

## Das Jahr in Kürze

Unternehmensportrait	_____	3
Fakten	_____	4
Kennzahlen	_____	5

**Fokussieren  
und Konzentrieren  
Chancen  
nutzen.**

# Unternehmensportrait

## Strategie

Die Züblin Gruppe investiert in energieeffiziente Büro-Liegenschaften an erstklassiger Lage.

Die Kernmärkte von Züblin sind grundsätzlich die Schweiz, Frankreich und Deutschland. In diesen Ländern konzentriert sich Züblin auf wenige ausgewählte Städte.

Es ist das Ziel, mit ausserordentlichen Dienstleistungen und dem Angebot von hochwertigen Mietflächen die Bedürfnisse der Mieter zu erfüllen und damit für alle Stakeholder eine nachhaltige Wertschöpfung zu erzielen.

## Portfolio

Das Portfolio besteht aus strategischen und nicht strategischen Immobilien.

Das strategische Portfolio umfasst 22 Büroimmobilien mit einem Marktwert von CHF 750 Mio. in der Schweiz, Frankreich und Deutschland.

Das nicht strategische Portfolio mit zehn Immobilien und einem Marktwert von CHF 41 Mio. umfasst sämtliche Immobilien in den Niederlanden und fünf Einzelhandelsimmobilien in Deutschland. Das nicht strategische Portfolio soll möglichst schnell veräussert werden.

Am 10. April 2014 hat Züblin informiert, alle fünf strategischen Immobilien in der Schweiz mit einem Wert per 31. März 2014 von CHF 189 Mio. zu verkaufen. Mit dem Erlös aus dem Verkauf der Schweizer Immobilien wird den Inhabern der ausstehenden 4%-Anleihe mit einer Laufzeit bis 20. Juli 2015 ein vorzeitiges Rückkaufangebot unterbreitet.

Danach strebt Züblin eine Eigenkapitalquote von 40% an.

# Fakten

## Portfolio

**Mieteinnahmen** CHF 42 Mio. (-23%). **Verkauf** von 19 Immobilien, davon 15 nicht strategische, im Gesamtwert von CHF 293 Mio. **Leerstandsquote** verschlechtert auf 42,9% infolge pendenter Vermietung in Paris und Bern gegenüber 10,5% im Vorjahr. **Bewertungen** strategisches Portfolio -10% oder CHF -7 Mio., nicht strategisches Portfolio CHF -29 Mio. **Renovationsprojekte in Paris und Bern** abgeschlossen.

## Finanzielles

**Verlust** von CHF 64 Mio. gegenüber Verlust von CHF 89 Mio. im Vorjahr. Anteil nicht strategisches Portfolio **nur noch 5%** resp. CHF 41 Mio. gegenüber 14% im Vorjahr. **Bewertungsannahmen** auf nicht strategischem Portfolio aufgrund forcierten Verkaufs verschärft. **Zinsabsicherungsgeschäfte** über CHF 16 Mio. erfolgswirksam ausgebucht. **LTV** von 65,7% auf 61,3% verbessert. **EPRA Eigenkapitalquote** verbessert von 29,1% auf 31,5%.



# Kennzahlen

in Mio. CHF	1.4.2013 bis 31.3.2014	1.4.2012 bis 31.3.2013	1.4.2011 bis 31.3.2012	1.4.2010 bis 31.3.2011	1.4.2009 bis 31.3.2010
<b>Erfolgsrechnung</b>					
Mietertrag	42	55	73	91	103
Marktwertveränderung der Anlageliegenschaften	-36	-81	-3	-17	-7
EBITDA	24	35	54	70	77
Erfolg	-63.8	-89.4	4.7	7.3	11.0
EPRA Eigenkapitalrendite	-24,1%	-26,9%	1,2%	1,7%	2,6%
<b>Bilanz</b>					
Anlageliegenschaften	791	1 065	1 206	1 282	1 437
Eigenkapital	224	264	338	377	377
Eigenkapitalquote	26,6%	23,1%	26,3%	27,4%	24,6%
EPRA Eigenkapital	265	332	410	423	441
EPRA Eigenkapitalquote	31,5%	29,1%	31,8%	30,7%	28,7%
Hypotheken	485	700	774	882	1 017
Loan to Value	61,3%	65,7%	64,2%	68,8%	70,8%
<b>Kennzahlen pro Aktie in CHF</b>					
Erfolg der Aktionäre	-0.89	-1.38	0.06	-0.01	-0.03
EPRA NAV pro Aktie	3.62	4.57	5.81	5.94	6.25
NAV pro Aktie	3.03	3.59	4.78	5.27	5.40
Börsenkurs	1.96	2.37	2.52	3.83	4.77
<b>Portfolio</b>					
Jahresmietertrag <sup>1</sup>	32.7	53.1	63.5	86.6	97.3
EPRA Mietertragsrendite, netto	2,1%	5,2%	5,4%	5,9%	6,1%
Durchschnittlicher Zinssatz	4,1%	4,4%	4,5%	4,5%	4,6%
Leerstandsquote (monetär) <sup>1</sup>	42,9%	10,5%	11,4%	11,4%	11,0%

<sup>1</sup> Im Vorjahr ohne Renovationsprojekte

Obige Kennzahlen sind entweder direkt aus der konsolidierten Erfolgsrechnung oder Bilanz ersichtlich oder können anhand der Begriffsdefinitionen auf den Seiten 165 bis 167 und der EPRA Performance Messung auf den Seiten 141 bis 144 nachvollzogen werden.