



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 schliesst das Geschäftsjahr 2012/2013 mit einem Konzernverlust von CHF 89 Mio. ab. Das Ergebnis ist mit einer Wertberichtigung im Umfang von CHF 71 Mio. auf dem nicht strategischen und zum Verkauf stehenden Portfolio aufgrund des sich immer noch verschlechternden Marktumfelds behaftet.

Das operative Ergebnis entwickelte sich planmässig unter Berücksichtigung der fehlenden Mieteinnahmen der sich im Umbau befindlichen Liegenschaften in Paris und Bern. Diese Renovationsarbeiten verlaufen programmgemäss, sowohl in Bezug auf Zeitplan wie auch Investitionsbudget.

Operatives Ergebnis entspricht den Erwartungen

Wie vor einem Jahr angekündigt, steht die Entwicklung der Züblin Gruppe im Zeichen der grossen Umbauarbeiten in Paris und Bern und der Desinvestition von nicht strategischen Liegenschaften. Dadurch verringerte sich der Mietertrag im Geschäftsjahr 2012/2013 um 25% auf CHF 55 Mio. Das liquiditätswirksame operative Ergebnis fiel erwartungsgemäss mit einem leicht positiven Resultat von CHF 0,3 Mio. aus.

Neun Verkäufe getätigt

Im Berichtszeitraum konnten neun Immobilien von gesamthaft CHF 163 Mio. verkauft werden. In der Schweiz profitierte Züblin von den guten Marktbedingungen. So konnte die neu renovierte Liegenschaft in Genf zu einem Preis verkauft werden, der 11% über der letzten Bewertung vom 31. März 2012 lag.

In Frankreich wurde eine Büroimmobilie in Suresnes/Paris gemäss Bewertung verkauft.

Bei den sieben weiteren Verkäufen handelt es sich um nicht strategische Immobilien in den Niederlanden und in Deutschland. Mit Ausnahme einer Immobilie in den Niederlanden entsprachen dabei auch die Verkaufspreise dieser Liegenschaften den im Abschluss per 31. März 2012 bilanzierten Marktwerten. Gesamthaft resultierte aus dem Verkauf von Anlageliegenschaften ein Gewinn von CHF 4 Mio.

CHF 91 Mio. in strategisches Portfolio investiert

Während des Geschäftsjahres hat die Züblin Gruppe CHF 91 Mio. in strategische Immobilien investiert, davon mehrheitlich in die Renovationsprojekte in Paris und Bern. Die Renovationsarbeiten kommen wie geplant voran und werden im Laufe des nächsten Geschäftsjahres abgeschlossen sein. Das strategische Portfolio zeigt Wertverminderungen von CHF 10 Mio., da nicht alle Investitionen als wertvermehrend betrachtet werden.

Strategie wird konsequent durchgesetzt – Wert nicht strategischer Immobilien angepasst

Der Verwaltungsrat hält an der nach Ausbruch der Wirtschaftskrise 2008/2009 beschlossenen Strategie fest. Dies bedeutet, dass das Portfolio der Züblin Gruppe auf hochwertige, energieeffiziente Büroimmobilien in der Schweiz, Frankreich und Deutschland konzentriert wird und sämtliche Immobilien in den Niederlanden sowie die Logistik- und Einzelhandelsimmobilien in Deutschland verkauft werden.

Im Rahmen dieser Portfoliobereinigung konnten in den letzten vier Jahren trotz des schwierigen Marktumfelds 24 der insgesamt 49 als nicht strategisch eingestuften Objekte verkauft werden. Von den restlichen 25 nicht strategischen Objekten leiden viele unter grösseren Leerständen. Eine weitere Vermietung wäre nur mit sehr grossen Investitionen ohne Mehrwertschöpfung möglich. Der Verwaltungsrat und die Gruppenleitung erachten ein solches Vorgehen somit als wirtschaftlich nicht vertretbar und den baldmöglichsten Verkauf als zwingend.

Diese Absicht und insbesondere der Verzicht auf Investitionen im nicht strategischen Bereich und die als unwahrscheinlich erachtete Möglichkeit einer nachhaltigen wirtschaftlichen Erholung haben dazu geführt, den Wert dieser Immobilien mit Blick auf die raschest mögliche Desinvestition anzupassen. Die unabhängigen Bewerter haben dementsprechend ihre Parameter bei der Bewertung des nicht strategischen Portfolios angepasst. Per 31. März 2013 ergab sich dadurch eine Korrektur des Marktwerts des nicht strategischen Portfolios um CHF 71 Mio. (33%).

Der Gesamtwert des Portfolios von Züblin betrug am Stichtag CHF 1 065 Mio. Das nicht strategische Portfolio mit einem Bestand von CHF 145 Mio. entspricht somit nur noch einem Anteil von 14% gegenüber 24% am 31. März 2012.

Zinsabsicherungsgeschäfte erfolgswirksam ausgebucht

Aufgrund der im Berichtsjahr getätigten und der weiter geplanten Verkäufe wurden beim "Interest Swap Portfolio" (Zinsabsicherungsgeschäfte) Anpassungen vorgenommen. So wurden die bisher im Eigenkapital erfassten Bewertungsdifferenzen von CHF 11 Mio. erfolgswirksam ausgebucht. Cash- und eigenkapitalmässig hat dies keinen Einfluss, da die Zinsabsicherungsgeschäfte bis zu deren Ablauf weitergeführt werden und die negative Bewertung bereits bisher im Eigenkapital berücksichtigt war.

Einfluss auf Kennzahlen

Die genannten Faktoren führten im Geschäftsjahr 2012/2013 zu einem Gesamtverlust von CHF 89 Mio. Hingegen war das liquiditätswirksame operative Ergebnis mit CHF 0,3 Mio. leicht positiv.

Der rechnerische NAV pro Aktie beträgt per 31. März 2013 CHF 3.59 (Vorjahr CHF 4.78), während der EPRA NAV pro Aktie mit CHF 4.57 ausgewiesen wird (Vorjahr CHF 5.81). Zum Börsenkurs von CHF 2.37 am 31. März 2013 berechnet, entspricht das einem Abschlag auf dem inneren Wert von 34% (rechnerischer NAV) beziehungsweise 48% (EPRA NAV).

Der Loan-to-Value-Ratio hat sich leicht von 64,2% per 31. März 2012 auf 65,7% erhöht, während sich die Leerstandsquote ohne Berücksichtigung der Renovationsprojekte von 11,4% auf 10,5% reduzierte.

Veränderungen im Verwaltungsrat

Der langjährige Verwaltungsrat der Züblin Immobilien Holding AG, Gerold Bühler, wird an der nächsten ordentlichen Generalversammlung vom 11. Juni 2013 nicht mehr für eine Wiederwahl zur Verfügung stehen. Vizepräsident Christian Bubb wird mit Erreichen der Alterslimite gemäss Organisationsreglement den Verwaltungsrat ebenfalls verlassen.

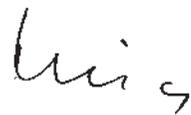
Der Verwaltungsrat dankt den beiden Herren für die geleistete Arbeit.

Ausblick

Die wirtschaftliche Situation scheint sich etwas stabilisiert zu haben. Die Eurozone bleibt jedoch weiterhin anfällig, insbesondere wegen der nach wie vor kriselnden Peripherieländer. Diese Situation belastet nach wie vor die Fremdfinanzierung im Immobiliengeschäft, was zu anhaltenden Marktunsicherheiten führen wird.

In diesem schwierigen Umfeld forciert Züblin die Verkäufe der nicht strategischen Immobilien in den Niederlanden und in Deutschland. Weitere Ziele sind, die Renovationsarbeiten in Paris und Bern planmässig zu beenden und der Vermietung zuzuführen.

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