



Pierre N. Rossier, Präsident des Verwaltungsrats, und Bruno Schefer, Chief Executive Officer

## Brief an unsere Aktionäre

**Sehr geehrte  
Aktionärinnen  
und Aktionäre**

Die Züblin Immobilien Holding AG hat das erste Halbjahr 2013/2014 mit einem Verlust von CHF 15,0 Mio. abgeschlossen (2012/2013: CHF –22 Mio.). Zur Finanzierung zukünftiger Verpflichtungen hat der Verwaltungsrat den Verkauf von strategischen Liegenschaften beschlossen.

**Sehr geehrte  
Damen und Herren**

Wie bereits im letzten Jahr steht die Entwicklung der Züblin Gruppe auch dieses Jahr im Zeichen der Umbauarbeiten in Paris und Bern und der Desinvestition von strategischen und nicht strategischen Liegenschaften. Dadurch verringerte sich der Mietertrag im ersten Halbjahr des Geschäftsjahres 2013/2014 um 20% auf CHF 23 Mio. Das liquiditätswirksame operative Ergebnis fiel erwartungsgemäss mit einem Verlust von CHF 1,2 Mio. aus. Dazu tragen die Immobilien in Renovation mit einem negativen Einfluss von CHF 6,7 Mio. bei, während die vermieteten Immobilien einen positiven operativen Beitrag von CHF 5,5 Mio. leisteten.

## **Acht Verkäufe getätigt**

Im Berichtszeitraum konnten acht Immobilien für insgesamt CHF 242 Mio. verkauft werden. In der Schweiz profitierte Züblin von den guten Marktbedingungen. So konnte die neu renovierte Liegenschaft in Zollikofen zusammen mit zwei Zürcher Liegenschaften mit einem Gewinn von CHF 7,3 Mio. verkauft werden. In Frankreich konnte die Immobilie in Lyon ebenfalls mit einem Gewinn von CHF 3,5 Mio. veräussert werden, was insgesamt einem Gewinn von 5,2% gegenüber der letzten Bewertung vom 31. März 2013 entspricht.

Bei den vier weiteren Verkäufen handelt es sich um nicht strategische Immobilien in den Niederlanden und in Deutschland. Mit Ausnahme einer Immobilie in Deutschland entsprachen die Verkaufspreise dieser Liegenschaften den im Abschluss per 31. März 2013 bilanzierten Marktwerten.

Gesamthaft resultierte aus dem Verkauf von Anlageliegenschaften ein Gewinn von CHF 10 Mio., wobei für die Schweizer Liegenschaften ein zusätzlicher Steueraufwand von CHF 2,5 Mio. anfiel.

## **CHF 38 Mio. in strategisches Portfolio investiert**

Während des ersten Halbjahres hat die Züblin Gruppe CHF 38 Mio. in strategische Immobilien investiert, davon mehrheitlich in die Renovationsprojekte in Paris und Bern. Die Renovationsarbeiten kommen wie geplant voran. "Imagine" in Paris ist praktisch fertig gestellt, Bern wird gegen Ende Jahr bezugsbereit sein, während "Newtime" und "Chaganne" in Paris per Ende dieses Geschäftsjahres beendet sein werden.

## **Wertveränderungen negativ beeinflusst durch Konkursfall "Praktiker"**

Die Wertveränderungen fielen insgesamt mit CHF 14 Mio. negativ aus, gegenüber einem ebenfalls negativen Resultat im letzten Jahr von CHF 24 Mio. Während die Werte in der Schweiz und Frankreich leicht zunahmen, musste insbesondere auf zwei Immobilien in Deutschland nach dem Konkursfall von "Praktiker" eine starke Wertkorrektur von CHF 9 Mio. vorgenommen werden. Eine Nachvermietung ist an beiden Standorten anspruchsvoll.

Der Gesamtwert des Portfolios von Züblin betrug am Stichtag CHF 849 Mio. (CHF 1 065 Mio. per 31.3.2013). Das nicht strategische Portfolio mit einem Bestand von CHF 104 Mio. entspricht somit nur noch einem Anteil von 12% gegenüber 14% am 31. März 2013.

## **Zinsabsicherungsgeschäfte erfolgswirksam ausgebucht**

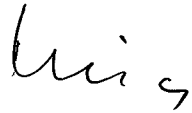
Aufgrund der Verkäufe mussten beim "Interest Swap Portfolio" (Zinsabsicherungsgeschäfte) weitere Anpassungen vorgenommen werden. So wurden die bisher im Eigenkapital erfassten Bewertungsdifferenzen von CHF 4 Mio. erfolgswirksam ausgebucht. Cash- und eigenkapitalmässig hat dies keinen Einfluss, da die 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 ersten Halbjahr 2013/2014 zu einem Gesamtverlust von CHF 15 Mio. Der rechnerische NAV pro Aktie beträgt per 30. September 2013 CHF 3.55 (31. März 2013 CHF 3.59), während der EPRA NAV pro Aktie mit CHF 4.12 ausgewiesen wird (31. März 2013 CHF 4.57). Zum Börsenkurs von CHF 2.09 am 30. September 2013 berechnet, entspricht dies einem Abschlag auf dem inneren Wert von 41% (rechnerischer NAV), beziehungsweise 49% (EPRA NAV). Die Loan-to-Value-Ratio hat sich von 65,7% per 31. März 2013 auf 63,7% reduziert, während sich die Leerstandsquote ohne Berücksichtigung der Renovationsprojekte von 10,5% auf 17,1% veränderte. Diese Steigerung ist vor allem auf die Fertigstellung der Umbauarbeiten der Immobilie "Imagine" in Paris zurückzuführen, die zurzeit erst zu 22% vermietet ist.

### **Ausblick**

Die derzeit herrschende wirtschaftliche Unsicherheit bleibt unverändert bestehen. Neben den Verkäufen von nicht strategischen Immobilien liegt der Fokus von Züblin in der Neuvermietung der Immobilien in Paris und in Bern.



Pierre N. Rossier  
Präsident des Verwaltungsrats



Bruno Schefer  
Chief Executive Officer