



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 2013/2014 nochmals mit einem hohen Verlust von CHF 64 Mio. (2012/2013: CHF -89 Mio.) ab. Der Verkauf der nicht strategischen Liegenschaften in Deutschland und den Niederlanden ist weiter fortgeschritten, dabei war jedoch eine erneute Wertkorrektur von CHF 41 Mio. notwendig.

Der Verwaltungsrat hat den Verkauf von drei strategischen Liegenschaften in der Schweiz und von einer Liegenschaft in Frankreich genehmigt und damit die hohen Bewertungen abgesichert. Die freien Mittel wurden zum Schuldenabbau verwendet.

Weiter hat der Verwaltungsrat am 9. April 2014 beschlossen, das restliche Schweizer Portfolio zu verkaufen. Dieser Entscheid wurde mit Blick auf das noch hohe Preisniveau der Schweizer Immobilien sowie im Hinblick auf die anstehende Rückzahlung der Anleihe gefällt. Damit konzentriert sich Züblin auf die strategischen Portfolios in Deutschland und Frankreich.

## **Operatives Ergebnis entspricht den Erwartungen**

Auch dieses Jahr stand die Entwicklung der Züblin Gruppe im Zeichen der grossen Umbauarbeiten in Paris und Bern sowie der Desinvestition von nicht strategischen Liegenschaften. Dadurch verringerte sich der Mietertrag im Geschäftsjahr 2013/2014 um 23% auf CHF 42 Mio. Erwartungsgemäss fiel das operative Ergebnis mit einem Verlust von CHF 9 Mio. negativ aus.

## **Vier Verkäufe von strategischen Liegenschaften getätigt**

Im Berichtszeitraum konnten vier strategische Immobilien für insgesamt CHF 216 Mio. verkauft werden; daraus resultierte ein Gewinn von CHF 10 Mio. In der Schweiz profitierte Züblin von den guten Marktbedingungen und hat die Liegenschaft in Zollikofen sowie zwei Liegenschaften in Zürich erfolgreich verkauft. Ebenfalls konnte die Liegenschaft in Lyon mit einem Gewinn verkauft werden.

## **Fortschritte beim Verkauf des nicht strategischen Portfolios erzielt**

Am Anfang des Geschäftsjahres umfasste das nicht strategische Portfolio 25 Immobilien mit einem Gesamtwert von CHF 145 Mio. Davon wurden acht Immobilien in den Niederlanden und sieben Immobilien in Deutschland verkauft. Der Wert des nicht strategischen Portfolios musste während des Geschäftsjahres aufgrund von Verkäufen und Wertkorrekturen nochmals um insgesamt CHF 41 Mio. nach unten angepasst werden. Davon entfielen CHF 17 Mio. auf das deutsche Portfolio, zum grössten Teil als Folge der Insolvenz von Praktiker, und CHF 24 Mio. auf die niederländischen Immobilien, wo der Markt nach wie vor keine Besserungstendenzen zeigt. Somit verblieben am Ende des Geschäftsjahres noch zehn nicht strategische Immobilien im Portfolio, davon fünf in den Niederlanden und fünf in Deutschland. Der Gesamtwert dieser nicht strategischen Immobilien, die ebenfalls noch verkauft werden sollen, belief sich per Ende des Geschäftsjahres auf CHF 41 Mio.

## **Abschluss der Renovationsarbeiten**

Während des Geschäftsjahres konnte Züblin sämtliche Renovationsarbeiten abschliessen. Züblin hat auch dieses Jahr mit CHF 53 Mio. nochmals zukunftsorientiert in die Nachhaltigkeit der Immobilien investiert. "Newtime" sowie "Imagine" in Paris und die Liegenschaft "Arco West" in Bern können nun vermietet werden.

## **Portfoliowert CHF 791 Mio.**

Der Gesamtwert des Portfolios von Züblin belief sich am Stichtag auf CHF 791 Mio. gegenüber einem Wert von CHF 1 065 im Vorjahr. 50% davon entfallen auf Frankreich, 24% auf die Schweiz und 21% auf die strategischen Immobilien in Deutschland. Auf das nicht strategische Portfolio entfällt noch ein Anteil von 5% (Vorjahr: 14%).

Neben den realisierten und nicht realisierten Wertkorrekturen von CHF 41 Mio. beim nicht strategischen Portfolio haben die veränderten Marktbedingungen in Frankreich zu einer Verschlechterung der Immobilienwerte im Umfang von CHF 7 Mio. beigetragen. Demgegenüber blieben die Werte in der Schweiz und in Deutschland stabil.

## **Zinsabsicherungsgeschäfte erfolgswirksam ausgebucht**

Aufgrund der im Berichtsjahr getätigten und der geplanten Verkäufe wurden beim "Interest Swap Portfolio" (Zinsabsicherungsgeschäfte) wie im Vorjahr Anpassungen vorgenommen. So wurden die bisher im Eigenkapital erfassten Bewertungsdifferenzen von CHF 16 Mio. (Vorjahr: 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 2013/2014 zu einem Gesamtverlust von CHF 64 Mio. (2012/2013: CHF -89 Mio.).

Der rechnerische NAV pro Aktie belief sich per 31. März 2014 auf CHF 3.03 (CHF 3.59). Der EPRA NAV pro Aktie wurde am Stichtag mit CHF 3.62 ausgewiesen wird (CHF 4.57) ausgewiesen. Zum Börsenkurs von CHF 1.96 am 31. März 2014 berechnet, entspricht das einem Abschlag auf dem inneren Wert von 35% beim rechnerischen NAV beziehungsweise von 46% beim EPRA NAV.

Die Loan-to-Value-Ratio hat sich weiter verbessert und belief sich per 31. März 2014 noch auf 61,3% (65,7%). Die Leerstandsquote hat sich nach Abschluss der Renovationsarbeiten in Paris und Bern und vor dem Hintergrund der Vermietung dieser Objekte von 10,5% auf 42,9% erhöht. Die derzeitige angespannte wirtschaftliche Situation in Frankreich erschwert eine Prognose, wann insbesondere das Projekt "Newtime" vermietet werden kann.

#### **Verkauf der Schweizer Immobilien geplant**

Der Verwaltungsrat der Züblin Immobilien Holding AG hat an der Sitzung vom 9. April 2014 beschlossen, das Portfolio auf Deutschland und Frankreich zu fokussieren und die Schweizer Immobilien zu verkaufen. In diesem Zusammenhang soll den Obligationären der 4%-Anleihe, deren Laufzeit bis 20. Juli 2015 dauert, voraussichtlich in der zweiten Jahreshälfte 2014 ein Angebot zum vorzeitigen Rückkauf ihrer Obligationen unterbreitet werden.

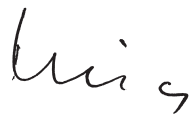
#### **Kostenreduktion – Organisation wurde angepasst**

Der Verwaltungsrat und die Gruppenleitung sind zum Schluss gekommen, dass das stark verringerte Portfolio und die gesunkenen Mieteinnahmen eine Reduktion der operativen Kosten notwendig machen. Angestrebt werden Einsparungen von jährlich CHF 3 Mio.; diese wurden zum Teil bereits im abgelaufenen Geschäftsjahr realisiert. Angesichts dieser Zielsetzung und der dezentralen Führungsstruktur des Unternehmens hat CEO Bruno Schefer dem Verwaltungsrat vorgeschlagen, seine Tätigkeit für Züblin ab 1. Januar 2014 auf 50% zu reduzieren; dies verbunden mit entsprechenden vertraglichen Anpassungen hinsichtlich Salär und Kündigungsfrist. Der Verwaltungsrat hat diesen Vorschlag begrüsst und angenommen.

#### **Ausblick**

Das wirtschaftliche Umfeld bleibt unverändert anfällig, da es von verschiedenen Unsicherheitsfaktoren beeinflusst wird. Der Verwaltungsrat hat deshalb entschieden, sich einen finanziellen Freiraum zu verschaffen. So will Züblin den nach wie vor guten Immobilienmarkt in der Schweiz ausnutzen und das Schweizer Portfolio verkaufen. Neben dieser Veräusserung liegt der Fokus im laufenden Jahr auf dem Abschluss des Verkaufsprogramms der nicht strategischen Immobilien, der Neuvermietung der Immobilien in Paris und der Reduktion der Betriebskosten.

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 auch in schwierigen Zeiten.



Pierre N. Rossier  
Präsident des Verwaltungsrats



Bruno Schefer  
Chief Executive Officer