

Nicht strategisches Portfolio

Kommentar zum nicht strategischen Portfolio

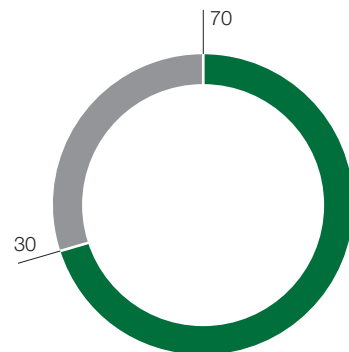
In Folge der 2008 ausgebrochenen Wirtschafts- und Finanzkrise reagierte der Verwaltungsrat rasch und passte die Strategie sogleich im Geschäftsjahr 2008/2009 an das veränderte Umfeld an: Züblin soll sich in Zukunft auf hochwertige, energieeffiziente Büroimmobilien in der Schweiz, Frankreich und Deutschland 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 Strategieanpassung 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

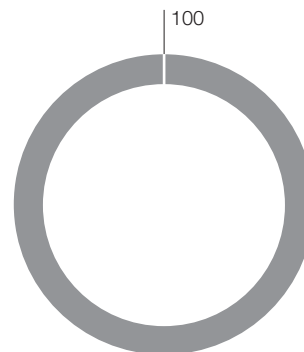
In Kürze
Aktionärsbrief
Renovationsprojekte
Energieeffizienz
Portfolio
Corporate Governance
Finanzbericht

		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

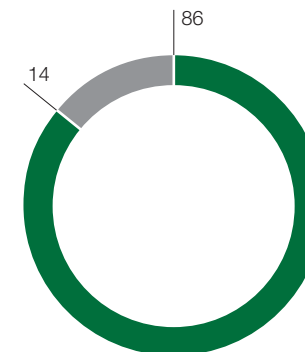
Portfolio Deutschland
(Marktwert in %)



Portfolio Niederlande
(Marktwert in %)



Gesamtportfolio
(Marktwert in %)



■ strategische Liegenschaften
■ nicht strategische Liegenschaften

Beschreibung der nicht strategischen Immobilien

Seite
29

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.

Züblin Gruppe
Jahresbericht 12_13

In Kürze
Aktionärsbrief
Renovationsprojekte
Energieeffizienz

Portfolio
Corporate Governance
Finanzbericht