



Pierre N. Rossier, Präsident des Verwaltungsrats, und Bruno Schefer, CEO

Brief an unsere Aktionäre

**Sehr geehrte
Aktionärinnen und
Aktionäre**

**Sehr geehrte
Damen und Herren**

Züblin weist für das erste Halbjahr 2011/2012 trotz schwierigen Umfelds ein gutes Resultat aus. Der zaghafte wirtschaftliche Aufschwung in Europa wurde durch die weiterhin ungelöste Staatsverschuldungs- und Bankenkrise überschattet. Dies hat zu einem weiteren Wertverlust des Euro geführt.

Dennoch steigerte Züblin den Gewinn und verbesserte das Bilanzbild. Die Gruppe erzielte einen Gewinn von CHF 3,6 Mio., was einer Verbesserung von 10,3% entspricht. Die EPRA Eigenkapitalquote stieg um 1,3 Prozentpunkte auf 32%. In der Berichtsperiode konnten sieben nicht strategische Immobilien in den Niederlanden und in Deutschland verkauft werden.

Die Planung des Umbauprojekts «Jatte 1» in Paris wurde abgeschlossen. Die Erteilung der Baubewilligung wird anfangs 2012 erwartet, was einen Baubeginn im März 2012 erlaubt. Die Finanzierung im Umfang von EUR 55 Mio. wird gruppenintern realisiert.

Gutes operatives Ergebnis

Durch den Verkauf von sieben strategisch nicht konformen Immobilien in Deutschland und den Niederlanden wurde das Portfolio optimiert. Der Wert der verkauften Liegenschaften betrug CHF 39 Mio. Der Mietertrag reduzierte sich entsprechend und auch aufgrund des schwachen Euro um 14% auf CHF 40 Mio., verglichen mit CHF 46 Mio. im Vorjahr. Züblin konnte dank der Verkäufe und dadurch, dass sie Refinanzierungsmöglichkeiten optimal wahrnahm, den Finanzaufwand um 24% senken. Zudem reduzierte die straffe Kostenkontrolle die administrativen Kosten um weitere 13%. Ferner hat die Gruppe einen erheblichen Währungserfolg erzielt, nachdem Euro-Darlehen auf Stufe Holding unter dem heutigen Interventionskurs der Nationalbank und dem Wechselkurs per 31. März 2011 (CHF 1.30) zurückbezahlt wurden. Somit konnte der liquiditätswirksame operative Gewinn verglichen mit der Vorjahresperiode trotzdem auf dem gleichen Niveau gehalten werden.

Verbesserte Marktwertveränderungen

Wie in der Vergangenheit zeigen die Marktwertveränderungen ein unterschiedliches Bild. Während die Schweizer Immobilien weiterhin vom starken Markt profitierten und eine Wertsteigerung von 2,8% erzielt werden konnte, mussten die Werte in Frankreich und Deutschland um jeweils 0,7% nach unten korrigiert werden. In den Niederlanden leidet der Markt immer noch unter der schwachen Nachfrage und einem hohen Leerstand. Eine weitere Wertkorrektur von 3,7% war deshalb notwendig. Insgesamt ergab dies eine leichte Abwertung von CHF 0,4 Mio. gegenüber CHF 6,3 Mio. in der Vergleichsperiode. Hinzu kam ein Verlust aus dem Verkauf bei einer Anlageliegenschaft von CHF 2,8 Mio. Unter Berücksichtigung des höheren Steueraufwands als Folge des guten Resultats in der Schweiz betrug das Gruppenergebnis CHF 3,6 Mio. gegenüber CHF 3,2 Mio. im Vorjahr, was einer Steigerung von 10,3% entspricht.

Verbessertes Bilanzbild

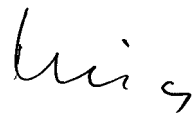
Die Züblin Immobilien Holding hat im Juli 2011 eine 4% CHF-Anleihe mit einer Laufzeit von vier Jahren in der Höhe von CHF 40 Mio. herausgegeben, die im September 2011 um weitere CHF 10 Mio. erhöht wurde. Diese Mittel wurden für die Tilgung von kurzfristigen Immobilienfinanzierungen und für die Ablösung eines Darlehens auf Holdingstufe eingesetzt. Ferner wurden die Einnahmen aus Verkäufen mehrheitlich an die Banken zurückgeführt, woraus eine verbesserte Loan-to-Value-Ratio resultierte. Diese betrug per 30. September 2011 65,7%, gegenüber 68,8% per 31. März 2011 und 70,0% per 30. September 2010. Ebenfalls konnten sämtliche kurzfristigen Finanzierungen abgelöst oder um drei oder fünf Jahre verlängert werden.

Renovationsprojekt «Jatte 1» in Paris kommt planmässig voran

Grösstes Umbauprojekt der Züblin Gruppe ist «Jatte 1» in Paris. Hauptmieter der Immobilie war bis anhin Roche. Die umfangreichen Vorbereitungsarbeiten sind mit der Vergabe an die Bouygues Gruppe als Totalunternehmerin abgeschlossen. Damit hat Züblin Kosten-, Planungs- und Qualitätssicherheit. Die Gesamtinvestition beträgt EUR 55 Mio. und der Baubeginn ist für Anfang März 2012 vorgesehen. Die Gruppe prüfte für die Finanzierung verschiedene Alternativen und entschied sich, das Renovationsprojekt ohne Beizug von Partnern durchzuführen. Die Finanzierung erfolgt über ein Darlehen der Züblin Immobilien Holding an die direkte Besitzerin der Immobilie «Jatte 1», eine 100%ige Tochter der Züblin Immobilière France SA, in Form eines Mezzanine-Darlehens. Das Darlehen wird durch die weitere Erhöhung der Anleihe in der Schweiz (CHF 10 Mio.), den bestehenden sowie den geplanten operativen Cashflow der Gruppe sowie weitere Verkäufe von strategisch nicht konformen Liegenschaften in den Niederlanden und Deutschland refinanziert.

Ausblick

Das Renovationsprojekt in Frankreich führt bei der Züblin Gruppe in den nächsten zwei Jahren zu 10 bis 15% weniger Mieteinnahmen im operativen Geschäft. Trotz anhaltender schwieriger Marktbedingungen geht Züblin den eingeschlagenen Weg konsequent weiter. Das heisst, in Energieeffizienz investieren, die Eigenkapitalquote verbessern sowie Kompetenz und Qualität für unsere Kunden bieten – und somit die nachhaltige Entwicklung der Gruppe sichern.



Pierre N. Rossier
Präsident des Verwaltungsrats



Bruno Schefer
CEO