

Portfolio

Kommentar zum Portfolio _____	11
Strategische Ausrichtung _____	12
Gesamtportfolio _____	14
Portfolio Schweiz _____	17
Portfolio Deutschland _____	21
Leerstandsquote _____	25

**Sich neuen
Aufgaben stellen
Innovationen
nutzen.**

Kommentar zum Portfolio

Das gesamte Portfolio hat von CHF 531 Mio. auf CHF 331 Mio. abgenommen. Die starke Reduktion begründet sich im Umfang von CHF 209 Mio. einerseits mit dem wirtschaftlichen Rückzug aus Frankreich und andererseits mit CHF 7 Mio. durch Verkäufe in Deutschland. Positiv beeinflussten den Wert Investitionen von CHF 3 Mio., Marktwertveränderungen von CHF 7 Mio. und Währungseinflüsse von CHF 6 Mio.

In der Berichtsperiode wurde der Rückzug aus dem französischen Markt abgeschlossen. Wie geplant konnte Züblin einen strategischen Investor für ihre französische Tochtergesellschaft Züblin Immobilière France finden und die verbleibende Beteiligung an der französischen Gesellschaft abschreiben.

In der Berichtsperiode wurden drei Immobilien in Deutschland verkauft. Damit sind bis auf die Immobilie in Marl alle nicht strategischen Immobilien veräussert. Da bei dieser Liegenschaft nicht von einem kurzfristigen Verkauf ausgegangen werden kann, wird diese ins Gesamtportfolio eingegliedert und nicht mehr separat aufgelistet. In den letzten zwölf Monaten hat sich der Anteil Büroimmobilien am Gesamtportfolio auf 99% erhöht. Die geografische Aufteilung des Portfolios hat sich leicht angepasst. Per Stichtag befinden sich 59% in der Schweiz und 41% in Deutschland.

Der Jahresmietertrag per 31. März 2016 beläuft sich auf CHF 19 Mio. Die Leerstandsquote hat sich während der Berichtsperiode von 41.4% auf 9% verbessert. Die Verbesserung der Leerstandsquote ist hauptsächlich auf den Verkauf des französischen Portfolios zurückzuführen. Des weiteren ist vor allem die erhebliche Reduktion des Leerstandes in Deutschland von 13.8% auf 6.4% positiv zu erwähnen.

Im kommenden Geschäftsjahr liegt der Fokus der Gesellschaft auf der Vergrösserung des bestehenden Portfolios. Wie in der Strategie definiert, konzentriert sich Züblin in einem ersten Schritt auf Büroimmobilien mit Optimierungspotenzial an Premiumstandorten in B Städten und in guten Lagen in A Städten.

Strategische Ausrichtung

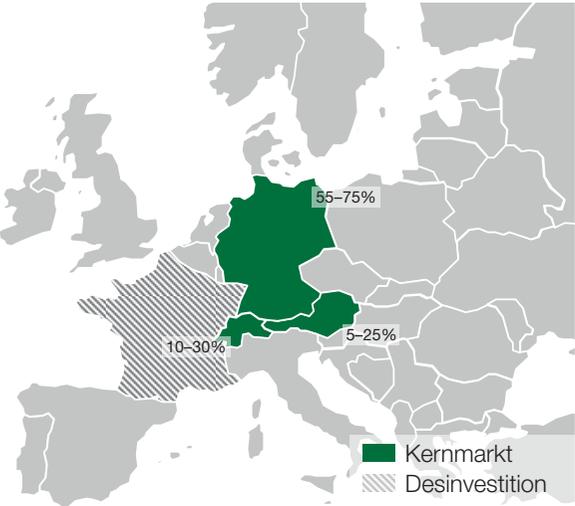
Im Geschäftsjahr 2015/2016 nahm Züblin eine dreistufige strategische Neuausrichtung vor: die Konzentration auf Kernkompetenzen, die Stabilisierung der finanziellen und operativen Basis sowie die Einleitung der Wachstumsphase. In den vergangenen zwölf Monaten konnte die Gesellschaft die ersten beiden Stufen erfolgreich umsetzen. Die Rückkehr zu den Kernkompetenzen – die Generierung von Mehrwerten für Büroimmobilien in der Schweiz und in Deutschland – konnte Züblin mit dem wirtschaftlichen Rückzug aus dem französischen Markt und der Veräusserung von Einzelhandelsimmobilien in Deutschland erreichen. Per Bilanzstichtag besteht das gestraffte Portfolio zu 99% aus Büroimmobilien. Die finanzielle Restrukturierung erfolgte mittels einer Kapitalerhöhung, die dank der Unterstützung der Aktionäre im Dezember 2015 erfolgreich umgesetzt werden konnte und zur finanziellen Stabilisierung und Verminderung des Finanzaufwands führte. Verbesserungen im operativen Geschäft ermöglichten die Senkung der Leerstandsquote auf 9%.

In der nun anstehenden Wachstumsphase ist eine Vergrösserung des Immobilienportfolios durch Akquisitionen in den stabilen deutschsprachigen Immobilienmärkten Europas im Einklang mit Züblins regionaler Expertise angestrebt. Parallel dazu werden die bereits vorhandenen Kompetenzen ausgebaut und in zukünftig relevanten Bereichen ergänzt. Übergeordnetes Ziel dieser Schritte ist eine bestmögliche Ausnutzung der Wertschöpfungsstärken durch eine Schärfung des Unternehmensprofils und eine klare Positionierung in den Kernmärkten.

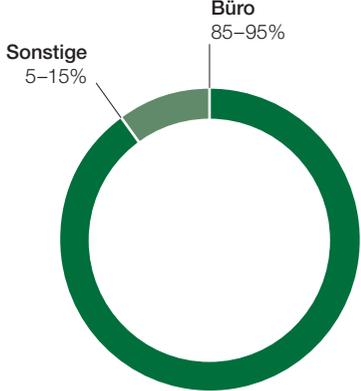
Nach erfolgreichem Wachstum und Erreichen einer vorteilhaften Marktposition kann das etablierte Geschäftsmodell mittelfristig auf neue geografische Märkte übertragen werden, wobei wiederum zunächst stabile europäische Regionen im Fokus stehen. Insbesondere Büroimmobilien mit Optimierungspotenzialen an Premiumstandorten in B-Städten und solche an guten Lagen in A-Städten bieten die Möglichkeit, Züblins Wertschöpfungskompetenzen zu nutzen und für Investoren attraktive Renditen zu erwirtschaften.

Ausgehend von einer wachsenden internationalen Expertise wird langfristig eine Diversifikation über geografische Märkte, Immobilienklassen und Anlageformen hinweg angestrebt, die sich um das Kerngeschäft gruppiert und dieses sinnvoll ergänzt. Vorhandene Flexibilität soll insbesondere in Form von strategischen Allianzen und Co-Investments genutzt werden, um neue Märkte zu erschliessen und an attraktiven Investitionsmöglichkeiten zu partizipieren.

Kurzfristiger geografischer Fokus



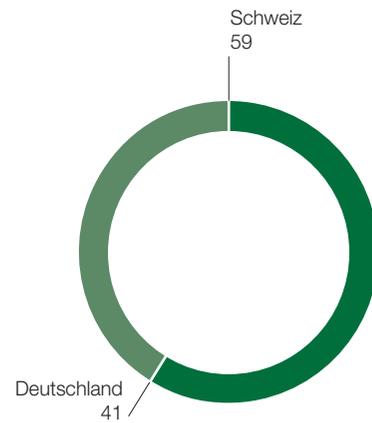
Kurzfristige Zielstruktur des Portfolios



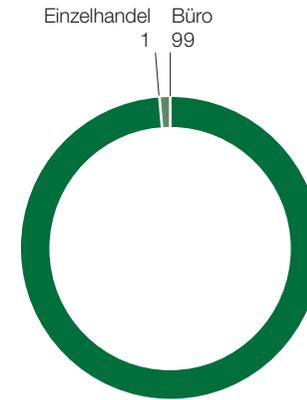
Portfolio Übersicht

CHF/EUR in Mio.		Schweiz	Deutschland	Total
Marktwert	CHF	195,9	135,4	331,3
	EUR	179,2	123,9	303,0
	%	59,1	40,9	100,0
Anzahl Immobilien		5	12	17
Jahresmietertrag	CHF	7,9	11,1	19,1
	EUR	7,3	10,2	17,5
Leerstandsquote	%	12,4	6,4	9,0
Büro	m ²	21 391	77 719	99 110
Einzelhandel	m ²	2 005	4 217	6 222
Gewerbe/Logistik	m ²	1 055	922	1 977
Übrige Flächen	m ²	3 680	4 256	7 936
Total Nutzfläche	m²	28 131	87 114	115 245

Portfolio nach Märkten in %



Portfolio nach Anlagekategorien in %



Entwicklung Jahresmietertrag

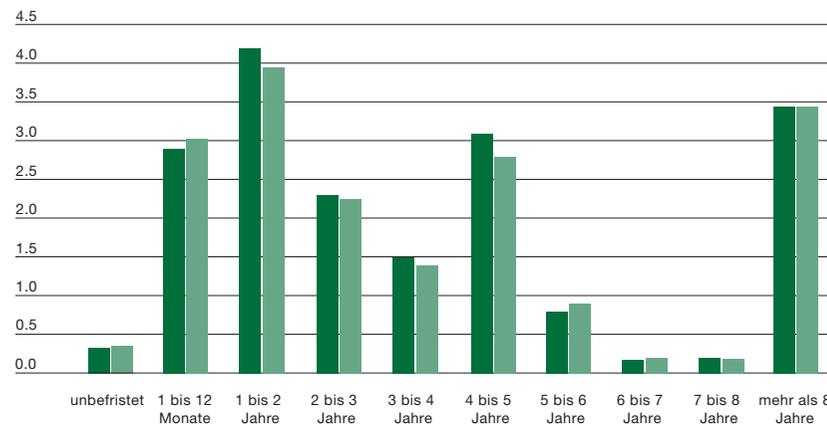
Die Veränderung des Jahresmietertrags zwischen dem 31. März 2015 und dem 31. März 2016 wird durch folgende Faktoren begründet:

CHF/EUR in Mio.	Schweiz CHF	Deutschland EUR
31.03.2015	7,8	10,5
Veränderung Leerstand	0,1	0,5
Mietanpassungen	0,0	0,1
31.3.2016 unverändertes Portfolio (like-for-like)	7,9	11,1
Käufe/Verkäufe	0,0	-0,9
31.3.2016	7,9	10,2

Grösste Mieter

Mieter	Branche	Mietanteil in % des Jahresmietertrags
Baker & McKenzie, Zürich	Anwaltskanzlei	15,4%
Bosch-Unternehmensgruppe, Stuttgart	Technologie	7,8%
Roland Berger, Zürich	Unternehmensberatung	7,3%
Panalpina Welttransport (D) GmbH, Hamburg	Logistik	4,0%
European X-Ray Free Electron Laser Facility GmbH, Hamburg	Spedition	2,8%
Total		37,3%

Mietvertragsanalyse
in CHF Mio.



■ Istmiete: basierend auf den effektiven Mieteinnahmen der auslaufenden Mietverträge.
 ■ Marktmiete: basierend auf der Annahme, dass die auslaufenden Verträge zu den im heutigen Zeitpunkt geltenden Marktmieten verlängert oder erneuert werden.

Portfolio Schweiz

Entwicklung Portfolio

Das Portfolio hat sich in den letzten zwölf Monaten positiv entwickelt. Der Leerstand konnte nochmals um 1,2%-Punkte auf 12,4% reduziert werden. Diese Reduktion wurde zu aktuellen Marktmieten erreicht und ist vor allem auf die positive Entwicklung der Vermietung der Liegenschaft in Baden zurückzuführen. Zum Stichtag sind nunmehr drei der insgesamt fünf Schweizer Liegenschaften voll vermietet, dabei werden in allen Liegenschaften regelmässig bestehende Mietverträge zu gleichen oder verbesserten Konditionen verlängert.

Die angestrebte Vollvermietung der Liegenschaften in Bern Bümpliz und Egg bei Zürich ist derzeit die grösste Herausforderung und spiegelt die angespannte Vermietungssituation ausserhalb der Central Business Districts (CBD's) wider. Um dieser Situation gerecht zu werden, wurden neue Konzepte entwickelt. Zwischennutzungen mit kostendeckender Miete, Ausbau zu kleinen Einzelbüros und Alternativvermietungen im Sinne von externen Lagerabteilen sind einige der Nutzungsvarianten, die in der Ausarbeitung stehen. Beispielsweise hat die Analyse in Egg gezeigt, dass die dortige Nachfrage kleinere Büroflächen bevorzugt. Entsprechend wurde das Vermietungsangebot angepasst, was bereits zu ersten Neuvermietungen führte.

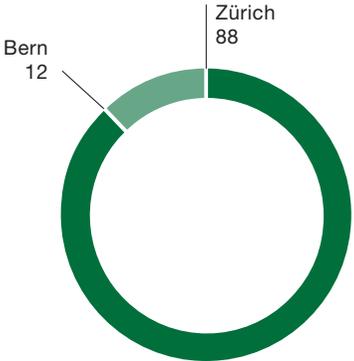
Die positive Entwicklung des Portfolios sowie des Investmentmarkts führten zu einem Wertzuwachs der Schweizer Immobilien von CHF 6,2 Mio. Diese Erhöhung wird sowohl durch die Erhöhung des Jahresmietertrag um CHF 0,1 Mio. wie auch durch die Reduktion des Kapitalisierungs- und Diskontierungssatzes erklärt. Letztere sind Ausdruck des negativen Zinsumfeldes und dem dadurch hohen Anlagedruck auf dem Kapitalmarkt.

Marktentwicklung

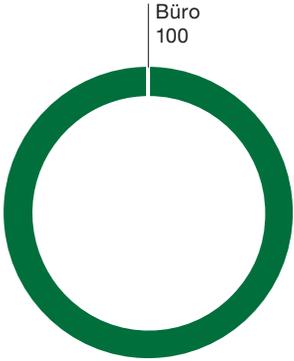
Der in den Jahren 2014 und 2015 erfolgte Wegzug grosser Unternehmen aus dem Zürcher CBD nach Zürich Nord brachte Verunsicherungen und grosse Veränderungen mit sich. Die im Resultat hohen Angebotsquoten sind mittlerweile wieder etwas zurückgegangen. Die Ursache dieser Entspannung liegt hauptsächlich im Rückgang der Bürobautätigkeiten. Die Folge daraus sind zwar höhere Basismieten, diese werden jedoch wieder mit einer verstärkten Incentivierung (mietfreie Zeit zum Vertragsbeginn, Beteiligung am Mieterausbau etc.) kompensiert.

Weiter ist auf dem Immobilienmarkt ein Wandel zu spüren. Digitalisierung ist das Trendwort in der Branche. Der Fortschritt in der Technologie und die geänderten Ansprüche der Multioptiongesellschaft verlangen neue Lösungen für die modernen Arbeitswelten. Daher stehen Plug & Play Büros oder auch geteilte Büroräumlichkeiten hoch im Kurs. In den kommenden Monaten und Jahren gilt es diese Entwicklung aufmerksam zu verfolgen und das Flächenangebot entsprechend anzupassen.

Portfolio nach Regionen in %



Portfolio nach Anlagekategorien in %



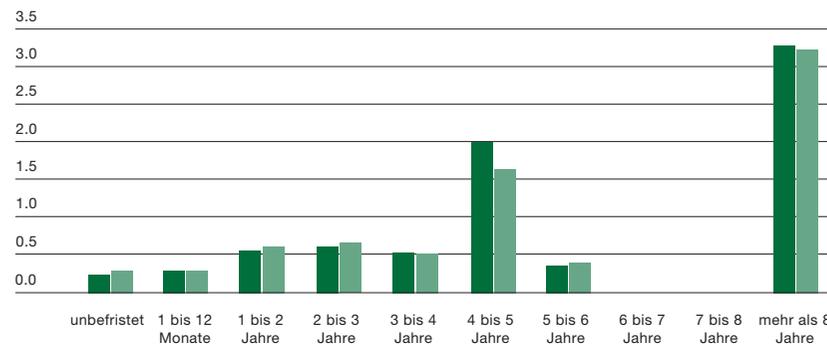
Portfolio Übersicht

CHF/EUR in Mio.	31.3.2016	31.3.2015
Marktwert in CHF	195,9	189,7
Marktwert in EUR	179,2	181,3
Jahresmietertrag in CHF	7,9	7,8
Jahresmietertrag in EUR	7,3	7,5
Leerstandsquote	12,4%	13,6%

Grösste Mieter

Mieter	Branche	Portfolio Schweiz	Mietanteil in % des Jahresmietertrags Gesamtportfolio
Baker & McKenzie, Zürich	Anwaltskanzlei	36,9%	15,4%
Roland Berger AG, Zürich	Unternehmensberatung	17,6%	7,3%
BR Bauhandel AG, Bern	Bauhandel	4,8%	2,0%
Monoplan AG, Zürich	Architekturbüro	3,2%	1,3%
Logismata AG, Zürich	Informatik	2,7%	1,1%
Total		65,2%	27,1%

Mietvertragsanalyse
in CHF Mio.



■ Istmiete: basierend auf den effektiven Mieteinnahmen der auslaufenden Mietverträge.
 ■ Marktmiete: basierend auf der Annahme, dass die auslaufenden Verträge zu den im heutigen Zeitpunkt geltenden Marktmieten verlängert oder erneuert werden.

Immobilie Nr.	Ort, Strasse	Gebäude Zertifikate	Züblin EMS	Erwerbsdatum	Baujahr/Renovationsjahr	Jahresmietertrag CHF 1000	Leerstand (CHF) %	Kapitalisierungssatz in %	Diskontierungssatz (nominal) %	Eigentumsverhältnis	Grundstücksfläche m ²	Büro m ²	Einzelhandel m ²	Gewerbe/Logistik m ²	Übrige Flächen m ²	Total Nutzfläche m ²	Leerstand m ²	Leerstand (m ²) %	Anzahl Parkplätze
1	Baden, Rütistrasse 3/3a		Ⓜ	1.3.2000	1961/2012	1030	0,0	3,90	4,40	☐	1172	3385	404	–	1185	4974	–	0,0	6
2	Egg, Gewerbestrasse 12/12a	M	Ⓜ	1.4.2000	1982/87/2012	919	12,3	4,50	5,00	☐	4894	3552	–	1055	1110	5717	559	9,8	110
3	Zürich, Hardturmstrasse 76		Ⓜ	20.3.2000	1967/2010	953	0,0	3,70	4,20	☐	1100	3099	–	–	608	3707	–	0,0	26
4	Zürich, Holbeinstrasse 22/30	M	Ⓜ	1.7.2008	1961/72/2010	4330	0,0	3,20	3,70	☐	1660	5524	–	–	279	5803	–	0,0	45
Total Region Zürich						7232	1,7				8826	15560	404	1055	3182	20201	559	2,8	187
Region Bern																			
5	Bern, Morgenstrasse 136	M	Ⓜ	1.6.2000	1991/2013	703	58,7	4,70	5,20	☐	2740	5831	1601	–	498	7930	4724	59,6	89
Total Portfolio Schweiz						7934	12,4				11566	21391	2005	1055	3680	28131	5283	18,8	276

☐ Alleineigentum

M Minergie

Ⓜ Energie-Monitoring-Systems (EMS) existing

Ⓜ Energie-Monitoring-Systems (EMS) in planning

Portfolio Deutschland

Portfolio-Entwicklung

Das Portfolio hat sich in den letzten zwölf Monaten sehr positiv entwickelt. Durch aktives Asset Management konnte – auf einer like for like Basis – einerseits der Jahresmietertrag um EUR 0,6 Mio. erhöht werden und andererseits der wirtschaftliche Leerstand von 13,8% auf 6,4% reduziert werden. Diese beiden Faktoren wie auch die Reduktion des Kapitalisierungs- und Diskontierungssatzes aufgrund des negativen Zinsumfeldes, dem hohen Anlagedruck und dem internationalen Geldzufluss führten zu einem Wertzuwachs des deutschen Portfolios von EUR 4,5 Mio. sodass der Wert am Stichtag bei EUR 123,9 Mio. liegt.

Der Leerstandsabbau des deutschen Portfolios zeigt sich exemplarisch an dem Objekt Stuttgart, Mittlerer Pfad 2 – 4. Im Vergleich zum Vorjahr konnten weitere Flächen vermietet werden (2015 = 13,2%, 2016 = 9,7%). Es stehen lediglich 1 604 m² Bürofläche zur Vermarktung an. Wir gehen davon aus, dass sich der Leerstandsabbau im Geschäftsjahr 2016/2017 in diesem Objekt weiterhin positiv gestalten wird. Im Businesspark „Weilimdorf“ befand sich bis Anfang 2016 die Unternehmenszentrale von E&Y. Die Porsche AG hat diese Büroimmobilien langfristig angemietet. Mit dieser Entscheidung werden die Objekte Mittlerer Pfad 2–4 und 9 weiter an Attraktivität gewinnen.

In der Berichtsperiode konnten aus dem nicht strategischen Portfolio die Immobilien in Neumünster, Halle und Jettingen verkauft werden. Daher gibt es nunmehr nur noch eine nicht strategische Einzelhandelsimmobilie in Marl im Portfolio. Aufgrund des Teileigentums an dieser Liegenschaft kann man zum heutigen Zeitpunkt nicht von einem kurzfristigen Verkauf ausgehen. Daher wird diese Liegenschaft als Teil des gesamten Portfolios ausgewiesen und es wird auf eine Unterscheidung zwischen strategisch und nicht strategisch verzichtet.

Marktentwicklung

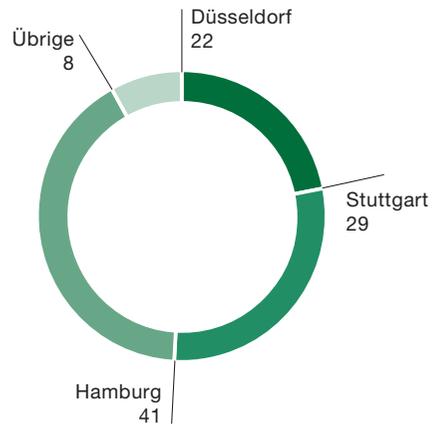
2015 ist das gewerbliche Transaktionsvolumen zum sechsten Mal in Folge angestiegen. Mit EUR 55,1 Mrd. bedeutet dies einen nochmaligen Zuwachs um fast 30% gegenüber 2014. Allein das vierte Quartal hat mit nahezu EUR 17 Mrd. zu über 30% zum Jahresergebnis beigetragen. Die Investoren bevorzugen nach wie vor grossvolumige Assets oder Portfolios.

Auf Basis der insgesamt guten Fundamentaldaten und des nach wie vor attraktiven finanziellen Rahmens könnte für den gewerblichen Investmentmarkt auch 2016 als ein positives Jahr zu Buche schlagen. Das Transaktionsvolumen dürfte in 2016 gleich hoch sein wie im Vorjahr.

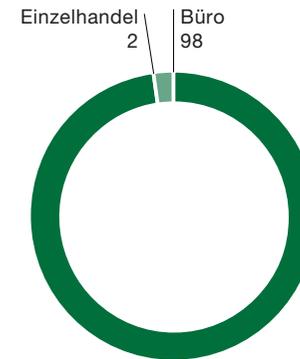
Büroimmobilien sind die gefragteste Asset-Klasse. Mit 41% (knapp EUR 23 Mrd.) des Transaktionsvolumens stellen diese den grössten Teil dar.

Deutschland hat sich als internationaler Handelsplatz für Gewerbeimmobilien etabliert. Ausländische Investoren stehen für mehr als die Hälfte des Investmentvolumens.

Portfolio nach Regionen in %



Portfolio nach Anlagekategorien in %



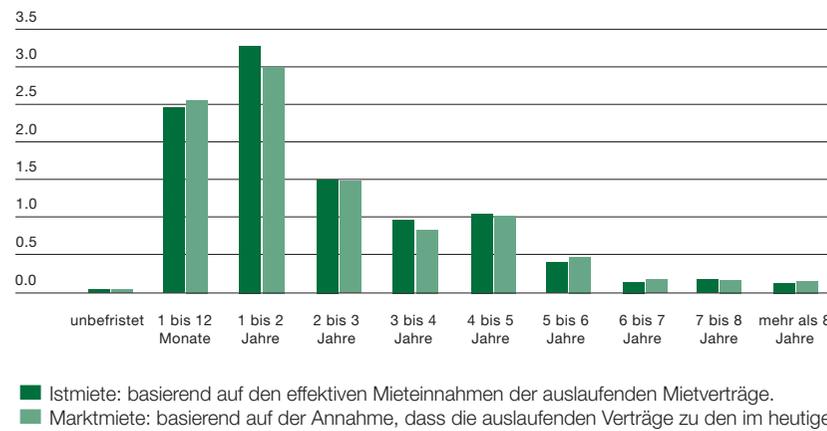
Portfolio Übersicht

CHF/EUR in Mio.	31.3.2016	31.3.2015
Marktwert in CHF	135,4	131,9
Marktwert in EUR	123,9	126,1
Jahresmietertrag in CHF	11,1	11,0
Jahresmietertrag in EUR	10,2	10,5
Leerstandsquote	6,4%	13,8%

Grösste Mieter

Mieter	Branche	Portfolio Deutschland	Mietanteil in % des Jahresmietertrags
		Portfolio Deutschland	Gesamtportfolio
Bosch-Unternehmensgruppe, Stuttgart	Technologie	13,4%	7,8%
Panalpina Welttransport (D) GmbH, Hamburg	Logistik	6,9%	4,0%
European X-Ray Free Electron Laser Facility GmbH, Hamburg	Spedition	4,7%	2,8%
Alpine Electronics GmbH, Stuttgart	Technologie	4,8%	2,8%
Level 3 Communications GmbH, Stuttgart	Technologie	2,1%	1,3%
Total		32,0%	18,7%

Mietvertragsanalyse
in EUR Mio.



Immobilie Nr.	Ort, Strasse	Gebäude Zertifikate	Züblin EMS	Erwerbsdatum	Baujahr/Renovationsjahr	Jahresmietertrag CHF 1000	Leerstand (CHF) %	Kapitalisierungssatz in %	Diskontierungssatz (nominal) %	Eigentumsverhältnis	Grundstücksfläche m ²	Büro m ²	Einzelhandel m ²	Gewerbe/Logistik m ²	Übrige Flächen m ²	Total Nutzfläche m ²	Leerstand m ²	Leerstand (m ²) %	Anzahl Parkplätze
Büro																			
6	Hamburg, A.-Einstein-Ring 17–21		Ⓜ	1.1.1999	1992	1835	5,3	7,00	8,25	□	7538	13590	–	–	340	13930	729	5,2	246
7	Hamburg, Nagelsweg 37, 39		Ⓜ	1.1.1999	1986	1370	1,4	6,25	7,50	□	4616	8873	–	–	490	9363	–	0,0	191
8	Hamburg, Wandsbeker Zollstr. 11–19		Ⓜ	1.1.1999	1970 2002	967	4,6	6,25	7,25	□	2901	6531	–	–	782	7313	332	4,5	100
Total Region Hamburg						4173	3,9				15055	28994	–	–	1612	30606	1061	3,5	537
9	Düsseldorf, Rosstrasse 96		Ⓜ	1.11.2001	1984 2009	1086	0,8	7,00	8,25	□	1315	6393	–	–	46	6439	39	0,6	75
10	Dortmund, Hansastrasse 30	DGNB	Ⓜ	1.7.2004	1986 2011	564	0,0	6,00	7,00	□	627	3015	544	–	286	3845	–	0,0	–
11	Witten, Marktstrasse 2			1.7.2004	2002	374	15,2	7,00	8,50	□	687	1780	1110	–	620	3510	1026	29,2	–
Total Region Düsseldorf						2023	3,6				2629	11188	1654	–	952	13794	1065	7,7	75
12	Stuttgart, Vor dem Lauch 14			1.1.2000	1982	1023	8,1	8,50	9,00	□	6880	7788	–	547	333	8668	1023	11,8	180
13	Stuttgart, Mittlerer Pfad 2–4			1.12.2000	1991	1938	8,3	7,25	8,25	□	8521	15816	–	–	710	16526	1604	9,7	414
14	Stuttgart, Mittlerer Pfad 9			1.6.2000	1991	912	7,1	7,25	8,50	□	3620	7348	–	375	123	7845	582	7,4	121
Total Region Stuttgart						3873	7,9				19021	30952	–	922	1166	33039	3209	9,7	715
15	Wiesbaden, Kreuzberger Ring 24			1.8.2001	2001	358	25,5	7,50	8,00	□	2372	3631	–	–	77	3708	1067	28,8	98
16	München-Germering, Streifacher Strasse 7			1.3.2002	1999	417	0,0	6,00	7,25	□	2512	2954	–	–	449	3403	180	5,3	70
Total übrige Regionen						776	13,7				4884	6585	–	–	526	7111	1247	17,5	168
Total Büro						10844	6,1				41589	77719	1654	922	4256	84550	6582	7,8	1495
Einzelhandel																			
17	Marl, Marler Stern 1–80			1.7.2004	1974	302	16,4	10,00	12,50	○	2222	–	2563	–	–	2563	504	19,7	–
Total Einzelhandel						302	16,4				2222	–	2563	–	–	2563	504	19,7	–
Total Portfolio Deutschland						11146	6,4				43811	77719	4217	922	4256	87113	7086	8,1	1495

□ Alleineigentum
○ Stockwerkeigentum

DGNB Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen

Ⓜ Energie-Monitoring-Systems (EMS) existing

Ⓜ Energie-Monitoring-Systems (EMS) in planning

Leerstandsquote

Die Leerstandsquote reduzierte sich gegenüber dem Vorjahr um 34,2%-Punkte auf 9,0%. Hauptgrund der starken Abnahme ist der wirtschaftliche Rückzug aus Frankreich.

In Deutschland konnten die Leerstände in allen Objekten verringert werden. Dies resultiert einerseits aus der guten gesamtwirtschaftlichen Lage, andererseits aus Investments in die einzelnen Immobilien und in den jeweiligen Mieterausbau. Deutschland konnte mit einem Leerstand von 6,4% im Berichtsjahr die Grenze von 10% deutlich unterschreiten.

In der Schweiz sind drei Objekte voll vermietet. In der Immobilie in Egg werden zurzeit, mit geringen Investitionen, grosse Büroflächen in kleine Mietflächen umgebaut. Diese Anpassung wurde positiv aufgenommen und führte zu einer erhöhten Nachfrage. In Bern sind Gespräche mit potenziellen Mietinteressenten im Gange. Ohne die Immobilie in Bern wäre der Leerstand in der Schweiz nur 1,7%.

Leerstandsquote

Region	per 31.3.2016	per 31.3.2015	per 31.3.2014
Schweiz	12,4%	13,6%	19,8%
Frankreich	n.a.	72,8%	66,5%
Deutschland	6,4%	13,8%	20,1%
Niederlande	n.a.	n.a.	23,8%
Total	9,0%	41,4%	42,9%

Das Ertragspotenzial der leerstehenden Flächen ist CHF 1,9 Mio. Diese Zahl entspricht der Marktmiete des Leerstands. Bei Vollvermietung des Gesamtportfolios wäre der Jahresmietertrag CHF 21 Mio.

Ertragspotenzial der Leerstände

in CHF Mio.	Jahresmietertrag Ist	Marktmiete des Leerstands	Jahresmietertrag Soll
Schweiz	7,9	1,1	9,1
Deutschland	11,1	0,8	11,9
Total	19,1	1,9	21,0