

Portfolio

Kommentar zum Portfolio _____	14
Gesamtportfolio _____	15
Nicht strategisches Portfolio _____	17
Portfolio Schweiz _____	18
Portfolio Frankreich _____	19
Portfolio Deutschland _____	20
Portfolio Niederlande _____	22

**Zukunftsorientiert
denken und handeln
Innovationen
nutzen.**

Kommentar zum Portfolio

Der Wert des Gesamtportfolios hat von CHF 1 065 Mio. auf CHF 849 Mio. abgenommen. Das entspricht einer Reduktion von CHF 216 Mio. Investitionen von CHF 38 Mio. stehen Verkäufe von CHF 242 Mio., negative Marktwertveränderungen von CHF 14 Mio. und positive Fremdwährungseinflüsse von CHF 2 Mio. gegenüber.

In der Berichtsperiode wurden acht Liegenschaften verkauft, drei davon in der Schweiz, eine in Frankreich und je zwei in Deutschland und in den Niederlanden. Damit hat sich der Anteil der Logistikimmobilien im Verhältnis zum Gesamtportfolio von 3% auf 2% verringert. Der Anteil Einzelhandelsliegenschaften verringerte sich von 6% auf 5%. Dagegen ist der Anteil Büroimmobilien von 91% per 31. März 2013 auf 93% per 30. September 2013 gestiegen. In der Berichtsperiode 2013 konnte der Anteil des nicht strategischen Portfolios am Gesamtportfolio von 14% auf 12% reduziert werden.

Zurzeit werden noch drei Immobilien teilweise oder gesamthaft renoviert. In der Schweiz betrifft dies die Liegenschaft in Bern; in Frankreich zwei Liegenschaften in Paris. Das Ende der Arbeiten in Bern ist für November 2013 vorgesehen. Die Fertigstellung der zwei französischen Liegenschaften in Paris, Chaganne und Newtime ist für das Frühjahr 2014 geplant. Erfolgreich wurde die Liegenschaft Imagine in Paris umgebaut.

Der Jahresmietertrag per 30. September 2013 beläuft sich auf CHF 40,4 Mio. Die Leerstandsquote hat sich während der Berichtsperiode von 10,5% auf 17,1% erhöht. Diese Erhöhung ist hauptsächlich auf die Re-Integration des fertig gestellten Renovationsobjekts Imagine, Paris, welches zurzeit erst zu 22% vermietet ist, zurückzuführen. Die verbleibenden Renovationsobjekte sind in dieser Kennzahl noch nicht enthalten.

Gesamtportfolio

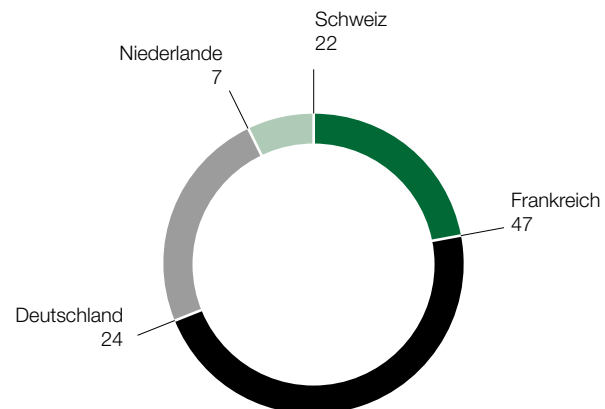
CHF/EUR in Mio.		Schweiz	Frankreich	Deutschland	Niederlande	Total
Marktwert	CHF	186.0	395.9	206.6	60.2	848.7
	EUR	152.2	323.8	169.0	49.2	694.2
	%	22.0	46.6	24.3	7.1	100.0
Anzahl Liegenschaften		5	6	21	11	43
Jahresmietertrag*	CHF	7.1	8.8	17.4	7.0	40.4
	EUR	5.8	7.2	14.3	5.8	33.1
Leerstandsquote*	%	2.3	29.4	13.7	19.6	17.1
Büro	m ²	21 295	52 681	85 643	44 607	204 226
Einzelhandel	m ²	2 005	–	45 355	1 594	48 954
Gewerbe/Logistik	m ²	1 055	–	922	55 811	57 788
Übrige Flächen	m ²	3 620	5 686	8 987	32 892	51 186
Total Nutzfläche	m²	27 975	58 367	140 907	134 904	362 153

Züblin Gruppe
Halbjahresbericht 13_14

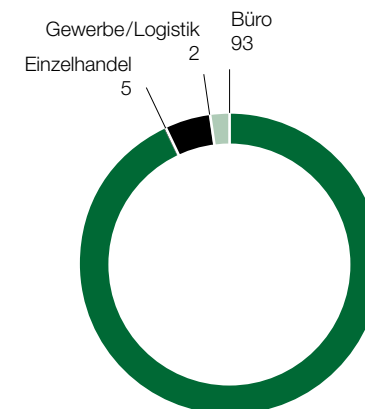
In Kürze
Aktionärsbrief
Renovationsprojekte
Portfolio
Finanzbericht

* ohne Renovationsprojekte

Portfolio nach Märkten in %



Portfolio nach Anlagekategorien in %



Leerstandsquote

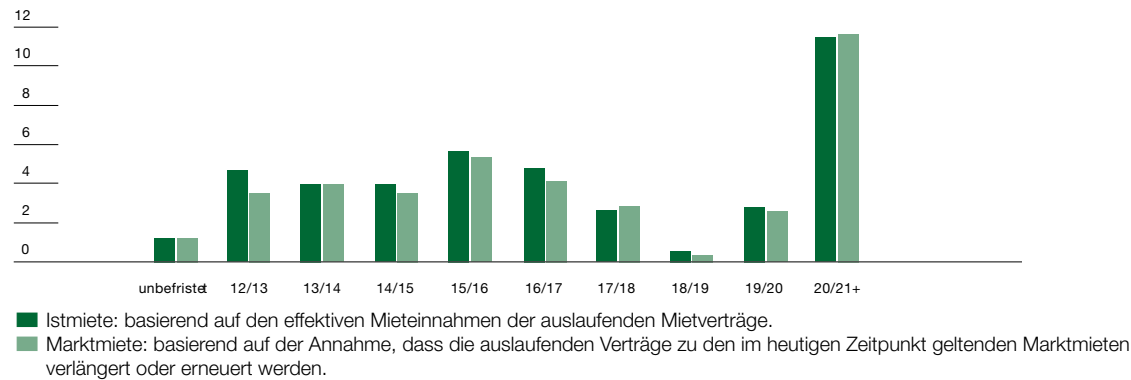
Region	Gesamt per 30.9.2013	Gesamt per 31.3.2013	strategisch per 30.9.2013	strategisch per 31.3.2013	nicht strategisch per 30.9.2013	nicht strategisch per 31.3.2013
Schweiz *	2,3%	7,1%	2,3%	7,1%	0,0%	0,0%
Frankreich *	29,4%	0,0%	29,4%	0,0%	0,0%	0,0%
Deutschland	13,7%	15,3%	17,7%	19,3%	5,9%	8,5%
Niederlande	19,6%	17,3%	0,0%	0,0%	19,6%	17,3%
Total	17,1%	10,5%	18,7%	9,0%	13,7%	13,7%

* ohne Renovationsprojekte

Grösste Mieter

Mieter	Branche	Mietanteil in % des Jahresmietertrags
Faurecia, Paris-Nanterre	Automobilzulieferer	7,4%
Baker & McKenzie, Zürich	Anwaltskanzlei	7,3%
Europ Assistance, Paris-Gennevilliers	Versicherung	5,7%
Vos Logistics Nederland B.V., Oss	Logistik	4,9%
Ville de Marseille, Marseille	Regierung	4,9%
Total		30,2%

Mietvertragsanalyse
in CHF Mio.



Nicht strategisches Portfolio

Im Geschäftsbericht per 31. März 2013 hat Züblin das noch verbleibende, zum Verkauf stehende nicht strategische Portfolio separat ausgewiesen und detailliert umschrieben. Der Markt in den Niederlanden hat sich für B und C Liegenschaften weiter verschlechtert, da mehrere Portfolios zum Verkauf anstehen, während die Nachfrage in Deutschland von Core Immobilien langsam auch auf Value add Immobilien mit höheren Renditen übergeht.

Marktwert per 31.3.2013			Verkäufe		Marktwertveränderung inkl. Capex	Marktwert per 30.9.2013	
	Anzahl	in Tausend EUR	Anzahl	in Tausend EUR	in Tausend EUR	Anzahl	in Tausend EUR
Deutschland	12	56 159	2	-9 442	-10 530	10	36 187
Niederlande	13	62 860	2	-11 650	-2 000	11	49 210
Total	25	119 019	4	-21 092	-12 530	21	85 397

Verkäufe

Im ersten Halbjahr des Geschäftsjahrs 2013/2014 konnten vier weitere Immobilien verkauft werden. In Deutschland waren dies die Liegenschaften Korschenbroich und Langenfeld, in den Niederlanden eine von zwei Liegenschaften in Diemen und die Logistikimmobilie in Veendam. Dabei wurden drei zum Marktpreis vom 31. März 2013 und eine mit EUR 565'000 unter dem Marktpreis verkauft werden.

Für eine weitere Immobilie in Deutschland (Arnsberg) konnte der Verkauf per Ende Oktober nach dem Stichtag vollzogen werden.

Zurzeit laufen verschiedene Verkaufsverhandlungen in beiden Ländern. Züblin ist zuversichtlich, dass auch im zweiten Halbjahr eine grössere Anzahl der nicht strategischen Immobilien verkauft werden kann.

Marktwertveränderung

In der Berichtsperiode mussten die Marktwerte der nicht strategischen Immobilien um weitere EUR 12.5 Mio. korrigiert werden. Dazu hat mehrheitlich der Ausfall des Mieters Praktiker in Deutschland beigetragen. Dieser Mieter war in zwei Liegenschaften zu 100 % Mieter und hat Insolvenz angemeldet. Er wird die Liegenschaften im November verlassen. Ein Nachmietung ist aufgrund der Nutzungsbeschränkung sehr schwierig und mit neuen Investitionen verbunden, ohne Mehrwert zu kreieren. Als Folge davon mussten die beiden Immobilien in Jettingen und Neumünster mit EUR 7 Mio. wertkorrigiert werden. Die restlichen Wertveränderungen entsprechen einer weiteren Korrektur von 5 % des entsprechenden Portfoliowerts per 31. März 2013.

Portfolio Schweiz per 30.9.2013

Liegen- schaft Nr.	Ort, Strasse	Gebäude Zertifikate	Züblin EMS	Erwerbs- datum	Baujahr/ Renovations- jahr	Jahres- mietertrag CHF 1000	Leerstand (CHF) %	Eigentums- verhältnis	Diskontie- rungssatz (real) %	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	930	7,6	□	4,40	1 172	3 295	404	-	1 262	4 961	335	6,8	6
2	Egg, Gewerbestrasse 12/12a	M	⊕	1.4.2000	1982/87 2012	938	9,0	□	4,60	4 894	3 546	-	1 055	1 110	5 711	436	7,6	108
3	Zürich, Hardturmstrasse 76		⊕	20.3.2000	1967 2010	921	0,0	□	3,90	1 100	3 099	-	-	608	3 707	-	0,0	26
4	Zürich, Holbeinstrasse 22/30	M	⊕	1.7.2008	1961/72 2010	4 330	0,0	□	3,10	1 660	5 524	-	-	279	5 803	-	0,0	45
Total Region Zürich						7 120	2,3			8 826	15 464	404	1 055	3 259	20 182	771	3,8	185
Total Portfolio Schweiz						7 120	2,3			8 826	15 464	404	1 055	3 259	20 182	771	3,8	185
Renovationsprojekt																		
5	Bern, Morgenstrasse 136	M in Planung	⊕	1.6.2000	1991 2013	-	-	□	4,50	2 740	5 831	1 601	-	361	7 793	-	-	89

- 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 per 30.9.2013

Liegen- schaft Nr.	Ort, Strasse	Gebäude Zertifikate	Züblin EMS	Erwerbs- datum	Baujahr/ Renovations- jahr	Jahres- mietertrag CHF 1000	Leerstand (CHF) %	Eigentums- verhältnis	Diskontie- rungssatz (real) %	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
6	Neuilly-sur-Seine, Paris, 20-26 Boulevard du Parc "Imagine"	BBC in Planung	Ⓜ	19.3.2007	1978/ 2013	1034	78,0	□	6,25	4546	7746	-	-	888	8634	5587	64,7	240
7	Gennevilliers, Paris, 1 pr. de la Bonnette "Chaganne"		Ⓜ	4.8.2006	1991	2323	0,0	□	6,50	1885	8093	-	-	-	8093	-	0,0	190
8	Nanterres, Paris, 6 - 16 Rue Hennape		Ⓜ	5.10.2007	2001	3628	0,0	□	6,00	7892	11162	-	-	-	11162	-	0,0	296
Total Region Paris						6985	34,4			14323	27001	-	-	888	27889	5587	20,0	726
Region Marseille																		
9	Marseille, 36 - 40 rue Roger Salengro		Ⓜ	30.1.2008	2007	1835	0,0	□	6,75	2087	4735	-	-	1100	5835	-	0,0	67
Total Portfolio Frankreich						8820	29,4			16410	31736	-	-	1988	33724	5587	16,6	793
Renovationsprojekte																		
10	Neuilly-sur-Seine, Paris, 52 Boulevard du Parc "Newtime"	Breeam, HQE, BBC in Planung	Ⓜ	1.7.2002	1971/ 2014	-	100,0	□	5,50	5800	14600	-	-	2998	17598	17598	100,0	408
11	Neuilly-sur-Seine, Paris, 28-34 Boulevard du Parc "Jatte 2"		Ⓜ	1.7.2002	1976	-	100,0	□	5,50	3223	6345	-	-	700	7045	7045	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 per 30.9.2013

Liegen- schaft Nr.	Ort, Strasse	Gebäude Zertifikate	Züblin EMS	Erwerbs- datum	Baujahr/ Renovations- jahr	Jahres- mietertrag CHF 1000	Leerstand (CHF) %	Eigentums- verhältnis	Diskontie- rungssatz (real) %	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																		
12	Hamburg, A.-Einstein-Ring 17-21		⊕	1.1.1999	1992	1 702	16,2	□	6,00	7 538	13 590	-	-	340	13 930	2 138	15,3	246
13	Hamburg, Nagelsweg 37, 39		⊕	1.1.1999	1986	1 500	2,8	□	5,50	4 616	8 873	-	-	490	9 363	-	0,0	191
14	Hamburg, Wandsbeker Zollstr. 11-19		⊕	1.1.1999	1970 2002	1 122	2,5	□	5,60	2 901	6 531	-	-	782	7 313	235	3,2	100
Total Region Hamburg						4 324	8,5			15 055	28 994	-	-	1 612	30 606	2 373	7,8	537
15	Düsseldorf, Rossstrasse 96		⊕	1.11.2001	1984 2009	1 186	6,5	□	5,20	1 315	6 393	-	-	46	6 439	315	4,9	75
16	Dortmund, Hansastraße 30	DGNB	⊕	1.7.2004	1986 2011	663	2,2	□	5,10	627	3 015	544	-	286	3 845	100	2,6	-
17	Witten, Marktstraße 2			1.7.2004	2002	316	42,6	□	6,30	687	1 780	1 110	-	620	3 510	1 324	37,7	-
Total Region Düsseldorf						2 165	13,3			2 629	11 188	1 654	-	952	13 794	1 739	12,6	75
18	Stuttgart, Vor dem Lauch 14			1.1.2000	1982	857	32,3	□	6,60	6 880	7 788	-	547	333	8 668	3 109	35,9	180
19	Stuttgart, Mittlerer Pfad 2-4			1.12.2000	1991	1 671	38,9	□	7,10	8 521	19 090	-	-	2 625	21 715	9 756	44,9	299
20	Stuttgart, Mittlerer Pfad 9			1.6.2000	1991	1 100	0,2	□	6,40	3 620	7 348	-	375	123	7 845	-	0,0	121
Total Region Stuttgart						3 628	28,9			19 021	34 226	-	922	3 081	38 228	12 865	33,7	600
21	Wiesbaden, Kreuzberger Ring 24			1.8.2001	2001	374	25,5	□	5,60	2 372	3 631	-	-	77	3 708	1 066	28,7	98
22	München-Germering, Streifacher Strasse 7			1.3.2002	1999	469	3,7	□	6,00	2 512	2 954	-	-	449	3 403	180	5,3	70
Total übrige Regionen						842	14,8			4 884	6 585	-	-	526	7 111	1 246	17,5	168
Total Büro						10 959	17,7			41 589	80 993	1 654	922	6 171	89 739	18 223	20,3	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

Züblin Gruppe
Halbjahresbericht 13_14

In Kürze
Aktionärsbrief
Renovationsprojekte
Portfolio
Finanzbericht

Liegen- schaft Nr.	Ort, Strasse	Gebäude Zertifikate	Züblin EMS	Erwerbs- datum	Baujahr/ Renovations- jahr	Jahres- mietertrag CHF 1000	Leerstand (CHF) %	Eigentums- verhältnis	Diskontie- rungssatz (real) %	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																		
23	Arnsberg, Zum Schützenhof 1			1.7.2004	1979	716	29,6	□	6,10	6872	375	7984	-	687	9046	2593	28,7	276
24	Dortmund-Aplerbeck, Eggensteinerstr. 7			1.7.2004	1980	448	0,0	□	6,60	11865	-	4450	-	-	4450	-	0,0	97
25	Marl, Marler Stern 1-80			1.7.2004	1974	520	9,3	○	7,00	2222	-	2563	-	-	2563	327	12,8	-
26	Neuwied-Niederbieber, Neuer Weg 53			1.7.2004	1981	176	0,0	□	6,40	4933	-	1600	-	-	1600	-	0,0	59
Total Region Düsseldorf						1861	16,0			25892	375	16597	-	687	17659	2920	16,5	432
Total Region Stuttgart																		
27	Jettingen, Heilbergstrasse 5			1.7.2004	1971	689	0,0	□	7,50	18875	-	5815	-	-	5815	-	0,0	201
28	Wilhelmshaven, Mühlenweg 146			1.7.2004	2001	566	4,9	□	6,40	10004	739	4161	-	-	4900	297	6,1	161
29	Wiesbaden, Hagenauer Str. 23, 23 a-c			1.7.2004	1998	498	0,0	□	6,60	6909	-	2393	-	205	2598	-	0,0	98
30	Neumünster, Haart 190			1.7.2004	1998	1047	0,0	□	7,30	20459	368	6337	-	1080	7785	-	0,0	207
31	Lübeck, Schwartauer Allee 92			1.7.2004	2001	689	2,9	□	6,30	5602	3168	1548	-	69	4785	170	3,6	86
32	Halle, Am Treff 5			1.7.2004	1970	1119	0,0	□	6,70	12899	-	6850	-	776	7626	-	0,0	42
Total übrige Regionen						3918	1,3			55873	4275	21289	-	2130	27694	467	1,7	594
Total Einzelhandel (nicht strategisch)						6468	5,9			100640	4650	43701	-	2817	51168	3387	6,6	1227
Total Portfolio Deutschland						17427	13,7			142229	85643	45355	922	8987	140907	21610	15,3	2607

□ Alleineigentum
○ Stockwerkeigentum
△ Baurecht

Portfolio Niederlande per 30.9.2013

Liegen- schaft Nr.	Ort, Strasse	Erwerbs- datum	Baujahr/ Renovations- jahr	Jahres- mietertrag CHF 1000	Leerstand (CHF) %	Eigentums- verhältnis	Diskontie- rungssatz (real) %	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																
33	Amsterdam, Zekeringstraat 1-23	1.1.2000	1995	708	46,3	△	15,7	13 068	8 369	-	3 872	-	12 241	5 820	47,5	224
34	Amsterdam, Zekeringstraat 45-47	1.1.2000	1992 2003	637	0,0	△	8,8	5 370	3 052	-	1 477	-	4 529	-	0,0	109
35	Amsterdam, Zekeringstraat 39-43	1.1.2000	1992 2003	561	21,2	△	10,3	9 030	4 553	-	2 297	-	6 850	1 647	24,0	130
36	Diemen, Diemerhof 16-18	1.1.2000	1990 2009	716	0,0	□	11,1	3 943	3 672	-	-	-	3 672	-	0,0	117
Total Region Amsterdam				2 622	22,5			31 411	19 646	-	7 646	-	27 292	7 467	27,4	580
37	Dordrecht, Stationsweg 4	1.7.1998	1962	488	18,6	□	12,3	3 001	3 817	-	-	-	3 817	1 011	26,5	72
38	Rotterdam, Schiekade 34	1.7.1998	1961 2000	675	34,8	□	10,8	2 298	7 029	1 594	-	-	8 623	3 934	45,6	47
Total Region Rotterdam				1 163	28,9			5 299	10 846	1 594	-	-	12 440	4 945	39,8	119

- Alleineigentum
- Stockwerkeigentum
- △ Baurecht

Liegen- schaft Nr.	Ort, Strasse	Erwerbs- datum	Baujahr/ Renovations- jahr	Jahres- mietertrag CHF 1000	Leerstand (CHF) %	Eigentums- verhältnis	Diskontie- rungssatz % (real)	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
39	De Bilt, Utrechtseweg 370	1.7.1998	1982	337	0,0	□	9,5	1 998	2 067	–	–	–	2 067	–	0,0	37
40	Utrecht, Kaap Hoorndreef 66-78	1.7.1998	1975	436	6,1	□	8,6	606	3 150	–	–	–	3 150	273	8,7	–
Total Region Utrecht				773	3,5			2 604	5 217	–	–	–	5 217	273	5,2	37
41	Huizen, Huizermaatweg 9-37	1.7.1998	1986	114	65,4	□	16,7	950	3 068	–	–	–	3 068	2 341	76,3	–
42	Zeist, Huis ter Heideweg 30-40	1.7.1998	1980 2001	388	38,2	□	10,9	6 940	4 637	–	–	–	4 637	2 302	49,6	92
Total übrige Regionen				501	47,5			7 890	7 705	–	–	–	7 705	4 643	60,3	92
Total Büro				5 058	25,3			47 204	43 414	1 594	7 646	–	52 654	17 328	32,9	828
Logistik																
43	Oss, Waalkade	17.2.2003	1974 1990	1 990	0,0	□	10,2	127 683	1 193	–	48 165	32 892	82 250	–	0,0	–
Total Portfolio Niederlande (nicht strategisch)				7 049	19,6			174 887	44 607	1 594	55 811	32 892	134 904	17 328	12,8	828

- Alleineigentum
- Stockwerkeigentum
- △ Baurecht