden.

Liegen- schaft Nr.	Ort, Strasse	Gebäude Zertifikate	Züblin EMS	Erwerbs- datum	Baujahr/ Renovations- jahr	Jahres- mietertrag CHF 1000	Leerstand (CHF) %	Eigentums- verhältnis	Diskontie- rungssatz %	Grund- stücks- fläche m ²	Büro m ²	Einzel- handel m ²	Gewerbe/ Logistik m ²	Übrige Flächen m ²	Total Nutz- fläche m ²	Leer- stand m ²	Leerstand (m ²) %	Anzahl Park- plätze
9	Gennevilliers, Paris, 1 pr. de la Bonnette "Chaganne"		Ⓜ	4.8.2006	1991	2 317	0,0	□	6,50	1 885	8 093	-	-	-	8 093	-	0,0	190
10	Nanterres, Paris, 6-16 Rue Hennape		Ⓜ	5.10.2007	2001	3 560	0,0	□	6,00	7 892	11 162	-	-	-	11 162	-	0,0	296
Total Region Paris						5 877	0,0			9 777	19 255	-	-	-	19 255	-	0,0	486
Region Lyon																		
11	Lyon, 17-23 av. Pompidou		Ⓜ	14.1.2008	1993	4 499	0,0	□	6,25	6 143	15 533	-	-	56	15 589	-	0,0	435
Region Marseille																		
12	Marseille, 36-40 rue Roger Salengro		Ⓜ	30.1.2008	2007	1 830	0,0	□	6,75	2 087	4 735	-	-	1 100	5 835	-	0,0	67
Total Portfolio Frankreich						12 206	0,0			18 007	39 523	-	-	1 156	40 679	-	0,0	988
Renovationsprojekte																		
13	Neuilly-sur-Seine, Paris, 52 Boulevard du Parc "Newtime"	BREEAM, HQE, BBC IN PLANUNG	Ⓜ	1.7.2002	1971/ 2014	-	100,0	□	5,50	5 800	14 600	-	-	2 998	17 598	17 598	100,0	408
14	Neuilly-sur-Seine, Paris, 20-26 Boulevard du Parc "Imagine"	BBC IN PLANUNG	Ⓜ	19.3.2007	1978/ 2013	962	78,5	□	6,25	4 546	7 897	-	-	888	8 785	5 976	68,0	240
15	Neuilly-sur-Seine, Paris, 28-34 Boulevard du Parc "Jatte 2"		Ⓜ	1.7.2002	1976	-	100,0	□	5,50	3 223	6 345	-	-	700	7 045	7 045	100,0	149

□ Alleineigentum
○ Stockwerkeigentum
△ Baurecht

M Minergie
BBC Bâtiment de basse consommation
HQE Haute qualité environnementale
BREEAM BRE environmental assessment method

Ⓜ Energie-Monitoring-Systems (EMS) vorhanden
Ⓜ Energie-Monitoring-Systems (EMS) in Planung

Portfolio Deutschland

Portfolio-Entwicklung

Im Geschäftsjahr 2012/2013 wurden die Shopping Center in Mönchengladbach und Monheim sowie der ehemalige Bau- und Gartenmarkt in Hannover veräussert. Des Weiteren wurde unsere bisherige Eigentümerschaft an der Logistikimmobilie in Frechen an den neuen Eigentümer übertragen.

Im Januar 2013 konnte eine Einzelhandelsimmobilie, die auch Büro- und Wohnflächenanteile umfasst, in Langenfeld veräussert werden. Der Eigentumsübertrag erfolgte im April 2013.

Eine Anwaltssozietät, die auf das Arzt- und Medizinrecht spezialisiert ist, hat die noch freien Flächen im 2., 3. und 4. Obergeschoss des Geschäftshauses "Stadtfenster" in Dortmund ab dem 15. Juni 2012 für 5 Jahre gemietet. Damit konnte vorzeitig eine Vollvermietung dieses Renovationsobjekts zu Marktwerten erreicht werden.

In Stuttgart, Mittlerer Pfad 9, hat der Hauptmieter, die Robert Bosch GmbH, die Bürofläche von 5 100 auf 5 600 m² erweitert und zusätzlich eine Laborfläche von 500 m² angemietet. Der Mietvertrag ist bis zum 30. April 2016 verlängert worden.

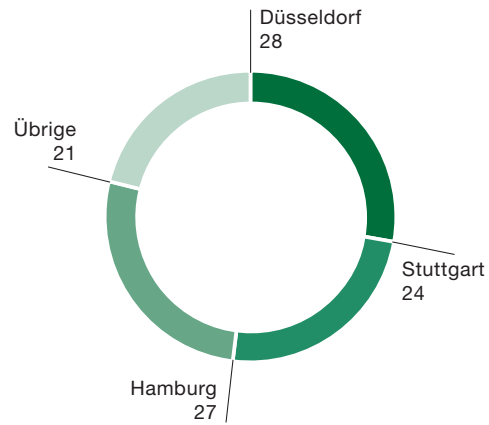
Marktentwicklung

Mit einem Investmentvolumen von rund EUR 25,5 Mrd. wurde in Deutschland 2012 das drittbeste jemals erzielte Transaktionsvolumen erreicht. Das bereits sehr gute Vorjahresergebnis konnte sogar noch um 9% überboten werden.

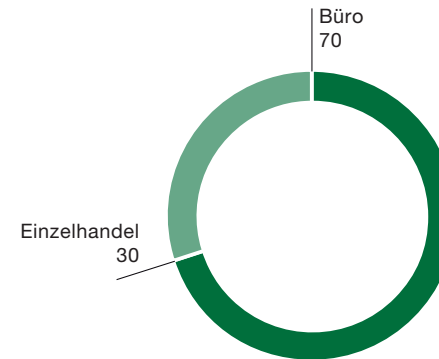
An der Spitze standen 2012 Büroimmobilien, die knapp 42% zum Transaktionsvolumen beitrugen. Mitverantwortlich für dieses Ergebnis waren dabei auch Verkäufe grosser Einzelobjekte über EUR 150 Mio. Auf dem zweiten Platz folgen Einzelhandelsobjekte, die mit 30,5% zum gesamten Transaktionsvolumen beitrugen. Deren Anteil verringerte sich damit um 15%-Punkte.

Die aktuelle Prognose der Bundesregierung für die Entwicklung des deutschen Bruttoinlandsprodukts (BIP) sagt für 2013 ein Wachstum von 0,4% voraus (Stand: Januar 2013). Die Perspektiven für die deutsche Wirtschaft hellen sich allmählich auf. Der Arbeitsmarkt ist in besserer Verfassung als erwartet. Er bleibt eine wichtige Stütze der Binnenkonjunktur.

Portfolio nach Regionen in %



Portfolio nach Anlagekategorien in %



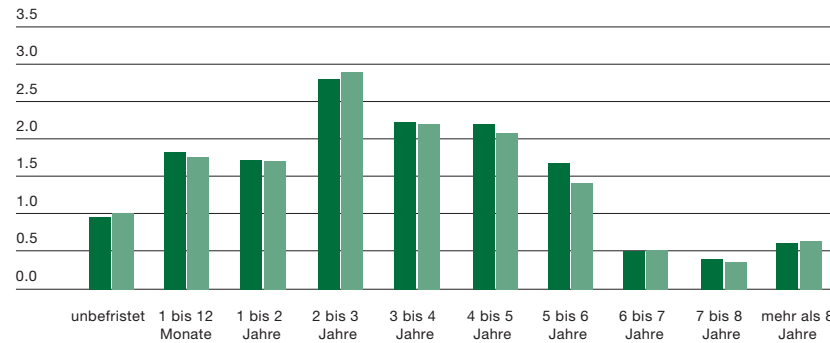
Portfolio-Übersicht

CHF/EUR in Mio.	31.3.2013	31.3.2012
Marktwert in CHF	230,3	330,8
Marktwert in EUR	188,9	274,7
Jahresmietertrag in CHF	18,1	23,5
Jahresmietertrag in EUR	14,8	19,5
Leerstandsquote	15,3%	13,5%

Grösste Mieter

Mieter	Branche	Portfolio Deutschland	Mietanteil in % des Jahresmietertrags	Gesamtportfolio
Praktiker Vierte Baumärkte GmbH, Jettingen/Neumünster	Baumarkt	9,6%		3,3%
Spar Leasing- und Vermietungsgesellschaft GmbH, Halle	Supermarkt	5,8%		2,0%
Robert Bosch GmbH, Stuttgart	Technologie	4,9%		1,7%
Panalpina Welttransport (D) GmbH, Hamburg	Spedition	4,4%		1,5%
REWE Markt GmbH, Neuwied/Wilhelmshaven	Supermarkt	3,3%		1,1%
Total		28,0%		9,6%

Mietvertragsanalyse
in EUR Mio.



■ Istmiete: basierend auf den effektiven Mieteinnahmen der auslaufenden Mietverträge.
 ■ Marktmiete: basierend auf der Annahme, dass die auslaufenden Verträge zu den im heutigen Zeitpunkt geltenden Marktmieten verlängert oder erneuert werden.

Liegen- schaft Nr.	Ort, Strasse	Gebäude Zertifikate	Züblin EMS	Erwerbs- datum	Baujahr/ Renovations- jahr	Jahres- mietertrag CHF 1000	Leerstand (CHF) %	Eigentums- verhältnis	Diskontie- rungssatz %	Grund- stücks- fläche m ²	Büro m ²	Einzel- handel m ²	Gewerbe/ Logistik m ²	Übrige Flächen m ²	Total Nutz- fläche m ²	Leer- stand m ²	Leerstand (m ²) %	Anzahl Park- plätze
Büro																		
16	Hamburg, A.-Einstein-Ring 17–21		⊕	1.1.1999	1992	1 625	18,9	□	6,00	7 538	13 590	–	–	340	13 930	2 168	15,6	246
17	Hamburg, Nagelsweg 37,39		⊕	1.1.1999	1986	1 434	3,6	□	5,50	4 616	8 873	–	–	490	9 363	5	0,1	191
18	Hamburg, Wandsbeker Zollstr. 11–19		⊕	1.1.1999	1970 2002	1 127	2,4	□	5,60	2 901	6 531	–	–	782	7 313	235	3,2	100
Total Region Hamburg						4 186	9,9			15 055	28 994	–	–	1 612	30 606	2 408	7,9	537
19	Düsseldorf, Rossstrasse 96		⊕	1.11.2001	1984 2009	1 241	1,5	□	5,10	1 315	6 393	–	–	46	6 439	–	0,0	75
20	Dortmund, Hansastraße 30	DGNB	⊕	1.7.2004	1986 2011	666	0,0	□	5,10	627	3 015	544	–	286	3 845	–	0,0	–
21	Witten, Marktstraße 2		⊕	1.7.2004	2002	418	29,1	□	6,20	687	1 780	1 110	–	620	3 510	1 518	43,2	–
Total Region Düsseldorf						2 326	7,6			2 629	11 188	1 654	–	952	13 794	1 518	11,0	75
22	Stuttgart, Vor dem Lauch 14			1.1.2000	1982	855	32,2	□	6,50	6 998	7 788	–	547	333	8 668	3 108	35,9	180
23	Stuttgart, Mittlerer Pfad 2–4			1.12.2000	1991	1 489	44,9	□	7,10	8 521	19 090	–	–	2 625	21 715	10 306	47,5	299
24	Stuttgart, Mittlerer Pfad 9			1.6.2000	1991	1 049	6,7	□	6,40	3 620	7 348	–	375	123	7 845	–	0,0	121
Total Region Stuttgart						3 393	33,3			19 139	34 226	–	922	3 081	38 228	13 414	35,1	600
25	Wiesbaden, Kreuzberger Ring 24			1.8.2001	2001	413	22,4	□	5,60	2 372	3 631	–	–	77	3 708	319	8,6	98
26	München-Germering, Streifacher Strasse 7			1.3.2002	1999	404	20,5	□	6,10	2 512	3 303	–	–	225	3 528	777	22,0	70
Total übrige Regionen						817	21,5			4 884	6 934	–	–	302	7 236	1 096	15,1	168
Total Büro						10 723	19,3			41 707	81 342	1 654	922	5 947	89 864	18 436	20,5	1 380

□ Alleineigentum
○ Stockwerkeigentum
△ Baurecht

M Minergie
DGNB Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen
HQE Haute qualité environnementale
BREEAM BRE environmental assessment method

⊕ Energie-Monitoring-Systems (EMS) vorhanden
⊖ Energie-Monitoring-Systems (EMS) in Planung

Liegen- schaft Nr.	Ort, Strasse	Gebäude Zertifikate	Züblin EMS	Erwerbs- datum	Baujahr/ Renovations- jahr	Jahres- mietertrag CHF 1000	Leerstand (CHF %)	Eigentums- verhältnis	Diskontie- rungssatz %	Grund- stücks- fläche m ²	Büro m ²	Einzel- handel m ²	Gewerbe/ Logistik m ²	Übrige Flächen m ²	Total Nutz- fläche m ²	Leer- stand m ²	Leerstand (m ²) %	Anzahl Park- plätze
Einzelhandel																		
27	Arnsberg, Zum Schützenhof 1			1.7.2004	1979	726	28,4	□	6,10	6872	375	7984	–	687	9046	2593	28,7	276
28	Dortmund-Aplerbeck, Eggensteinstrasse 7			1.7.2004	1980	447	0,0	□	6,60	11865	–	4450	–	–	4450	–	0,0	97
29	Marl, Marler Stern 1–80			1.7.2004	1974	489	19,8	○	7,00	2222	–	2563	–	–	2563	535	20,9	–
30	Neuwied-Niederbieber, Neuer Weg 53			1.7.2004	1981	176	0,0	□	6,40	4933	–	1600	–	–	1600	–	0,0	59
31	Korschenbroich, An der alten Post 1–9			1.7.2004	1990	445	20,8	□	5,90	4035	925	1843	–	3267	6035	1033	17,1	96
32	Langenfeld, Marktplatz 2–6			1.7.2004	1991	513	16,8	□	6,20	2347	1025	1702	–	1710	4437	964	21,7	64
Total Region Düsseldorf						2796	18,4			32274	2325	20142	–	5664	28131	5125	18,2	592

- Alleineigentum
- Stockwerkeigentum
- △ Baurecht

- M Minergie
- DGNB Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen
- HQE Haute qualité environnementale
- BREEAM BRE environmental assessment method

- Ⓜ Energie-Monitoring-Systems (EMS) vorhanden
- Ⓜ Energie-Monitoring-Systems (EMS) in Planung

Liegen- schaft Nr.	Ort, Strasse	Gebäude Zertifikate	Züblin EMS	Erwerbs- datum	Baujahr/ Renovations- jahr	Jahres- mietertrag CHF 1000	Leerstand (CHF) %	Eigentums- verhältnis	Diskontie- rungssatz %	Grund- stücks- fläche m ²	Büro m ²	Einzel- handel m ²	Gewerbe/ Logistik m ²	Übrige Flächen m ²	Total Nutz- fläche m ²	Leer- stand m ²	Leerstand (m ²) %	Anzahl Park- plätze
33	Jettingen, Heilbergstrasse 5			1.7.2004	1971	687	0,0	☐	6,50	18875	-	5815	-	-	5815	-	0,0	201
Total Region Stuttgart																		
34	Wilhelmshaven, Mühlenweg 146			1.7.2004	2001	572	4,3	☐	6,40	10004	739	4161	-	-	4900	297	6,1	161
35	Wiesbaden, Hagenauer Str. 23, 23 a-c			1.7.2004	1998	488	0,0	☐	6,60	6909	-	2393	-	205	2598	-	0,0	98
36	Neumünster, Haart 190			1.7.2004	1998	1044	0,0	☐	6,50	20459	368	6337	-	1080	7785	-	0,0	207
37	Lübeck, Schwartauer Allee 92			1.7.2004	2001	682	3,1	☐	6,30	5602	3168	1548	-	69	4785	177	3,7	86
38	Halle, Am Treff 5			1.7.2004	1970	1048	0,0	☐	6,70	12899	-	6850	-	776	7626	-	0,0	42
Total übrige Regionen						3834	1,2			55873	4275	21289	-	2130	27694	474	1,7	594
Total Einzelhandel (nicht strategisch)						7317	8,5			107022	6600	47246	-	7794	61640	5599	9,1	1387
Total Portfolio Deutschland						18040	15,3			148729	87942	48900	922	13740	151504	24035	15,9	2767

- ☐ Alleineigentum
- Stockwerkeigentum
- △ Baurecht

- M Minergie
- DGNB Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen
- HQE Haute qualité environnementale
- BREEAM BRE environmental assessment method

- ⊕ Energie-Monitoring-Systems (EMS) vorhanden
- ⊖ Energie-Monitoring-Systems (EMS) in Planung

Portfolio Niederlande

Portfolio-Entwicklung

Züblin ist es gelungen, diverse neue Mietverträge respektive Verlängerungen abzuschliessen, so zum Beispiel mit dem Mieter Province of South Holland über eine Mietfläche von 1 500 m² in der Liegenschaft in Dordrecht. In der Logistikimmobilie in Oss, wo ein Mieter wirtschaftliche Schwierigkeiten bekundete, konnte Züblin erfolgreich die Fläche an den anderen ebenfalls in Oss bestehenden Mieter Vos Logistics Nederland weitervermieten und so die Mieteinnahmen sichern. Ein Mieter in Amsterdam (Sonion) sowie ein Mieter in Huizen (Lidl) verliessen leider die Liegenschaften. Beide zogen in neu erstellte, als Hauptsitz geltende und alleingenuzte Liegenschaften um.

Trotz der schwierigen Marktkonditionen konnten drei Liegenschaften, je eine in Nieuwegein, Gouda, und Utrecht (Total ca. 7 200 m²) verkauft werden. Nach dem Bilanzstichtag konnte die Immobilie in Diemen, Diemerhof 10–12 verkauft werden. Weitere Verkäufe sind in Verhandlungen.

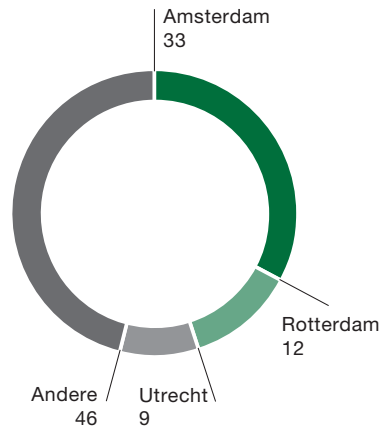
Die Marktsituation für ältere Liegenschaften hat sich weiter verschlechtert. Verkäufe von solchen Liegenschaften sind vielfach nur an lokale Käufer möglich, die an einer Umnutzung interessiert sind. Erschwerend kommt hinzu, dass Fremdfinanzierungen für solche Liegenschaften fast unmöglich sind. Als Folge dieser schwierigen Ausgangslage reduzierte sich der Wert dieses nicht strategischen Portfolios um 36% gegenüber dem Ausgangswert anfangs Jahr.

Marktentwicklung

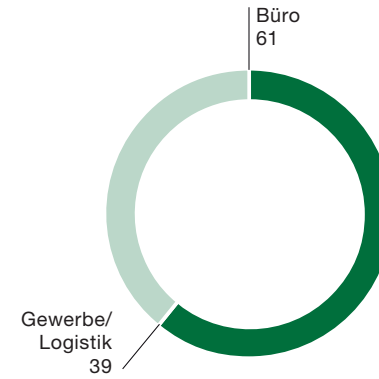
Die Neuvermietungen im niederländischen Büromarkt sanken um 8% gegenüber dem Vorjahr. Die Neuvermietungen betragen 1 Mio. m² – nach 2010 der tiefste Wert seit 25 Jahren. Erstaunlicherweise zeigt sich in den vier grössten Städte ein Wachstum an Neuvermietungen. Hält diese Tendenz an, könnte dies zu einer weiteren Spaltung zwischen diesen vier Städten und dem Rest des Landes führen. Ende 2012 waren ca. 7,9 Mio m² Büroflächen leerstehend. Dies entspricht einer Leerstandquote von 16%. Zusätzlich sind 45% der leerstehenden Flächen seit mehr als drei Jahren leer.

Das Investitionsvolumen fiel gegenüber dem Vorjahr 8% auf ca. EUR 1,2 Mrd. Gründe dafür sind die schlechte wirtschaftliche Situation in den Niederlanden und der Mangel an ausreichender Finanzierung. Der Markt wurde von drei grossen Transaktionen angeführt - (Eindhoven – High Tech Campus, Amsterdam South Axe – Vinoly & The Rock). Diese deckten damit die Hälfte des Handelsvolumen ab. In der zweiten Jahreshälfte 2012 gab es keine Transaktion von über EUR 20 Mio.

Portfolio nach Regionen in %



Portfolio nach Anlagekategorien in %



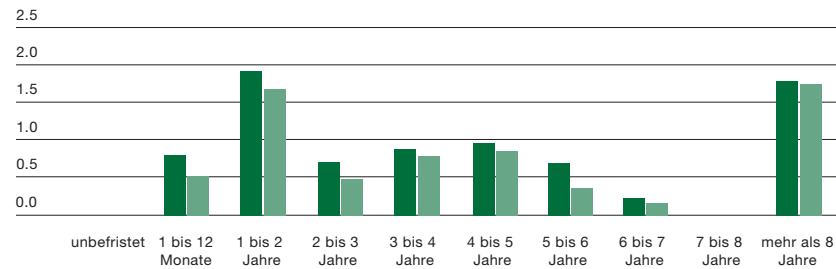
Portfolio-Übersicht

CHF/EUR in Mio.	31.3.2013	31.3.2012
Marktwert in CHF	76,6	122,2
Marktwert in EUR	62,8	101,5
Jahresmietertrag in CHF	9,5	11,2
Jahresmietertrag in EUR	7,8	9,3
Leerstandsquote	17,3%	13,9%

Grösste Mieter

Mieter	Branche	Portfolio Niederlande	Mietanteil in % des Jahresmietertrags
		Portfolio Niederlande	Gesamtportfolio
Groningen Railport Exploitatie Maatschappij B.V., Veendam	Logistik	23,6%	4,2%
Vos Logistics Nederland B.V., Oss	Logistik	20,9%	3,7%
Manpower Nederland B.V., Amsterdam	Stellenvermittlung	8,3%	1,5%
Wolfert Scholengemeenschap	Ausbildung	5,3%	0,9%
Facilicom Bedrijfsdienstn	Dienstleistungen	5,2%	0,9%
Total		63,3%	11,2%

Mietvertragsanalyse
in EUR Mio.



■ Istmiete: basierend auf den effektiven Mieteinnahmen der auslaufenden Mietverträge.
 ■ Marktmiete: basierend auf der Annahme, dass die auslaufenden Verträge zu den im heutigen Zeitpunkt geltenden Marktmieten verlängert oder erneuert werden.

Liegen- schaft Nr.	Ort, Strasse	Erwerbs- datum	Baujahr/ Renovations- jahr	Jahres- mietertrag CHF 1000	Leerstand (CHF) %	Eigentums- verhältnis	Diskontie- rungssatz %	Grund- stücks- fläche m ²	Büro m ²	Einzel- handel m ²	Gewerbe/ Logistik m ²	Übrige Flächen m ²	Total Nutz- fläche m ²	Leerstand m ²	Leerstand (m ²) %	Anzahl Park- plätze
Büro																
39	Amsterdam, Zekeringstraat 1–23	1.1.2000	1995	753	46,3	△	10,3	13 068	8 369	–	3 872	–	12 241	5 283	43,2	233
40	Amsterdam, Zekeringstraat 45–47	1.1.2000	1992 2003	635	0,0	△	8,8	5 370	3 052	–	1 477	–	4 529	–	0,0	118
41	Amsterdam, Zekeringstraat 39–43	1.1.2000	1992 2003	550	33,7	△	10,0	9 030	4 553	–	2 297	–	6 850	3 055	44,6	129
42	Diemen, Diemerhof 10–12	1.1.2000	1990	137	45,2	□	9,8	2 668	2 193	–	–	–	2 193	1 088	49,6	57
43	Diemen, Diemerhof 16–18	1.1.2000	1990 2009	700	0,0	□	9,1	3 943	3 672	–	–	–	3 672	–	0,0	117
Total Region Amsterdam				2 775	27,3			34 079	21 839	–	7 646	–	29 485	9 426	32,0	654
44	Dordrecht, Stationsweg 4	1.7.1998	1962	486	20,2	□	9,2	3 001	3 817	–	–	–	3 817	1 011	26,5	70
45	Rotterdam, Schiekade 34	1.7.1998	1961 2000	753	28,1	□	10,8	2 298	7 029	1 594	–	–	8 623	3 010	34,9	46
Total Region Rotterdam				1 239	25,2			5 299	10 846	1 594	–	–	12 440	4 021	32,3	116

- Alleineigentum
- Stockwerkeigentum
- △ Baurecht

Liegen- schaft Nr.	Ort, Strasse	Erwerbs- datum	Baujahr/ Renovations- jahr	Jahres- mietertrag CHF 1000	Leerstand (CHF) %	Eigentums- verhältnis	Diskontie- rungssatz %	Grund- stücks- fläche m ²	Büro m ²	Einzel- handel m ²	Gewerbe/ Logistik m ²	Übrige Flächen m ²	Total Nutz- fläche m ²	Leerstand m ²	Leerstand (m ²) %	Anzahl Park- plätze
46	De Bilt, Utrechtseweg 370	1.7.1998	1982	329	0,0	□	10,0	1 998	2 067	–	–	–	2 067	–	0,0	37
47	Utrecht, Kaap Hoorndreef 66–78	1.7.1998	1975	434	6,5	□	8,2	606	3 150	–	–	–	3 150	273	8,7	–
Total Region Utrecht				763	3,8			2 604	5 217	–	–	–	5 217	273	5,2	37
48	Huizen, Huizermaatweg 9–37	1.7.1998	1986	114	66,7	□	12,4	950	3 068	–	–	–	3 068	2 341	76,3	–
49	Zeist, Huis ter Heideweg 30–40	1.7.1998	1980 2001	376	41,5	□	11,1	6 940	4 637	–	–	–	4 637	2 302	49,6	92
Total übrige Regionen				490	50,3			7 890	7 705	–	–	–	7 705	4 643	60,3	92
Total Büro				5 267	27,4			49 872	45 607	1 594	7 646	–	54 847	18 363	33,5	899
Logistik																
50	Oss, Waalkade	17.2.2003	1974 1990	1 985	0,0	□	10,1	127 683	1 193	–	48 165	32 892	82 250	–	0,0	–
51	Veendam, Spoorhavenweg	17.2.2003	1994–99 2010	2 244	0,0	△	9,9	122 621	399	–	90 205	–	90 604	–	0,0	–
Total Logistik				4 229	0,0			250 304	1 592	–	138 370	32 892	172 854	–	0,0	–
Total Portfolio Niederlande (nicht strategisch)				9 496	17,3			300 176	47 199	1 594	146 016	32 892	227 701	18 363	8,1	899

- Alleineigentum
- Stockwerkeigentum
- △ Baurecht

Leerstandsquote

Die monetäre Leerstandsquote hat sich insgesamt leicht verbessert. Während sich der Leerstand in Frankreich stark zurückbildete, hat sich der Leerstand in der Schweiz, Deutschland und Niederland erhöht. Erfreulich ist die Reduktion des strategischen Portfolios.

Die Aussichten, die leerstehenden Flächen insbesondere beim strategischen Portfolio zu vermieten, sind intakt. Entsprechend gut sind die Chancen, das ausstehende Potenzial an Mieterträgen zu nutzen. Das unterstreicht auch der Erfolg bereits abgeschlossener Renovationsprojekte. Ohne die sechs grössten strukturellen Leerstände würde die Leerstandsquote lediglich 6,6% betragen. Der Wert dieser sechs Objekte beträgt gerade noch 3% im Verhältnis des Gesamtportfolios.

Leerstandsquote monetär

Region	Gesamt per 31.3.2013	Gesamt per 31.3.2012	strategisch per 31.3.2013	strategisch per 31.3.2012	nicht strategisch per 31.3.2013	nicht strategisch per 31.3.2012
Schweiz *	7,1%	5,3%	7,1%	5,3%	0,0%	0,0%
Frankreich *	0,0%	13,5%	0,0%	13,5%	0,0%	0,0%
Deutschland	15,3%	13,5%	19,3%	17,6%	8,5%	9,8%
Niederlande	17,3%	13,0%	0,0%	0,0%	17,3%	13,0%
Total	10,5%	11,4%	9,0%	11,5%	13,7%	11,3%

* ohne Renovationsprojekte

Ertragspotenzial der monetären Leerstände

in CHF Mio.	Jahresmietertrag Ist	Marktmiete des Leerstands	Jahresmietertrag Soll
Schweiz *	13,3	1,0	14,3
Frankreich *	12,2	0,0	12,2
Deutschland	18,0	3,2	21,3
Niederlande	9,5	2,0	11,5
Total	53,1	6,2	59,3

* ohne Renovationsprojekte