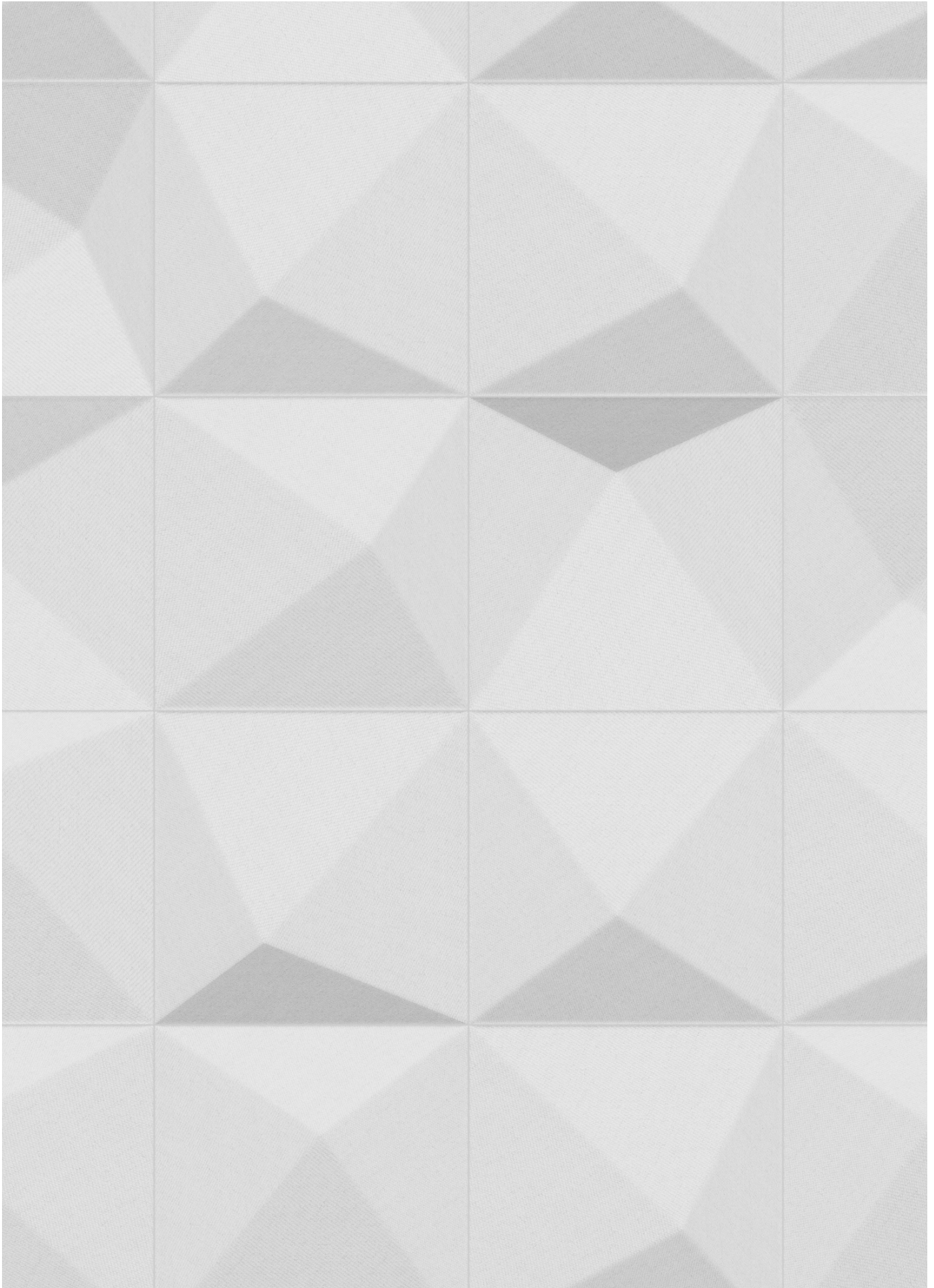


züblin

IMMOBILIEN

HALBJAHRESBERICHT 2025/26





INHALT

Zahlen und Fakten **S / 3**

Brief an unsere Aktionäre **S / 6**

Portfolio **S / 8**

Finanzbericht **S / 12**

KENNZAHLEN

		1.4.2025 bis 30.9.2025	1.4.2024 bis 30.9.2024	Δ in %
Erfolgsrechnung				
Mietertrag ¹	CHF Mio.	4.9	4.4	13.2
Betriebserfolg aus Vermietung	CHF Mio.	4.6	4.1	11.3
Marktwertveränderung der Anlageliegenschaften	CHF Mio.	2.2	0.5	319.6
EBITDA	CHF Mio.	3.4	3.0	13.0
Gewinn	CHF Mio.	4.3	2.4	77.9
Eigenkapitalrendite	%	3.0	1.8	1.2
Gewinn pro Aktie	CHF	1.31	0.73	78.3
		30.9.2025	31.3.2025	Δ in %
Bilanz				
Anlageliegenschaften	CHF Mio.	239.2	235.6	1.5
Eigenkapital	CHF Mio.	146.3	142.0	3.1
Eigenkapitalquote	%	60.1	59.3	0.7
Hypotheken	CHF Mio.	62.9	63.9	-1.6
EPRA Belehnungsrate (LTV)	%	30.3	31.0	-0.7
Kennzahlen pro Aktie in CHF				
NAV pro Aktie	CHF	44.12	42.82	3.1
EPRA NRV pro Aktie	CHF	50.07	48.59	3.0
Börsenkurs per Stichtag	CHF	46.20	32.80	40.9
Portfolio				
Annualisierter Mietertrag	CHF Mio.	9.7	9.9	-2.7
EPRA Mietertragsrendite, netto ¹	%	3.8	4.0	-0.3
Durchschnittlicher Effektivzinssatz	%	1.2	1.4	-0.1
EPRA Leerstandsquote	%	4.3	4.8	-0.5

Obige Kennzahlen sind entweder direkt aus der konsolidierten Erfolgsrechnung oder Bilanz abgeleitet, oder können anhand der Begriffsdefinitionen und der EPRA Performance Messung nachvollzogen werden.

¹ Die Umgliederung der Forderungsverluste vom Liegenschaftsaufwand in den Mietertrag hat diese Kennzahl beeinflusst. Die Vorperiode wurde entsprechend angepasst.

AKTIONÄRSSTRUKTUR

Offenlegungspflichtige Beteiligungen zum 30. September 2025

Direkter / Indirekter Inhaber	Offenlegung gemäss FinfraG per 30.9.2025
Lamesa Holding SA, Panama (Viktor Vekselberg ¹)	41.65% / 27.09.2018
Rolf Hänggi ²	20.10% / 13.08.2025
Aktionärsgruppe: Wiederkehr Associates AG, Zürich ¹ ; Volare Group AG, Suhr (Daniel Sieber ¹); Joachim Kohm ¹ ; Marcel Vögtlin ¹ ; Dr. Hans-Rudolf und Ursina Schärli ^{1,3}	17.07% / 16.11.2023
PMG Fonds Management AG, Zürich ⁴	5.06% / 15.07.2020

¹ Wirtschaftlich berechnete / zur Ausübung der Stimmrechte ermächtigte Person.

² 1.02% von einer Drittpartei delegierte Stimmrechte, die nach freiem Ermessen ausgeübt werden können.

³ Die Wiederkehr Associates AG vertritt eine organisierte Aktionärsgruppe über die Absprache zur Ausübung der Stimmrechte im Sinne von Artikel 120 f. gemäss Finanzmarktinfrastrukturgesetz (FinfraG) – bestehend aus den wirtschaftlich berechtigten bzw. den zur Ausübung des Stimmrechts ermächtigten Personen - Wiederkehr Associates AG, Daniel Sieber, Joachim Kohm, Marcel Vögtlin und Hans-Rudolf und Ursina Schärli. Sie besitzt 17.07 % der gesamten Stimmrechte, wovon 6.97% von einem Dritten zur Ausübung des Stimmrechts nach freiem Ermessen übertragen wurden. (Meldungen vom 31. März 2020, 16. Mai 2020 und 16. November 2023 aufgrund von Änderungen in der Zusammensetzung der Aktionärsgruppe).

⁴ Die Stimmrechte wurden an die Wiederkehr Associates AG delegiert und sind in den 17.07% der oben erwähnten, von Wiederkehr Associates AG vertretenen Aktionärsgruppe enthalten.

Es werden die meldepflichtigen, öffentlich einsehbaren Beteiligungsverhältnisse per Stichtag gemäss den Offenlegungspflichten des FinfraG dargestellt. Diese umfassen u.a. Aktionärsgruppen und delegierte Stimmrechte, welche nach freiem Ermessen ausgeübt werden können.

Aktionariat zum 30. September 2025

	Anzahl Aktionäre	%	Anzahl Aktien	%
Anzahl Aktien				
1 bis 100	547	60.1	14 697	0.4
101 bis 500	238	26.2	58 586	1.8
501 bis 1 000	64	7.0	46 069	1.4
1 001 bis 5 000	42	4.6	88 060	2.7
5 001 bis 50 000	14	1.5	213 705	6.4
50 001 bis 99 540	1	0.1	55 300	1.7
99 541 (3%) und mehr	4	0.4	2 603 342	78.5
Total eingetragene Aktien	910	100.0	3 079 759	92.8
Nicht eingetragen			238 268	7.2
Total ausgegebene Aktien			3 318 027	100.0
Aktionärskategorien				
Natürliche Personen	826	90.8	1 072 682	34.8
Pensionskassen	8	0.9	2 975	0.1
Fonds	23	2.5	70 617	2.3
Versicherungen	0	0.0	0	0.0
Übrige juristische Personen	53	5.8	1 933 485	62.8
Total eingetragene Aktien	910	100.0	3 079 759	100.0

In der Tabelle wird die Verteilung der Aktien gemäss Aktienbuch per Stichtag dargestellt. Dabei wird auf die einzelnen eingetragenen Aktionäre abgestützt, ohne Berücksichtigung von Aktionärsgruppen und delegierten Stimmrechten.

BRIEF AN UNSERE AKTIONÄRE



Dr. Markus Wesnitzer, Präsident des Verwaltungsrats – Philippe Brändle, CEO

Züblin erzielte im ersten Halbjahr 2025/26 ein gutes Resultat. Die Leerstandsquote konnte auf 4.3% gesenkt werden und der Konzerngewinn lag mit CHF 4.2 Mio. deutlich über dem Vorjahresergebnis von CHF 2.4 Mio. Der Marktwert des Immobilien-Portfolios erhöhte sich per 30. September 2025 um 1.5% auf CHF 239.2 Mio.

Operatives Ergebnis verbessert

Die Mieterträge liegen mit 4 950 TCHF rund 577 TCHF, bzw. 13.2% über dem Vorjahr. Die Steigerung ist auf Leerstandsreduktionen und auf die Zahlung einer im Vorjahr abgeschriebene Mietforderung zurückzuführen. Die bereits kommunizierten Neuvermietungen in Bern führten zu einer deutlichen Reduktion der Leerstandsausfälle um 32.6% auf 264 TCHF (Vorjahr 392 TCHF). Die Leerstandsquote per Stichtag liegt bei 4.3%, was einer Reduktion gegenüber dem 31.3.2025 um 0.5% Prozentpunkte entspricht. Bei der Verlängerung eines bedeutenden Mietvertrages wurde die Miete leicht reduziert, um den geringeren Mieterausbauzuschüssen Rechnung zu tragen. Dank dem hohem Indexierungsgrad unserer Mietverträge und den daraus resultierenden teuerungsbedingten Mietzinsanpassungen, blieb der Soll-Mietertrag mit 5 040 TCHF beinahe unverändert. Ohne die Sondereffekte aus den Forderungsverlusten wäre der Mietertrag rund 123 TCHF bzw. 2.7% höher ausgefallen als im Vorjahr.

Der Liegenschaftsaufwand ist um 36 TCHF auf 160 TCHF gestiegen. Grund für den Anstieg sind insbesondere erhöhte Gebäudeversicherungsprämien und höhere Abgrenzungen für Liegenschaftssteuern aufgrund einer Neueinschätzung des amtlichen Wertes. Die laufenden Unterhaltskosten fallen aufgrund Erneuerungen von technischen Anlagen rund 74 TCHF höher aus als im Vorjahr.

Tiefere Löhne und Gehälter und die Auflösung einer Abgrenzung für Sozialleistungen haben zu einer Reduktion des Personalaufwands gegenüber dem Vorjahr um 58 TCHF geführt. Höhere Aufwendungen für Rechts- und

Steuerberatung im Zusammenhang mit laufenden Projekten und einmalige Sondereffekte führten zu einem Anstieg des Verwaltungsaufwands um 133 TCHF auf 598 TCHF.

Das EBITDA fällt mit 3 420 TCHF rund 13.0%, bzw. 393 TCHF höher aus als im Vorjahr.

Die Neubewertung des Immobilienportfolios führte zu einer Aufwertung von 2 155 TCHF bzw. 0.9%, während sie in der Vergleichsperiode des Vorjahres in einer Aufwertung von 514 TCHF bzw. 0.2% resultierte. Das günstigere Marktumfeld durch gesunkene Leitzinsen hat zu einer Senkung des realen Diskontierungssatzes um 4 Basispunkte über das gesamte Portfolio geführt. Trotz dieser Anpassung liegt die Nettomietetragsrendite mit 3.8% (Vorjahr: 4.0%) weiterhin auf einem attraktiven Niveau. Der Finanzaufwand ist gegenüber der Vorjahresperiode aufgrund der tieferen Leitzinsen um 53% auf 370 TCHF gesunken, bei nahezu unverändertem Hypothekarvolumen. Der durchschnittliche Effektivzinssatz betrug am Bilanzstichtag 1.22%, was einer Reduktion gegenüber dem 31.3.2025 von 13 Basispunkten entspricht. Die Finanzierung erfolgt variabel auf Basis SARON, basierend auf einer zugesicherten Kreditlinie mit einer Restlaufzeit von 3.5 Jahren. Im Geschäftsjahr 2024/25 wurden die steuerlich abzugsfähigen Verlustvorträge der Vorjahre vollständig aufgebraucht. Der steuerbare Jahresgewinn 2025/26 unterliegt damit vollständig der ordentlichen Gewinnsteuer.

Insgesamt konnte im ersten Halbjahr 2025/26 ein gutes Ergebnis erzielt werden. Der erwirtschaftete Gewinn belief sich in der Berichtsperiode auf 4 334 TCHF (Vorjahr 2 436 TCHF), was 1.31 CHF/Aktie (Vorjahr 0.73 CHF/Aktie) entspricht. Die um Bewertungseffekte bereinigten EPRA Earnings konnten um 645 TCHF auf 2 717 TCHF gesteigert werden, was einem operativen Ergebnis (EPRA Earnings pro Aktie) von 0.82 CHF/Aktie (Vorjahr 0.62 CHF/Aktie) und einer Steigerung um 31.1% entspricht.

Tiefe Fremdfinanzierung und weitere Finanzierungspartner

Die Bilanzsumme per 30. September 2025 lag bei CHF 243.6 Mio. (31.3.2025 CHF 239.4 Mio.). Die Steigerung um CHF 4.3 Mio. gegenüber dem Vorjahr ist auf höhere Marktwerte der Anlageliegenschaften und auf einen Mieterausbauvorschuss zurückzuführen. Die Eigenkapitalquote blieb beinahe unverändert bei 60.1% (31.3.2025 59.3%). Der Net Asset Value (NAV) pro Aktie lag bei CHF 44.12 und der Börsenkurs bei CHF 46.20, was einem Agio von 4.7% entspricht.

Das Immobilienportfolio wurde zum Berichtsstichtag mit CHF 239.2 Mio. bewertet (CHF 235.6 Mio. per 31.3.2025). Das Hypothekarvolumen betrug CHF 63.0 Mio. (31.3.2025 CHF 64.0 Mio.), wobei die Finanzierung auf mehrere Banken ausgeweitet wurde. Unter Berücksichtigung der Nettoverbindlichkeiten beträgt der EPRA LTV beinahe unverändert 30.3%.

Ausblick

Das Vertrauen der Anleger in den Immobilienmarkt ist zurück, was sich an rekordverdächtigen Emissionsvolumen von Immobiliengefässen bemerkbar macht. Die deutlich gesunkenen Renditen für Staats- und Unternehmensanleihen in Schweizer Franken steigern die Attraktivität von Immobilieninvestitionen. Züblin verfügt mit einer tiefen Fremdfinanzierungsquote über eine gute Ausgangslage um allfällige Kaufopportunitäten wahrzunehmen.

Dr. Markus Wesnitzer
Präsident des Verwaltungsrats

Philippe Brändle
CEO

PORTFOLIO

Im ersten Halbjahr 2025/26 wurden gute operative Leistungen erzielt. Durch aktives Asset Management konnte der Leerstand weiter reduziert werden und beträgt per Stichtag noch 4.3%. Die durchschnittliche Restlaufzeit der Mietverhältnisse konnte durch Mietvertragsverlängerungen stabil bei 6.2 Jahren gehalten werden.

Aktives Asset Management

Züblin konnte im ersten Halbjahr 2025/26 die positive Dynamik in der Vermietung und Bestandspflege fortsetzen. Mehrere erfolgreiche Vertragsabschlüsse und -verlängerungen mit Bestandsmieter*innen belegen die hohe Standortqualität und bestätigen die nachhaltige Wirkung der umgesetzten Asset-Management-Strategie.

Im Fokus des Asset Managements lag die Liegenschaft an der **Hofwiesenstrasse in Zürich-Oerlikon**, an der Züblin mit rund 34% als Stockwerkeigentümer beteiligt ist und die derzeit umfassend saniert wird. Die Arbeiten treten nun in die Schlussphase ein: Neben der Erneuerung der elektrischen Installationen und Nasszellen wurden insbesondere die Themen Sicherheit und Brandschutz konsequent auf den neuesten Stand gebracht. Gleichzeitig erhielten die allgemeinen Bereiche ein modernes Erscheinungsbild. Ziel dieser Investition ist es, die Liegenschaft langfristig als attraktiven, gepflegten und zukunftssicheren Standort im Markt zu positionieren.

Die Marktstellung der Liegenschaft an der **Morgenstrasse in Bern-Bümpliz** konnte weiter gestärkt werden. Der erfolgreiche Mietvertragsabschluss mit einem renommierten Fitnesscenter reduziert nicht nur den Leerstand erheblich, sondern steigert zugleich die Attraktivität der gesamten Liegenschaft. Mit dem Zuzug neuer Mieter in den vergangenen Monaten hat sich das Objekt spürbar belebt – ein wichtiger Schritt, um auch die letzte verfügbare Fläche optimal am Markt platzieren zu können.

Die Ausrichtung auf flexible, kleinteilige Büroflächen mit Gemeinschaftsinfrastrukturen wurde bei der **Gewerbestrasse in Egg** konsequent weiterverfolgt. Die Umgestaltung von rund 400 m² fand rasch Anklang: Bereits rund die Hälfte der Fläche konnte nach Abschluss der Arbeiten neu vermietet werden. Diese Entwicklung bestätigt die Relevanz des Konzepts, auch wenn die Vermietung an periphereren Lagen weiterhin anspruchsvoll bleibt.

Die Wichtigsten Kennzahlen zum Portfolio

Anlagekategorie Büro	30.9.2025	31.3.2025
Anzahl der Liegenschaften	6	6
Marktwert in CHF Mio.	239.2	235.6
Annualisierter Mietertrag in CHF Mio.	9.7	9.9
Durchschnittliche gewichtete Mietvertragslaufzeit (WALT) in Jahren	6.2	6.1
EPRA Leerstandsquote in %	4.3	4.8
Kapitalisierungssatz in %	3.0	3.0
Diskontierungssatz (nominal) in %	4.0	4.0

Die Liegenschaften im Überblick

Anlagekategorie Büro	Baujahr	Renovation	Grundstück	Nutz- fläche	Büro	Laden/ Gastro	Lager	Übrige	PP	Leerstand (EPRA)	Brutto- rendite
			m2	m2	davon in % der vermietbaren Fläche				Anzahl	%	%
Baden Rütistr. 3/3a	1961	2012	1 172	4 971	68	7	24	2	6	0.0	5.1
Bern Morgenstr. 136 ^M	1991	2013	2 740	7 942	74	20	2	4	88	19.3	8.5
Egg Gewerbestr. 12/12a ^M	1982/87	2012	4 894	5 597	71	0	29	0	110	9.4	6.2
Zürich Hardturmstr. 76	1967	2010	1 100	3 783	83	0	17	0	27	0.0	3.7
Zürich Holbeinstr. 22/30 ^M	1961/72	2009/10	1 660	5 810	95	0	5	0	45	0.0	3.0
Zürich Hofwiesenstr. 370 ¹	1972	n/a	1 757	3 298	74	7	19	0	40	1.7	5.8
Total			13 323	31 401					316	4.3	4.2

¹ Stockwerkeigentumsanteil von 34%, alle übrigen Liegenschaften im Alleineigentum

M Minergie Gebäudezertifizierung

Aktuell verzeichnet Züblin lediglich in zwei Liegenschaften – in Bern und Egg – noch freie Mietflächen. Alle übrigen Objekte sind, abgesehen von Parkplätzen in Oerlikon, vollvermietet. Mit gezielten Investitionen, nachhaltigen Sanierungen und einem klaren Fokus auf aktuelle Mieterbedürfnisse gelingt es, das Portfolio stetig aufzuwerten und die Attraktivität für bestehende und neue Nutzergruppen langfristig sicherzustellen.

Hochwertiger Mieterausbau

mit zeitlosem Design



Grösste Mieter

Mieter	Branche	30.9.2025	31.3.2025
Baker & McKenzie, Zürich	Anwaltskanzlei	28.0%	30.8%
BR Bauhandel AG, Bern	Bauhandel	3.9%	4.1%
Testo Industrial Services AG, Egg	Qualitätssicherung	3.6%	3.9%
LEM Surgical AG, Bern	Medizinaltechnik	3.1%	3.0%
Notariat Oerlikon, Zürich	Notariat	2.4%	2.8%
Total		41.0%	44.6%

Basis: Annualisierter Mietertrag

Das Züblin Portfolio umfasst eine Reihe von langjährigen, guten Stammkunden. Zu unseren grössten Mieter zählen renommierte und innovative Unternehmen und Verwaltungsbetriebe der Stadt Zürich. Auf unsere Top 5 Mieter entfallen 41.0% der Mietzinseinnahmen.

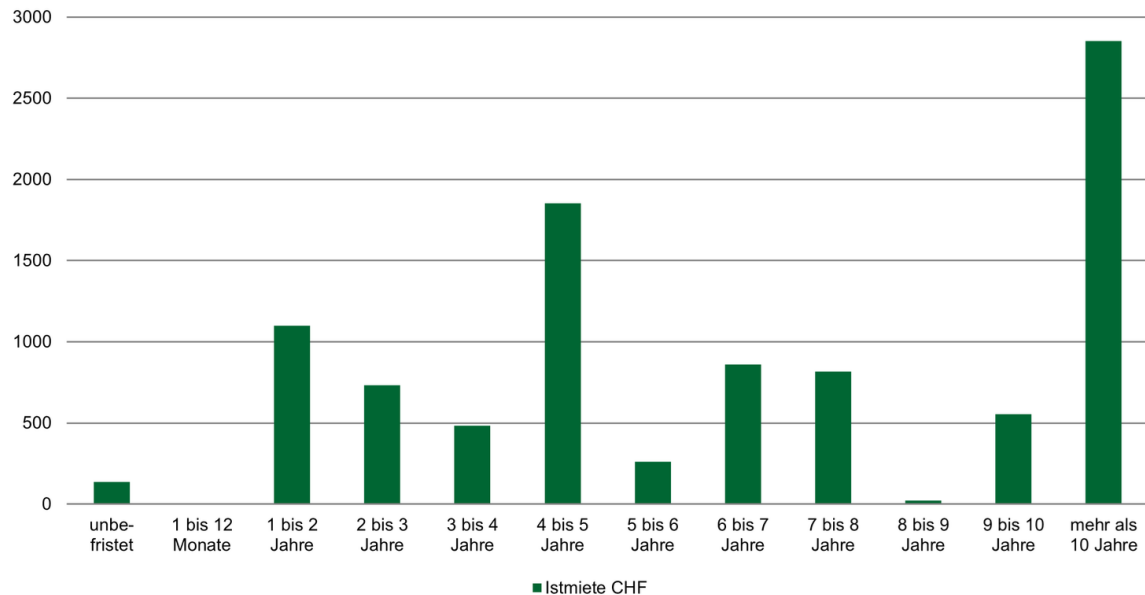
Neue Arbeitswelten

für motivierte Mitarbeitende



Mietvertragsanalyse

in Tausend CHF



Die Grafik illustriert die auslaufenden Mietverträge basierend auf den effektiven Mieteinnahmen (Istmiete).

Strategische Ausrichtung

Züblin konzentriert sich unverändert auf selektive Investitionen in Büroliegenschaften in den strategisch definierten Kernmärkten im deutschsprachigen Europa. Der Fokus liegt schwergewichtig auf dem Heimatmarkt Schweiz. Zukäufe werden nur dann getätigt, wenn sie die festgelegten Anlagekriterien erfüllen, das Portfolio nachhaltig ergänzen und die Schaffung von Mehrwert langfristig sicherstellen.

Unsere Anlagekriterien

Nutzungsart	Büro als Hauptnutzung
Standort	Wirtschaftszentren inkl. Agglomerationen in der deutschsprachigen Schweiz
Immobilienqualität	Core/Core+
Anlagevolumen	CHF 10-50 Mio.
Leverage (LTV)	max. 60%

INHALTSVERZEICHNIS

FINANZTEIL

Konzernrechnung Züblin Gruppe **S / 13**

EPRA Kennzahlen **S / 31**

Immobilienbewertungsbericht **S / 35**

Begriffsdefinitionen **S / 40**

KONSOLIDIERTE ERFOLGSRECHNUNG

in Tausend CHF		1.4.2025 bis 30.9.2025	1.4.2024 bis 30.9.2024
Mietertrag ¹	3.1	4 950	4 373
Liegenschaftsaufwand ¹	3.2	–160	–124
Unterhalt und Reparaturen		–178	–104
Betriebserfolg aus Vermietung		4 612	4 145
Personalaufwand	3.3	–612	–671
Verwaltungsaufwand	3.4	–598	–465
Marktwertveränderung	4.1	2 155	514
Gewinn vor Finanzaufwand und Ertragssteuern (EBIT)		5 557	3 523
Finanzaufwand	3.5	–376	–788
Finanzertrag	3.5	0	1
Gewinn vor Ertragssteuern (EBT)		5 181	2 736
Ertragssteuern		–847	–300
Gewinn		4 334	2 436
Gewinn pro Aktie		1.31	0.73
Verwässerter Erfolg pro Aktie		1.31	0.73

Die Erläuterungen im Anhang zur Konzernrechnung sind integrierter Bestandteil der konsolidierten Konzernrechnung.

¹ Die Forderungsverluste wurden vom Liegenschaftsaufwand in den Mietertrag umgegliedert. Die Vorperiode wurde entsprechend angepasst.

KONSOLIDIERTE GESAMTERGEBNISRECHNUNG

in Tausend CHF		1.4.2025 bis 30.9.2025	1.4.2024 bis 30.9.2024
Gewinn		4 334	2 436
Neubewertung Personalvorsorge	5.10	0	0
Ertragssteuern aus Veränderung der Pensionskassenverpflichtung	4.6	0	0
Positionen, die künftig nicht in die Erfolgsrechnung umgegliedert werden		0	0
Sonstiges Gesamtergebnis		0	0
Gesamtergebnis		4 334	2 436

Die Erläuterungen im Anhang zur Konzernrechnung sind integrierter Bestandteil der konsolidierten Konzernrechnung.

KONSOLIDIERTE BILANZ

Aktiven

in Tausend CHF		30.9.2025	31.3.2025
Anlagevermögen			
Anlageliegenschaften	4.1	239 210	235 640
Mobilien		87	102
Software		6	9
Sonstige langfristige Forderungen		1 408	448
Total Anlagevermögen		240 710	236 198
Umlaufvermögen			
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		19	19
Sonstige kurzfristige Forderungen		1 863	1 486
Flüssige Mittel		1 034	1 646
Total Umlaufvermögen		2 915	3 151
Total Aktiven		243 626	239 350

Passiven

in Tausend CHF		30.9.2025	31.3.2025
Eigenkapital			
Aktienkapital	4.2	74 656	74 656
Kapitalreserven	4.2	147 344	147 344
Gewinnreserven		-75 638	-79 972
Eigene Aktien	4.2	-63	-63
Total Eigenkapital		146 299	141 965
Fremdkapital			
Langfristige Hypotheken	4.4	62 950	63 943
Pensionsverpflichtungen		56	50
Latente Steuerverbindlichkeiten		21 543	20 996
Total Langfristiges Fremdkapital		84 550	84 989
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		188	261
Verbindlichkeiten gegenüber Beteiligten	4.5	9 673	9 673
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten		2 917	2 462
Total Kurzfristiges Fremdkapital		12 777	12 396
Total Fremdkapital		97 327	97 385
Total Passiven		243 626	239 350

Die Erläuterungen im Anhang zur Konzernrechnung sind integrierter Bestandteil der konsolidierten Konzernrechnung.

KONSOLIDIERTE GELDFLUSSRECHNUNG

in Tausend CHF		1.4.2025 bis 30.9.2025	1.4.2024 bis 30.9.2024
Geldfluss aus Geschäftstätigkeit			
Gewinn		4 334	2 436
Anpassungen für:			
– Nettofinanzaufwand	3.5	376	788
– Marktwertveränderung der Anlageliegenschaften	4.1	–2 155	–514
– Aktivierung / Auflösung von mietfreien Zeiten	4.1	21	37
– Steueraufwand (+) / -ertrag (-)		847	300
– Abschreibung		18	17
– Sonstige nicht liquiditätswirksame Effekte		–290	8
Veränderung Nettoumlaufvermögen		5	93
<i>Forderungen aus Lieferungen und Leistungen</i>		1	216
<i>Sonstige kurzfristige Forderungen</i>		–377	–398
<i>Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen</i>		–74	–60
<i>Sonstige Verbindlichkeiten</i>		454	336
Erhaltene Zinsen		0	1
Total Geldfluss aus Geschäftstätigkeit		3 155	3 165
Geldfluss aus Investitionstätigkeit			
Investitionen in Anlageliegenschaften	4.1	–1 436	–243
Mieterdarlehen		–959	–183
Total Geldfluss aus Investitionstätigkeit		–2 395	–426
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeiten			
Ausschüttung aus Kapitalreserven	4.2	0	–1 934
Rückzahlung Hypotheken	4.4	–1 000	0
Bezahlte Zinsverpflichtungen		–370	–780
Total Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit		–1 370	–2 714
Währungsdifferenzen aus flüssigen Mitteln		–2	–7
Veränderung flüssige Mittel		–612	18
Bestand am Anfang der Periode		1 646	2 097
Bestand am Ende der Periode		1 034	2 115

Die Erläuterungen im Anhang zur Konzernrechnung sind integrierter Bestandteil der konsolidierten Konzernrechnung.

KONSOLIDierter EIGENKAPITALNACHWEIS

In Tausend CHF	Aktien- kapital	Kapital- reserven	Eigene Aktien	Gewinn- reserven	Total Eigenkapital
Bestand per 1.4.2024	74 656	150 660	-63	-88 679	136 574
Gewinn				2 436	2 436
Sonstiges Gesamtergebnis				0	0
Im Eigenkapital erfasstes Konzerngesamtergebnis	0	0	0	2 436	2 436
Ausschüttung aus Kapitaleinlagereserven		-3 316			-3 316
Bestand per 30.9.2024	74 656	147 344	-63	-86 243	135 694
Bestand per 1.4.2025	74 656	147 344	-63	-79 972	141 965
Gewinn				4 334	4 334
Sonstiges Gesamtergebnis				0	0
Im Eigenkapital erfasstes Konzerngesamtergebnis	0	0	0	4 334	4 334
Ausschüttung aus Kapitaleinlagereserven	4.2	0			0
Bestand per 30.9.2025	74 656	147 344	-63	-75 638	146 299

Die Erläuterungen im Anhang zur Konzernrechnung sind integrierter Bestandteil der konsolidierten Konzernrechnung.

ANHANG ZUR KONSOLIDIERTEN HALBJAHRESRECHNUNG

1. INFORMATIONEN ZUM KONZERN UND ZUR UNTERNEHMUNG

1.1 Allgemeine Gesellschaftsinformationen

Die Züblin Immobilien Holding AG ist mit ihren Tochtergesellschaften (zusammen die «Züblin Gruppe») auf das Management ihres Immobilienportfolios ausgerichtet. Per 30. September 2025 ist die Züblin Gruppe ausschliesslich in der Schweiz tätig und beschäftigt vier Mitarbeitende (31. März 2025: vier Mitarbeitende).

Die Züblin Immobilien Holding AG (Muttergesellschaft) ist eine schweizerische Aktiengesellschaft mit Sitz an der Hardturmstrasse 76 in Zürich. Ihre Aktien werden am Hauptsegment der SIX Swiss Exchange gehandelt.

1.2 Liste der Gruppengesellschaften

				Beteiligungsquote	
Name / Domiziladresse	Währung	Kapital	Funktion	30.9.2025	31.3.2025
Schweiz					
Züblin Immobilien Holding AG Hardturmstrasse 76, Zürich	CHF	74 655 608	H		
Züblin Immobilien AG Hardturmstrasse 76, Zürich	CHF	270 000	I	100%	100%
Deutschland					
ZUB Immobilien GmbH Kurfürstendamm 15, Berlin	EUR ¹	50 000	A	100%	100%

H Holdinggesellschaft

I Immobiliengesellschaft (Eigentümer mehrerer Anlageliegenschaften)

A Aktuell kein Immobilienbesitz

¹ Die funktionale Währung ist Schweizer Franken

2. BASIS DER ABSCHLUSSERSTELLUNG UND SONSTIGE WESENTLICHE RECHNUNGSLEGUNGSMETHODEN

2.1 Wichtigste Grundsätze der Rechnungslegung

Die konsolidierte Halbjahresrechnung der Züblin Gruppe wird in Übereinstimmung mit dem International Financial Reporting Standard IAS 34 zur Zwischenberichterstattung und Art. 17 der Richtlinie Rechnungslegung der SIX Swiss Exchange erstellt. Die konsolidierte Halbjahresrechnung enthält nicht alle Informationen und Erläuterungen, die am Ende des Geschäftsjahres erforderlich sind, und sollte deshalb in Verbindung mit der konsolidierten Jahresrechnung der Züblin Gruppe vom 31. März 2025 gelesen werden.

Die vorliegende konsolidierte Halbjahresrechnung der Züblin Gruppe per 30. September 2025 wurde am 5. November 2025 vom Verwaltungsrat genehmigt.

2.2 Änderungen der Rechnungslegungsgrundsätze

Für die vorliegende konsolidierte Halbjahresrechnung gelten die gleichen Rechnungslegungs- und Bewertungsgrundsätze wie für die Konzernrechnung per 31. März 2025.

Für das laufende Geschäftsjahr 2025/26 traten, neben den bereits im Geschäftsbericht per 31. März 2025 genannten, keine neuen für die Züblin relevanten Rechnungslegungsstandards in Kraft.

2.3 Wesentliche Einschätzungen und Annahmen

Die Erstellung der konsolidierten Halbjahresrechnung erfordert von der Geschäftsleitung Einschätzungen und Annahmen. Diese haben einen Einfluss auf den Ausweis und die Bewertung der Vermögenswerte, Verbindlichkeiten, Erträge und Aufwendungen, auf die Offenlegungen von Eventualverbindlichkeiten sowie auf andere Angaben in der konsolidierten Halbjahresrechnung. Die tatsächlichen Werte können von diesen Einschätzungen und Annahmen abweichen. Für den Fall, dass die getroffenen Annahmen nachfolgend von den tatsächlichen Umständen abweichen, werden die ursprünglichen Einschätzungen und Annahmen revidiert und im entsprechenden Geschäftsjahr in der konsolidierten Jahresrechnung erfasst. Wesentliche Einschätzungen und Annahmen sind für die Züblin Gruppe hauptsächlich bei der Bewertung der Anlageliegenschaften sowie den Steuern notwendig. Die im konsolidierten Jahresabschluss dargestellten Ausführungen zu wesentlichen Einschätzungen und Annahmen sind unverändert gültig.

In der Berichtsperiode gab es keine Anpassungen bei den Bewertungskriterien oder -prozessen im Zusammenhang mit IFRS 13 und es fanden keine Umklassierungen innerhalb der Kategorien statt. Die per 30. September 2025 zum Fair Value bilanzierten Anlageliegenschaften qualifizieren sich unverändert zum 31. März 2025 als Fair Value der Kategorie 3.

2.4 Konsolidierungsgrundsätze

2.4.1 Konsolidierungskreis

Im ersten Halbjahr 2025/26 gab es keine Veränderungen im Konsolidierungskreis.

2.4.2 Währungsumrechnung

Wie zum 31. März 2025 haben alle ausländischen Tochtergesellschaften derzeit keine operative Tätigkeit. Die funktionale Währung ist der Schweizer Franken.

Stichtagskurs CHF/EUR per 30.09.25: CHF 0 9440 (31.03.25: CHF 0 9535)

Durchschnittskurs CHF/EUR per 30.09.25: CHF 0 9492 (31.03.25: CHF 0 9517)

3. DETAILLIERTE INFORMATIONEN ZUR ERFOLGSRECHNUNG UND GESAMTERGEBNISRECHNUNG

3.1 Mietertrag

in Tausend CHF	1.4.2025 bis 30.9.2025	1.4.2024 bis 30.9.2024
Soll-Mietertrag	5 040	5 078
Leerstandsausfall	-264	-392
Mietzinsreduktionen	-23	-56
Forderungsverluste ¹	197	-257
Total Mietertrag¹	4 950	4 373

¹ Die Forderungsverluste wurden vom Liegenschaftsaufwand in den Mietertrag umgegliedert. Die Vorperiode wurde entsprechend angepasst.

Der Mietertrag ist im Vergleich zur Vorjahresperiode um 13.2% (TCHF 577) gestiegen. Dieser Anstieg ist hauptsächlich auf Vermietungen in Bern zurückzuführen, die zu einer Reduzierung des Leerstandsausfalls geführt haben, sowie auf die Zahlung einer im Vorjahr bereits abgeschriebenen Mietforderung zurückzuführen.

Die Forderungsverluste wurden vom Liegenschaftsaufwand in den Mietertrag umgegliedert und die Vorperiode entsprechend angepasst. Ohne diese Umgliederung würde der Mietertrag bei TCHF 4 753 und damit TCHF 123, bzw. 2.7% höher liegen als in der Vorjahresperiode (TCHF 4 630).

3.2 Liegenschaftsaufwand

in Tausend CHF	1.4.2025 bis 30.9.2025	1.4.2024 bis 30.9.2024
Heiz- und Nebenkosten	-33	-30
<i>nicht umlegbar</i>	-33	-30
<i>Verwaltungsgebühr</i>	0	0
Versicherung	-50	-35
Liegenschaftssteuern	-20	-13
Vermarktungskosten	-11	-5
Externe Verwaltung	-18	-7
Rechtskosten	-6	-10
Sonstiger Liegenschaftsaufwand	-23	-23
Total Liegenschaftsaufwand¹	-160	-124

¹ Die Forderungsverluste wurden vom Liegenschaftsaufwand in den Mietertrag umgegliedert. Die Vorperiode wurde entsprechend angepasst.

Der direkt den Anlageliegenschaften zuordenbare Liegenschaftsaufwand entspricht 3.2% (Vorjahr 2.8%) der Mieterträge.

Die Erhöhung des Liegenschaftsaufwands um TCHF 36 gegenüber dem Vorjahr ist insbesondere auf höhere Versicherungsprämien und Liegenschaftssteuern zurückzuführen.

3.3 Personalaufwand

in Tausend CHF	1.4.2025 bis 30.9.2025	1.4.2024 bis 30.9.2024
Löhne und Gehälter	-330	-365
Erfolgsabhängige Vergütungen	0	0
Verwaltungsratsvergütung	-180	-180
Sozialleistungen	-25	-48
Personalvorsorge	-28	-30
Sonstiger Personalaufwand	-49	-48
Total Personalaufwand	-612	-671

Der Personalaufwand reduzierte sich gegenüber dem Vorjahreszeitraum um TCHF 58 bzw. 9%, was auf tiefere Löhne und Gehälter und die Auflösung einer Abgrenzung für Sozialleistungen zurückzuführen ist.

Der sonstige Personalaufwand beinhaltet Ausgaben für pauschalisierte Spesen von Mitarbeitenden und Verwaltungsratsmitgliedern. Ebenfalls in diese Position fallen die Prämie für die Organhaftpflichtversicherung, Kosten für die Rekrutierung sowie Aufwendungen für Weiterbildungen und Schulungen des bestehenden Personals.

3.4 Verwaltungsaufwand

in Tausend CHF	1.4.2025 bis 30.9.2025	1.4.2024 bis 30.9.2024
Investor-Relations	-108	-137
Rechts- und Steuerberatung	-209	-84
Mietaufwand	-39	-44
Externe Buchhaltung und IT	-52	-43
Sonstige Steuern	-40	-32
Revision	-24	-33
Abschreibungen	-18	-17
Bewertung	-18	-20
Reiseaufwand	-2	-8
Projektspezifischer Beratungsaufwand	-18	-15
Sonstiger Verwaltungsaufwand	-72	-32
Total Verwaltungsaufwand	-598	-465

Der Verwaltungsaufwand stieg im Vergleich zur Vorjahresperiode um TCHF 133 bzw. 29%. Dieser Anstieg ist hauptsächlich auf erhöhte Aufwendungen für Rechts- und Steuerberatung zurückzuführen.

3.5 Finanzaufwand und -Ertrag

in Tausend CHF	1.4.2025 bis 30.9.2025	1.4.2024 bis 30.9.2024
Finanzaufwand		
Hypothekarzinsen ¹	-370	-780
Sonstiger Zinsaufwand ¹	-3	-0
Währungsdifferenzen	-3	-8
Total Finanzaufwand	-376	-788
Finanzertrag		
Zinsertrag ²	0	1
Total Finanzertrag	0	1
Nettofinanzaufwand	-376	-788

¹ Die entsprechenden Verbindlichkeiten gehören der Kategorie "Finanzielle Verbindlichkeiten zu fortgeführten Anschaffungskosten" an

² Die Aktiven dieser Erträge gehören der Kategorie "Finanzielle Vermögenswerte zu fortgeführten Anschaffungskosten" an

4. DETAILLIERTE INFORMATIONEN ZUR BILANZ

4.1 Anlageliegenschaften

in Tausend CHF	2025/26	2024/25
Bilanzwert per Anfang Jahr	235 640	225 140
Wertvermehrnde Investitionen	1 436	4 720
Aktivierung / Auflösung von mietfreien Zeiten ¹	-21	-58
Positive Marktwertveränderung	2 293	7 316
Negative Marktwertveränderung	-139	-1 478
Marktwertveränderung	2 155	5 838
Bilanzwert per Ende Berichtsperiode	239 210	235 640

¹ Lineare Erfassung/Auflösung der den Mietern gewährten Mietanreizen

Im ersten Halbjahr 2025/26 erhöhte sich der Wert der Anlageliegenschaften um TCHF 3 570 bzw. um 1.5%. Ursächlich hierfür waren Marktwertveränderungen von TCHF 2 155 bzw. 0.9% sowie Investitionen in Höhe von TCHF 1 436. Wertmindernd wirkte sich die lineare Berücksichtigung von mietfreien Zeiten in Höhe von TCHF 21 aus.

Die gewichtete durchschnittliche Vertragslaufzeit (WALT) erhöhte sich im ersten Halbjahr von 6.1 Jahre auf 6.2 Jahre.

Die Anlageliegenschaften werden halbjährlich durch Jones Lang LaSalle AG (JLL) bewertet. Zur Bestimmung des am Bewertungsstichtag geltenden «Fair Value» findet das Discounted-Cashflow-Verfahren (DCF) Anwendung. Dabei wird der «Fair Value» einer Anlageliegenschaft durch die Summe der ab dem Bewertungsdatum zu erwartenden, auf den Stichtag diskontierten Nettoerträge und dem diskontierten Exitwert bestimmt. Für die ersten zehn Jahre wird eine detaillierte Cashflow-Prognose erstellt, während für die anschliessende Restlaufzeit auf Grundlage einer ewigen Rente aus dem Exit-Cashflow ein Residualwert (Exitwert) ermittelt wird. Auf Basis der bestehenden Mietverhältnisse und Annahmen über Wiedervermietungen zu aktuell erzielbaren Marktmieten werden unter Berücksichtigung entsprechender Vermarktungszeiträume und Verlängerungswahrscheinlichkeiten der laufenden Verträge die erwarteten Bruttomietträge ermittelt. Der Bruttomiettertrag wird um die objektspezifischen, nicht auf die Mieter umlegbaren Kosten sowie um allfällige Instandhaltungen und für Neuvermietungen erforderliche Renovationen reduziert. Die Diskontierung erfolgt pro Anlageliegenschaft, in Abhängigkeit ihrer individuellen Chancen und Risiken, marktgerecht und risikoadjustiert.

Züblin ist derzeit ausschliesslich in der Anlagekategorie Büro und vorwiegend in der Region Zürich investiert. Der durchschnittliche kapitalgewichtete nominale Diskontierungssatz per 30. September 2025 beträgt 3.98% (31. März 2025: 4.01%), mit einer Bandbreite von 3.45% – 5.50% (31. März 2025: 3.50% – 5.50%). Der durchschnittliche kapitalgewichtete reale Kapitalisierungssatz beträgt 2.98% (31. März 2025: 3.01%), mit einer Bandbreite von 2.45% – 4.50% (31. März 2025: 2.50% – 4.50%).

Die nachfolgenden Tabellen zeigen eine Sensitivitätsanalyse der beiden Parameter Diskontierungssatz und Marktmiete, welche einen wesentlichen Einfluss auf die Bewertung der Anlageliegenschaften haben.

Bewertungseffekte bei Veränderungen der Marktmieten (Auswirkungen bis zu einer maximalen Änderung von $\pm 8\%$ Prozent):

Veränderung der Marktmieten um	30.9.2025		31.3.2025	
	Marktwert (in TCHF)	%	Marktwert (in TCHF)	%
8.0%	257 190	7.5	253 020	7.4
6.0%	252 690	5.6	248 670	5.5
4.0%	248 210	3.8	244 340	3.7
2.0%	243 710	1.9	239 990	1.8
0.0%	239 210	0.0	235 640	0.0
-2.0%	234 710	-1.9	231 220	-1.9
-4.0%	230 230	-3.8	226 810	-3.7
-6.0%	225 740	-5.6	222 370	-5.6
-8.0%	221 250	-7.5	217 970	-7.5

Quelle: JLL

Bewertungseffekte bei Veränderungen der Diskontierungssätze (Einflüsse in Schritten von ± 10 Basispunkten):

Veränderung der Diskontierung um	30.9.2025		31.3.2025	
	Marktwert (in TCHF)	%	Marktwert (in TCHF)	%
+40bps	210 550	-12.0	207 800	-11.8
+30bps	217 010	-9.3	214 070	-9.2
+20bps	223 890	-6.4	220 770	-6.3
+10bps	231 270	-3.3	227 960	-3.3
+/-0bps	239 210	0.0	235 640	0.0
-10bps	247 770	3.6	243 940	3.5
-20bps	257 040	7.5	252 900	7.3
-30bps	267 090	11.7	262 580	11.4
-40bps	278 030	16.2	273 120	15.9

Quelle: JLL

Grundlagen und Annahmen zur Bewertung der Anlageliegenschaften können dem [Immobilienbewertungsbericht](#) entnommen werden.

Die Liste aller Anlageliegenschaften zusammen mit den erforderlichen Informationen gemäss Richtlinie betreffend Rechnungslegung der SIX Swiss Exchange sind im [Portfolio-Teil](#) zu finden. Diese zusätzlichen Informationen sind integrierter Bestandteil der Erläuterungen zur konsolidierten Jahresrechnung.

4.2 Eigenkapital

Aktienkapital

Die Zusammensetzung des Aktienkapitals hat sich im ersten Halbjahr des Geschäftsjahres 2025/26 nicht verändert. Per 30. September 2025 bestehen 3 318 027 Aktien mit einem Nennwert von CHF 22.50. Dies entspricht einem Aktienkapital von insgesamt TCHF 74 656.

Eigene Aktien

Die Gesellschaft besitzt per 30. September 2025 insgesamt 2 380 eigene Aktien. Im ersten Halbjahr 2025/26 wurden weder eigene Aktien gekauft noch verkauft. Die eigenen Aktien werden als Minusposten im Eigenkapital zu Anschaffungskosten ausgewiesen. Per 30. September 2025 beläuft sich der Posten unverändert zum 31. März 2025 auf TCHF 63.

Keine Ausschüttung

Die Generalversammlung der Züblin Immobilien Holding AG vom 26. Juni 2025 beschloss keine Ausschüttung für das Geschäftsjahr 2024/25 vorzunehmen.

4.3 Zukünftige vertragliche Fälligkeiten

Per 30. September 2025 bestehen folgende Verbindlichkeiten für nicht diskontierte Zinsabflüsse:

in Tausend CHF	Bilanzwert	< 1 Jahr		1 bis 3 Jahre		3 bis 5 Jahre		> 5 Jahre	
		Zins	Amortisation	Zins	Amortisation	Zins	Amortisation	Zins	Amortisation
Per 30.9.2025									
Hypothesen	62 950	669	0	1 339	0	337	63 000	0	0
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	188	0	188	0	0	0	0	0	0
Verbindlichkeiten gegenüber Beteiligten	9 673	0	9 673	0	0	0	0	0	0
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten ¹	1 645	0	1 645	0	0	0	0	0	0
Total finanzielle Verbindlichkeiten per 30.9.2025	74 456	669	11 506	1 339	0	337	63 000	0	0
Per 31.3.2025									
Hypothesen	63 943	757	0	1 513	0	759	64 000	0	0
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	261	0	261	0	0	0	0	0	0
Verbindlichkeiten gegenüber Beteiligten	9 673	0	9 673	0	0	0	0	0	0
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten ¹	1 230	0	1 230	0	0	0	0	0	0
Total finanzielle Verbindlichkeiten per 31.3.2025	75 107	757	11 164	1 513	0	759	64 000	0	0

¹ Die bilanzierten sonstigen kurzfristigen Verbindlichkeiten in Höhe von TCHF 3'029 (Vorjahr TCHF 2'462) beinhalten neben den finanziellen Verbindlichkeiten passive Rechnungsabgrenzungen in Höhe von TCHF 1'383 (Vorjahr TCHF 1'232).

Die künftig vertraglich fälligen Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten sind Teil der operativen Geschäftstätigkeit und werden durch die kurzfristigen Aktiven gedeckt.

4.4 Hypotheken

in Tausend CHF	30.9.2025	31.3.2025
Zinsfestschreibung		
1 bis 12 Monate	63 000	64 000
1 bis 3 Jahre	0	0
3 bis 5 Jahre	0	0
mehr als 5 Jahre	0	0
Total verzinsliches Fremdkapital	63 000	64 000
Durchschnittlicher Effektivzinssatz	1.22%	1.35%
Aktueller Zinssatz	1.04%	1.16%
Vertragsfälligkeit der Hypotheken		
1 bis 12 Monate	0	0
1 bis 3 Jahre	0	0
3 bis 5 Jahre	63 000	64 000
mehr als 5 Jahre	0	0
Total	63 000	64 000
Durchschnittliche Dauer in Jahren	3.5	4.0
Marktwert der Hypotheken		
Variable Hypotheken	63 000	64 000
Total	63 000	64 000

Zum 30. September 2025 wird das Immobilienportfolio der Züblin Gruppe durch variabel verzinsliche Darlehen finanziert. Die in der Bilanz als Hypotheken ausgewiesenen Beträge beinhalten Abschlussgebühren in der Höhe von TCHF 50 (31.03.2025: TCHF 57). Diese Abschlussgebühren sind im durchschnittlichen Effektivzinssatz ebenfalls berücksichtigt.

Die Hypothekendarlehen enthalten Covenants, die unter anderem das Einhalten gewisser Finanzkennzahlen (Loan to Value und Eigenkapitalquote) wie folgt vorsehen:

Loan to Value (LTV) $\leq 60\%$

Eigenkapitalquote $\geq 10\%$

Züblin überwacht die Einhaltung der Finanzkennzahlen quartalsweise. Verletzungen haben unterschiedliche Konsequenzen und können unter anderem in einer Erhöhung des Zinssatzes oder einer (Teil-)Rückzahlung der Hypotheken resultieren. Steigt der LTV über 60% an, hat die Gesellschaft die Möglichkeit, die Einhaltung der Finanzkennzahl wieder herzustellen. Die sogenannte «change of control»-Klausel sieht als Konsequenz die Fälligkeitstellung des gesamten Darlehens vor, sofern die Züblin Immobilien Holding AG weniger als 50.1% der Stimmrechte oder Aktien an der kreditnehmenden Tochtergesellschaft hält oder die Lamesa Holding SA die direkte oder indirekte Kontrolle über mehr als 41.65% der Stimmrechte oder Aktien an der Züblin Immobilien Holding AG ausübt. Eine Dekotierung der Züblin Immobilien Holding AG würde ebenfalls zu einer sofortigen Rückzahlung der ausstehenden Benützung führen.

Per Bilanzstichtag hat die Gruppe sämtliche Covenants eingehalten.

Buchwert der für Hypotheken verpfändeten Anlageliegenschaften:

in Tausend CHF	30.9.2025	31.3.2025
Buchwert der belasteten Anlageliegenschaften	239 210	216 800
Beanspruchte Kredite	63 000	64 000

Im Zusammenhang mit Hypothekendarlehen wurden Versicherungsansprüche für Anlageliegenschaften ergänzend zu den hypothekarischen Belastungen als Sicherheiten abgetreten.

Züblin finanziert sich derzeit ausschliesslich über Hypotheken. Der Bilanzwert am 30. September 2025 beträgt TCHF 62 950 (31.03 2025: TCHF 63 943). Im ersten Halbjahr gab es eine Rückzahlung von TCHF 1 000 und zahlungsunwirksame Veränderungen im Rahmen der Auf- und Abzinsung (+TCHF 7).

4.5 Nahestehende Personen

Transaktionen mit nahestehenden Personen und bedeutenden Aktionären

Unbezahlte Dividende gegenüber Aktionär

Per 30. September 2025 hatte die Züblin Gruppe offene Verbindlichkeiten gegenüber der Lamesa Holding SA aus ausstehenden Dividenden in Höhe von TCHF 9 673 (31.03 2025 TCHF 9 673). Die in der Bilanzposition «Verbindlichkeiten gegenüber Beteiligten» ausgewiesene Verbindlichkeit ist nicht verzinslich.

Darüber hinaus gab es im ersten Halbjahr 2025/26 keine Transaktionen mit nahestehenden Personen und bedeutenden Aktionären. Des Weiteren verweisen wir auf den Geschäftsbericht per 31. März 2025.

5. WESENTLICHE GESCHÄFTSVORFÄLLE UND EREIGNISSE

5.1 Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Es fanden keine wesentlichen Ereignisse nach dem Bilanzstichtag statt.

EPRA KENNZAHLEN

Die EPRA (European Public Real Estate Association) hat in den letzten Jahren sogenannte *Best Practice Recommendations* im Bereich Reporting, Accounting und Corporate Governance von kotierten Immobiliengesellschaften entwickelt. Ziel ist es, die Vergleichbarkeit von Kennzahlen innerhalb der Immobilienbranche sicherzustellen. Neben den EPRA Performance Messungen legt Züblin auch die Berechnung von zusätzlichen unternehmensspezifischen Kennzahlen offen.

A. EPRA Erfolg pro Aktie

in Tausend CHF	1.4.2025 bis 30.9.2025	1.4.2024 bis 30.9.2024
Gewinn der Aktionäre der Züblin Immobilien Holding AG	4 334	2 436
Anpassungen:		
Marktwertveränderung der Anlageliegenschaften	-2 155	-514
Gewinn aus dem Verkauf von Anlageliegenschaften und Entwicklungen (zum Verkauf vorgesehen)	0	0
Gewinn aus dem Verkauf von zum Verkauf vorgesehene Liegenschaften bereinigt	0	0
Laufende Ertragssteuern auf Ergebnis aus dem Verkauf von Anlageliegenschaften	0	0
Negativer Goodwill/Wertberichtigung des Goodwills	0	0
Veränderungen des Marktwerts von Finanzinstrumenten	0	0
Transaktionskosten beim Kauf von Gesellschaften und assoziierten Unternehmen	0	0
Latente Ertragssteuern auf Anpassung zu EPRA Earnings	538	150
Anpassungen der oben stehenden Positionen in Bezug auf assoziierte Unternehmen	0	0
Anteile ohne beherrschenden Einfluss auf Anpassungen zu EPRA Earnings	0	0
EPRA Earnings der Aktionäre	2 717	2 072
Durchschnittliche Anzahl ausstehende Aktien	3 315 647	3 315 647
EPRA Earnings pro Aktie	0.82	0.62

B. EPRA Net Asset Value Kennzahlen

in Tausend CHF	30.9.2025			31.3.2025		
	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV
IFRS Eigenkapital der Aktionäre	146 299	146 299	146 299	141 965	141 965	141 965
Zuzüglich/abzüglich						
Hybride Finanzinstrumente	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Verwässerter NAV	146 299	146 299	146 299	141 965	141 965	141 965
Zuzüglich						
Neubewertung von Anlageliegenschaften (falls Anschaffungskostenmodell gemäss IAS 40 angewendet wird)	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Neubewertung von Anlageliegenschaften im Bau (falls Anschaffungskostenmodell gemäss IAS 40 angewendet wird)	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Neubewertung übrige Anlagen (Selbst genutzte Liegenschaften)	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Neubewertung von Mietverhältnissen von Liegenschaften unter Finanzierungsleasing	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Bewertungsdifferenz auf gehandelten Liegenschaften	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Verwässerter NAV zum Marktwert	146 299	146 299	146 299	141 965	141 965	141 965
Abzüglich						
Latente Steuern im Zusammenhang mit Neubewertungen von Anlageliegenschaften	19 103	9 552		18 536	9 268	
Marktwert von Finanzinstrumenten	n.a.	n.a.		n.a.	n.a.	
Goodwill aus latenten Steuern	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Goodwill gemäss Bilanz nach IFRS		n.a.	n.a.		n.a.	n.a.
Immaterielle Anlagen gemäss Bilanz nach IFRS		6			9	
Zuzüglich						
Fair Value von festverzinslichen Finanzverbindlichkeiten			n.a.			n.a.
Neubewertung von immateriellen Anlagen zum Fair Value	n.a.			n.a.		
Handänderungssteuer	611	0		604	0	
NAV	166 013	155 856	146 299	161 105	151 241	141 965
Anzahl ausstehender Aktien (verwässert)	3 315 647	3 315 647	3 315 647	3 315 647	3 315 647	3 315 647
NAV je Aktie	50.07	47.01	44.12	48.59	45.61	42.82

EPRA NRV Netto Wiederherstellungswert

EPRA NTA Netto Sachanlagevermögen

EPRA NDV Nettoveräusserungswert

Die Definition zu den einzelnen Begriffen sind in den Begriffsdefinitionen erläutert.

C. EPRA Nettorendite aus Mieteinnahmen

in Tausend CHF	30.9.2025	31.3.2025
Anlageliegenschaften - Eigentum	239 210	235 640
Anlageliegenschaften - Joint Ventures/Funds	0	0
Anlageliegenschaften zum Verkauf bestimmt	0	0
Abzüglich Entwicklungen	0	0
Wert fertiggestellter Anlageliegenschaften	239 210	235 640
Abzug für geschätzte Käuferkosten	0	0
Angepasster Wert fertiggestellter Anlageliegenschaften (B)	239 210	235 640
Annualisierter Ist-Mietertrag	9 675	9 939
Liegenschaftskosten	-675	-410
Annualisierter Mietertrag netto (A)	9 000	9 528
Zuzüglich erwarteter zusätzlicher Mieteinnahmen nach Ablauf von Mietvergünstigungen	n.a.	n.a.
Topped-up-Netto-Mietertrag (C)	9 000	9 528
EPRA-Nettorendite aus Mieteinnahmen (A/B)	3.8%	4.0%
EPRA-«topped-up»-Nettorendite aus Mieteinnahmen (C/B)	3.8%	4.0%

Die Umgliederung der Forderungsverluste vom Liegenschaftsaufwand zum Mietertrag hat in der Vorjahresperiode zu einer Reduktion der Liegenschaftskosten und einer Erhöhung der ERPA-Nettorendite aus Mieteinnahmen von 3.9% auf 4.0% und der EPRA-«topped-up»-Nettorendite aus Mieteinnahmen von 3.9% auf 4.0% geführt.

D. EPRA Leerstandsquote

in Tausend CHF	30.9.2025	31.3.2025
Geschätzter Marktmiettertrag des Leerstands (A)	408	456
Geschätzter Marktmiettertrag für das ganze Portfolio (B)	9 522	9 522
EPRA Leerstandsquote (A/B)	4.3%	4.8%

E. EPRA Kostenkennzahlen

in Tausend CHF	1.4.2025 bis 30.9.2025	1.4.2024 bis 30.9.2024
Betriebliche Aufwendungen der Anlageliegenschaften gem. IFRS-Erfolgsrechnung	1 490	1 314
Kosten für Servicegebühren/Weiterverrechnungen netto	0	0
Managementgebühren abzüglich des tatsächlichen/geschätzten Gewinnanteils	0	0
Sonstige betriebliche Erträge/Aufwandsentschädigungen zur Deckung der Gemeinkosten abzüglich eines damit verbundenen Gewinns	0	0
Anteil an Aufwendungen in Joint Ventures	0	0
Abzüglich		
Abschreibungen Anlageliegenschaften	0	0
Kosten für Grundstückmiete	0	0
Über Mieten weiterverrechnete Servicegebühren, die nicht separat abgerechnet werden	0	0
Kosten (einschliesslich direkter Leerstandskosten) (A)	1 490	1 314
Direkte Leerstandskosten	-33	-30
Kosten (ohne direkte Leerstandskosten) (B)	1 457	1 285
Bruttomieteinnahmen abzüglich Kosten für Grundstückmiete	4 950	4 373
Zuzüglich: Anteil an Joint Ventures (Bruttomieteinnahmen abzüglich Grundstückmiete)	0	0
Bruttomieteinnahmen (C)	4 950	4 373
EPRA-Kostenkennzahl (einschliesslich direkter Leerstandskosten) (A/C)	30.1%	30.1%
EPRA-Kostenkennzahl (ohne direkte Leerstandskosten) (B/C)	29.4%	29.4%

Die Umgliederung der Forderungsverluste vom Liegenschaftsaufwand zum Mietertrag hat in der Vorjahresperiode zu einer Senkung der EPRA-Kostenkennzahl (einschliesslich direkter Leerstandskosten) von 33.9% auf 30.1% und der EPRA-Kostenkennzahl (einschliesslich direkter Leerstandskosten) von 33.3% auf 29.4% geführt.

F. EPRA LTV

in Tausend CHF	Gemäss IFRS	Anteil an Joint Ventures	Anteil an materiellen assoziierten Unternehmen	Nicht beherrschende Anteile	Total 30.9.2025
Zuzüglich:					
Kredite von Finanzinstituten	62 950	n.a.	n.a.	n.a.	62 950
Handelspapiere	0	n.a.	n.a.	n.a.	0
Hybride Wertpapiere (inklusive Wandelanleihen, Vorzugsaktien, Schuldverschreibungen, Optionen, unbefristete Anleihen)	0	n.a.	n.a.	n.a.	0
Anleihen	0	n.a.	n.a.	n.a.	0
Fremdwährungsderivate (Termingeschäfte, Swaps, Optionen und Forwards)	0	n.a.	n.a.	n.a.	0
Nettoverbindlichkeiten	10 896	n.a.	n.a.	n.a.	10 896
Selbst genutzte Liegenschaft (Schuld)	0	n.a.	n.a.	n.a.	0
Kontokorrentkonten (Eigenkapitalcharakter)	0	n.a.	n.a.	n.a.	0
Abzüglich:					
Flüssige Mittel	-1 034	n.a.	n.a.	n.a.	-1 034
Nettofinanzschulden (a)	72 812	n.a.	n.a.	n.a.	72 812
Selbst genutzte Liegenschaften	0	n.a.	n.a.	n.a.	0
Anlageobjekte zum beizulegenden Wert	239 210	n.a.	n.a.	n.a.	239 210
Promotionen	0	n.a.	n.a.	n.a.	0
Entwicklungsliegenschaften	0	n.a.	n.a.	n.a.	0
Immaterielle Anlagen	0	n.a.	n.a.	n.a.	0
Nettoforderungen	0	n.a.	n.a.	n.a.	0
Finanzanlagen	1 408	n.a.	n.a.	n.a.	1 408
Vermögenswerte gesamt (b)	240 618	n.a.	n.a.	n.a.	240 618
LTV (a/b)	30.3%	n.a.	n.a.	n.a.	30.3%

in Tausend CHF	Gemäss IFRS	Anteil an Joint Ventures	Anteil an materiellen assoziierten Unternehmen	Nicht beherrschende Anteile	Total 31.3.2025
Zuzüglich:					
Kredite von Finanzinstituten	63 943	n.a.	n.a.	n.a.	63 943
Handelspapiere	0	n.a.	n.a.	n.a.	0
Hybride Wertpapiere (inklusive Wandelanleihen, Vorzugsaktien, Schuldverschreibungen, Optionen, unbefristete Anleihen)	0	n.a.	n.a.	n.a.	0
Anleihen	0	n.a.	n.a.	n.a.	0
Fremdwährungsderivate (Termingeschäfte, Swaps, Optionen und Forwards)	0	n.a.	n.a.	n.a.	0
Nettoverbindlichkeiten	10 891	n.a.	n.a.	n.a.	10 891
Selbst genutzte Liegenschaft (Schuld)	0	n.a.	n.a.	n.a.	0
Kontokorrentkonten (Eigenkapitalcharakter)	0	n.a.	n.a.	n.a.	0
Abzüglich:					
Flüssige Mittel	-1 646	n.a.	n.a.	n.a.	-1 646
Nettofinanzschulden (a)	73 188	n.a.	n.a.	n.a.	73 188
Selbst genutzte Liegenschaften	0	n.a.	n.a.	n.a.	0
Anlageobjekte zum beizulegenden Wert	235 640	n.a.	n.a.	n.a.	235 640
Promotionen	0	n.a.	n.a.	n.a.	0
Entwicklungsliegenschaften	0	n.a.	n.a.	n.a.	0
Immaterielle Anlagen	0	n.a.	n.a.	n.a.	0
Nettoforderungen	0	n.a.	n.a.	n.a.	0
Finanzanlagen	448	n.a.	n.a.	n.a.	448
Vermögenswerte gesamt (b)	236 088	n.a.	n.a.	n.a.	236 088
LTV (a/b)	31.0%	n.a.	n.a.	n.a.	31.0%



Immobilienbewertungsbericht Jones Lang LaSalle (JLL)

1 Auftrag

Im Auftrag der Gruppenleitung der Züblin Immobilien Holding AG hat die Schweizer Ländergesellschaft von Jones Lang LaSalle („JLL“) sämtliche Anlageliegenschaften der Züblin Immobilien AG in der Schweiz zum Zweck der Rechnungslegung per Stichtag 30. September 2025 bewertet.

2 Bewertungsstandard

Die Gutachter bestätigen, dass die Bewertungen im Rahmen der national und international gebräuchlichen Standards und Richtlinien, insbesondere in Übereinstimmung mit den International Valuation Standards (IVS) und den Standards der Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS / Red Book) durchgeführt wurden.

3 Rechnungslegungsstandards

Die ermittelten Marktwerte entsprechen dem „Fair Value“, wie er in den „International Financial Reporting Standards“ (IFRS) gemäss IAS 40 (Investment Property) und IFRS 13 (Fair Value Measurement) umschrieben wird.

4 Definition des „Fair Value“

Der Fair Value ist der Preis, den unabhängige Marktteilnehmer in einem geordneten Geschäftsvorfall unter marktüblichen Bedingungen zum Bewertungsstichtag beim Verkauf eines Vermögenswertes vereinnahmen bzw. bei Übertragung einer Verbindlichkeit (Schuld) bezahlen würden (Abgangspreis bzw. Exit-Preis).

Ein Exit-Preis ist der im Kaufvertrag postulierte Verkaufspreis, worauf sich die Parteien gemeinsam geeinigt haben.

Die Bewertung des Fair Value setzt voraus, dass die hypothetische Transaktion für den zu bewertenden Vermögensgegenstand auf dem Markt mit dem grössten Volumen und der grössten Geschäftsaktivität stattfindet (Hauptmarkt) sowie Transaktionen von ausreichender Häufigkeit und Volumen auftreten, so dass für den Markt ausreichend Preisinformationen zur Verfügung stehen (aktiver Markt). Falls ein solcher Hauptmarkt nicht identifiziert werden kann, wird ein Markt für den Vermögenswert unterstellt, der den Verkaufspreis bei der Veräusserung des Vermögenswertes maximiert.

Jones Lang LaSalle AG
Prime Tower
Hardstrasse 201
8005 Zürich

T +41 44 215 75 00
F +41 44 215 75 01
info.ch@jll.com
jll.ch



5 Umsetzung des „Fair Value“

Der Fair Value ist auf der Basis der bestmöglichen Verwendung einer Immobilie ermittelt (highest-and-best-use). Die bestmögliche Nutzung ist die Nutzung einer Immobilie, die dessen Wert maximiert. Diese Annahme unterstellt eine Verwendung, die technisch / physisch möglich, rechtlich erlaubt und finanziell realisierbar ist. Da bei der Ermittlung des Fair Value die Nutzenmaximierung unterstellt wird, kann die bestmögliche Verwendung von der tatsächlichen bzw. von der geplanten Nutzung abweichen. Zukünftige Investitionsausgaben zur Verbesserung oder Wertsteigerung einer Immobilie werden entsprechend in der Fair-Value-Bewertung berücksichtigt.

Die Anwendung des Highest-and-best-use-Ansatzes orientiert sich am Grundsatz der Wesentlichkeit der möglichen Wertdifferenz im Verhältnis des Wertes der Einzelimmobilie und des gesamten Immobilienvermögens sowie in Bezug zur möglichen absoluten Wertdifferenz. Potenzielle Mehrwerte einer Immobilie, welche sich innerhalb der üblichen Schätztoleranz einer Einzelbewertung bewegen, werden hier als unwesentlich betrachtet und in der Folge vernachlässigt.

Die Bestimmung des Fair Value erfolgt in Abhängigkeit der Qualität und Verlässlichkeit der Bewertungsparameter, mit abnehmender Qualität bzw. Verlässlichkeit: Level 1 Marktpreis, Level 2 modifizierter Marktpreis und Level 3 modellbasierte Bewertung. Bei der Fair-Value-Bewertung einer Immobilie können gleichzeitig unterschiedliche Parameter auf unterschiedlichen Hierarchien zur Anwendung kommen. Dabei wird die gesamte Bewertung gemäss der tiefsten Stufe der Fair-Value-Hierarchie klassiert, in dem sich die wesentlichen Bewertungsparameter befinden.

Die Wertermittlung der Anlageliegenschaften der Züblin Immobilien AG erfolgt mit einer modellbasierten Bewertung gemäss Level 3 auf Basis von nicht direkt am Markt beobachtbaren Inputparametern. Darauf aufbauend kommen angepasste Level-2-Inputparameter zur Anwendung (bspw. Marktmieten, Betriebs-Unterhaltskostenkosten, Diskontierungs- / Kapitalisierungszinssätze). Nicht beobachtbare Inputfaktoren werden nur dann verwendet, wenn relevante beobachtbare Inputfaktoren nicht zur Verfügung stehen.

6 Bewertungsmethode

Es werden die Bewertungsverfahren angewendet, die im jeweiligen Umstand sachgerecht sind und für die ausreichend Daten zur Ermittlung des Fair Values zur Verfügung stehen, wobei die Verwendung relevanter beobachtbarer Inputfaktoren maximiert und jener nicht beobachtbarer Inputfaktoren minimiert wird.

Die Marktwertermittlung von Objekten, die vollständig oder teilweise leer stehen, erfolgt unter der Annahme, dass deren Neuvermietung eine gewisse Zeit in Anspruch nimmt. Mietausfälle, mietfreie Zeiten und andere Anreize für neue Mieter, die den zum Bewertungsstichtag marktüblichen Formen entsprechen, sind in der Bewertung berücksichtigt.

Zur Ermittlung der Marktwerte wurde ein einkommensbasierter Ansatz angewendet. Dabei wird das Ertragspotenzial einer Liegenschaft auf der Basis zukünftiger Einnahmen und Ausgaben ermittelt. Die resultierenden Zahlungsströme entsprechen den aktuellen sowie prognostizierten Netto-Cashflows nach Abzug aller nicht auf den Mieter umlagefähigen Kosten (vor Steuern und Fremdkapitalkosten). Der



verwendete Zinssatz orientiert sich an vergleichbaren Freihandtransaktionen und / oder der Verzinsung langfristiger, risikofreier Anlagen und einem spezifischen Risikozuschlag, welcher die aktuelle Situation auf dem Transaktionsmarkt, den lokalen Immobilienmarkt und die Besonderheiten des Objektes widerspiegelt.

Es wurde die Discounted-Cashflow-Methode (DCF-Methode) verwendet, bei der die jährlichen Zahlungsströme auf den Bewertungsstichtag diskontiert werden. Am Ende des Detailbetrachtungszeitraums wird auf Grundlage einer ewigen Rente aus dem Exit-Cashflow ein Residualwert (Exit-Wert) ermittelt. Der Marktwert ergibt sich als Summe, der auf den Bewertungszeitpunkt diskontierten, Netto-Cashflows über den Detailbetrachtungszeitraum und dem diskontierten Residualwert.

7 Grundlagen der Bewertungen

Alle Liegenschaften sind JLL aufgrund von durchgeführten Besichtigungen und den zur Verfügung gestellten Unterlagen bekannt. Sie wurden in Bezug auf ihre Qualitäten und Risiken (Attraktivität und Vermietbarkeit der Mietobjekte, Bauweise und Zustand, Mikro- und Makrolage etc.) eingehend analysiert.

Die Liegenschaften werden von JLL mindestens im Dreijahresturnus sowie bei Zukauf oder nach Beendigung grösserer Umbauarbeiten besichtigt.

8 Nachhaltigkeitsbeurteilung

JLL hat die Nachhaltigkeitsfaktoren (ESG) und allfällige Auswirkungen auf die Marktwerte in diesem Zusammenhang geprüft. Zum Bewertungsstichtag liegen JLL keine ausreichenden Marktnachweise für einen expliziten Wertauf- oder -abschlag vor, der bei der Preisbildung für vergleichbare Vermögenswerte Anwendung fand und zweifelsfrei auf deren ESG-Qualität zurückzuführen wäre. Dementsprechend haben wir die von uns in diesem Kontext wahrgenommenen Eigenschaften der Immobilien in unseren allgemeinen Bewertungsansätzen nach bestem Wissen und in Übereinstimmung mit unserer aktuellen Wahrnehmung des relevanten Immobilienmarktes implizit berücksichtigt.

Eine hohe ESG-Qualität kann Wettbewerbsvorteile im Vermietungsmarkt zur Folge haben und in höheren Mieteinnahmen und geringeren Mietzinsausfällen resultieren. Immobilien, die nicht den erwarteten Nachhaltigkeitsanforderungen eines Marktes genügen, können hingegen ein höheres Investitionsrisiko darstellen.

JLL hat die Nachhaltigkeitsbeurteilung anhand der zur Verfügung gestellten Unterlagen, der Eindrücke vor Ort sowie unter Berücksichtigung weiterer öffentlich zugänglicher Quellen vorgenommen. Da der Einfluss der verschiedenen Nachhaltigkeitsfaktoren auf die Immobilienmärkte nach einhelliger Expertenmeinung in den kommenden Jahren weiter zunehmen wird, empfehlen wir die regelmässige Überwachung der ESG-Qualität der Immobilien.



9 Ergebnisse

Per 30. September 2025 wurden insgesamt 6 Anlageliegenschaften bewertet. Der Fair Value der Anlageliegenschaften nach IAS 40 und IFRS 13 wird von den Gutachtern per Stichtag wie folgt geschätzt:

CHF 239'210'000 (Gross Fair Value)

Gross Fair Value: Der Fair Value wird entsprechend des Paragraphen 25 IFRS 13 nicht um die beim Erwerber bei einem Verkauf anfallenden Transaktionskosten korrigiert. Dies entspricht der Schweizer Bewertungspraxis.

10 Unabhängigkeit und Zweckbestimmung

JLL bestätigt, dass die vorliegenden Bewertungen unabhängig und neutral erstellt wurden und lediglich für den vorgenannten Zweck bestimmt sind. Es wird keine Haftung gegenüber Dritten übernommen.

Zürich, 30. September 2025

Daniel Schneider MRICS
Senior Vice President

Wieland Schwarz M.Sc. ETH Arch
Vice President



Anhang - Bewertungsannahmen

Folgende allgemeine Annahmen liegen den Bewertungen der Anlageliegenschaften zugrunde.

- Die Bewertungen basieren auf Mieterspiegeln der Züblin Immobilien AG per 1. Oktober 2025.
- In den Bewertungsmodellen wird, wo nicht anders spezifiziert, von folgenden Teuerungen ausgegangen: 1.00%.
- Auf Seiten der Betriebskosten wurde davon ausgegangen, dass vollständig getrennte Nebenkostenabrechnungen geführt und somit die mieterseitigen Nebenkosten entsprechend ausgelagert werden.
- Die Diskontierung und Kapitalisierung beruhen auf einem risikogerechten Zinssatz. Der jeweilige Satz wird für jede Anlageliegenschaft individuell mittels Rückgriffs auf entsprechende Vergleichswerte aus Freihandtransaktionen bestimmt. Liegen nicht ausreichend Vergleichstransaktionen vor, wird der Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssatz unter Berücksichtigung des aktuellen Marktumfeldes, der Makro- und Mikrolage, der Nutzungsart, des Ertragsrisikos sowie evtl. spezifischer Einflussfaktoren bestimmt.
- Per Stichtag 30. September 2025 wurden folgende Verzinsungen angewendet:
 - Die nominalen Diskontierungszinssätze liegen zwischen 3.45% und 5.50%, wobei der kapitalgewichtete Diskontierungszinssatz 3.98% beträgt.
 - Die realen Kapitalisierungszinssätze liegen zwischen 2.45% und 4.50%, wobei der kapitalgewichtete Kapitalisierungszinssatz 2.98% beträgt.

BEGRIFFSDEFINITIONEN

Erfolgsrechnung

EBITDA: Erfolg vor Finanzaufwand und Ertragssteuern (EBIT) abzüglich Marktwertveränderungen auf Anlageliegenschaften, Ergebnis aus dem Verkauf von Anlageliegenschaften und Abschreibungen.

EPRA Earnings: Erfolg abzüglich Marktwertveränderungen Anlageliegenschaften, Ergebnis aus dem Verkauf von Anlageliegenschaften, Marktwertveränderungen der derivativen Finanzinstrumente und Anteile ohne beherrschenden Einfluss.

Bilanz

Marktwert der Anlageliegenschaften: Der vom unabhängigen Schätzer nach IAS 40 revised halbjährlich ermittelte Marktwert. In Deutschland nach Abzug von Veräußerungskosten.

Kennzahlen pro Aktie

Anzahl ausstehender Aktien: Anzahl ausgegebener Aktien der Züblin Immobilien Holding AG abzüglich der Anzahl eigener Aktien. Bei stichtagsbezogenen Kennzahlen (Bilanz) wird die Anzahl eigener Aktien per Stichtag abgezogen, während bei periodenbezogenen Kennzahlen (Erfolgsrechnung) die durchschnittliche Anzahl eigener Aktien berücksichtigt wird.

EPRA Earnings: EPRA Earnings dividiert durch die durchschnittliche Anzahl ausstehender Aktien.

EPRA Netto Wiederherstellungswert (NRV): Geht davon aus, dass Unternehmen niemals Vermögenswerte verkaufen und zielt darauf ab, den für den Wiederaufbau des Unternehmens erforderlichen Wert darzustellen.

EPRA Netto Sachanlagevermögen (NTA): Es wird davon ausgegangen, dass Unternehmen Vermögenswerte kaufen und verkaufen, wodurch bestimmte unvermeidbare latente Steuern entstehen.

EPRA Nettoveräußerungswert (NDV): Stellt den Wert für die Anteilseigner in einem Veräußerungsszenario dar, in dem latente Steuern, Finanzinstrumente und bestimmte andere Anpassungen in vollem Umfang ihrer Verbindlichkeit berechnet werden, abzüglich der daraus resultierenden Steuern.

Portfolio

Annualisierter Mietertrag: Jahresmiete basierend auf bestehenden Mietverträgen per Stichtag.

Annualisierter Soll-Mietertrag: Leerstand am Stichtag zu Marktmieten bewertet plus annualisierter Mietertrag.

Annualisierter Marktmiettertrag: Vermietbare Flächen bewertet zu Marktmieten am Stichtag.

Vermietbare Anlageliegenschaften: Anlageliegenschaften abzüglich Renovationsprojekte und Anlageliegenschaften zum Verkauf bestimmt.

Analyse der Mietertragsrenditen

Mietertragsrendite, brutto: Annualisierter Mietertrag der vermietbaren Anlageliegenschaften im Verhältnis zum Marktwert der vermietbaren Anlageliegenschaften per Stichtag zuzüglich der beim Verkauf anfallenden Transaktionskosten.

EPRA Mietertragsrendite, netto: Annualisierter Mietertrag abzüglich Liegenschaftsaufwand sowie Unterhalt und Reparaturen (Eigentümerlasten) der vermietbaren Anlageliegenschaften im Verhältnis zum Marktwert der vermietbaren Anlageliegenschaften per Stichtag zuzüglich der beim Verkauf anfallenden Transaktionskosten.

Analyse des Leerstands

Geschätzter Marktmiettertrag des Leerstands: Leerstand in m² per Stichtag berechnet zu Marktmieten.

EPRA Leerstandsquote: Leerstand zu Marktmieten bewertet im Verhältnis zum annualisierten Marktmiettertrag.

Leerstandsquote monetär: Leerstand zu Marktmieten bewertet im Verhältnis zum annualisierten Soll-Mietertrag.

Nachhaltigkeit

Energiebezugsfläche (EBF): Die Summe aller ober- und unterirdischen Geschossflächen, die innerhalb der thermischen Gebäudehülle liegen und für die ein Beheizen oder Klimatisieren notwendig ist.

IMPRESSUM

Herausgeber Züblin Immobilien Holding AG
Konzept/Design/Umsetzung defacto > ci gmbh
markenentwicklung und kommunikationsdesign, Zürich

Produktion NeidhartSchön AG, Zürich

Programmierung mms solutions AG, Zürich

Publishingsystem ns.wow by mms solutions AG, Zürich

Portraitbilder/Sonstiges Bildmaterial Nik Hunger, Fotograf, Zürich / Getty Images

Bildthema Der Halbjahresbericht 2025/26 zeigt die Räumlichkeiten des Mieters geoProSuisse AG
an der Rütistrasse 3/3a in Baden / Fotograf: René Dürr, Architekturfotografie, Zürich, © geoProSuisse AG, Baden

Hinweis

Züblin Geschäfts- und Halbjahresberichte werden benutzerfreundlich auf der Webseite publiziert.
Mit Rücksicht auf die Umwelt werden keine Berichte gedruckt. Print-Berichte können angefordert werden,
sind jedoch interne Drucke.

Die Geschäfts- und Halbjahresberichte erscheinen jeweils in deutscher und englischer Sprache.
Massgebend ist die deutsche Fassung.

KONTAKT

Züblin Immobilien Holding AG
Hardturmstrasse 76
CH-8005 Zürich

Telefon
+41 44 206 29 39

Fax
+41 44 206 29 38

E-Mail
info@zueblin.ch
investor.relations@zueblin.ch

Internet
www.zueblin.ch