

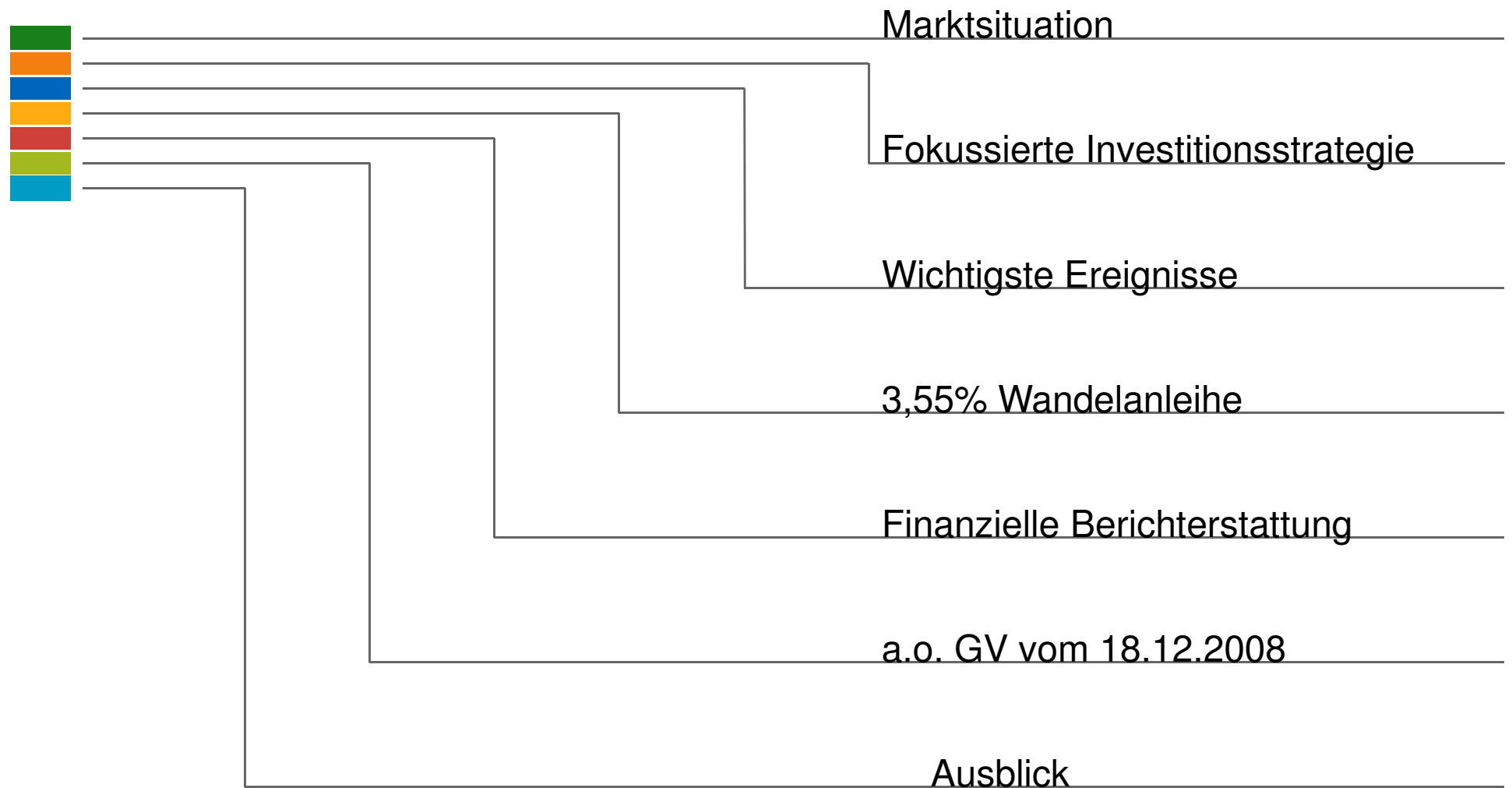
08 | 09 $\frac{1}{2}$

Halbjahresbericht

20. November 2008

züblin
IMMOBILIEN

Agenda




Zusammenfassung



- **Marktsituation:** beeinflusst durch weltweite Finanzkrise
- **Fokussierte Investitionsstrategie**
- **Operativer Cash-Gewinn:** + 25 %
- **Verkäufe mit Gewinn:** CHF10 Mio.
- **Leerstand:** 9,4 %
- **Markwert:** negative Veränderung CHF 100 Mio.
- **Stabile Finanzierungsstruktur**

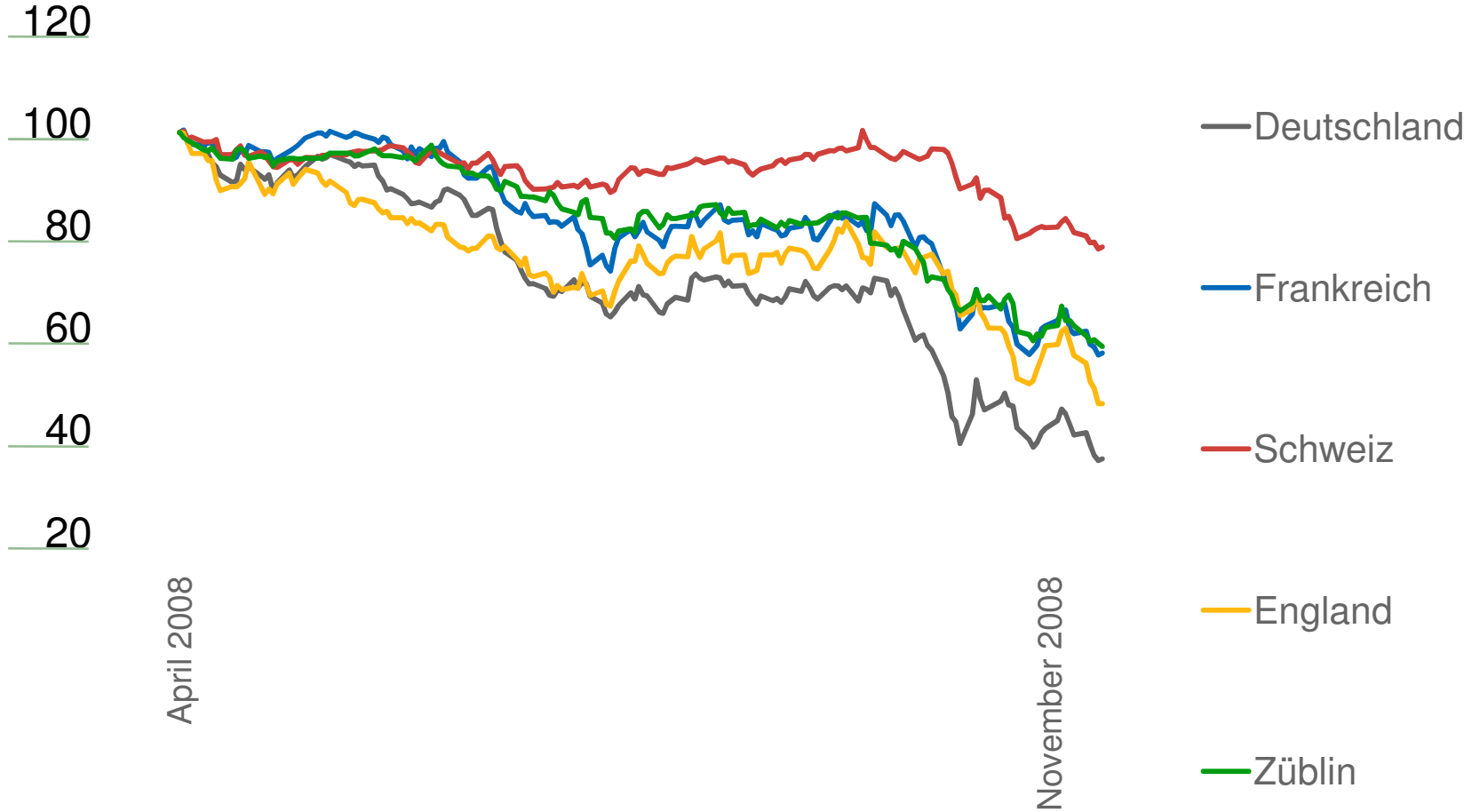
Marktsituation



Europäischer Immobiliensektor
Europäische Transaktionsvolumen
Immobilienuhr
Discount / Prämie zu NAV

Europäischer Immobiliensektor

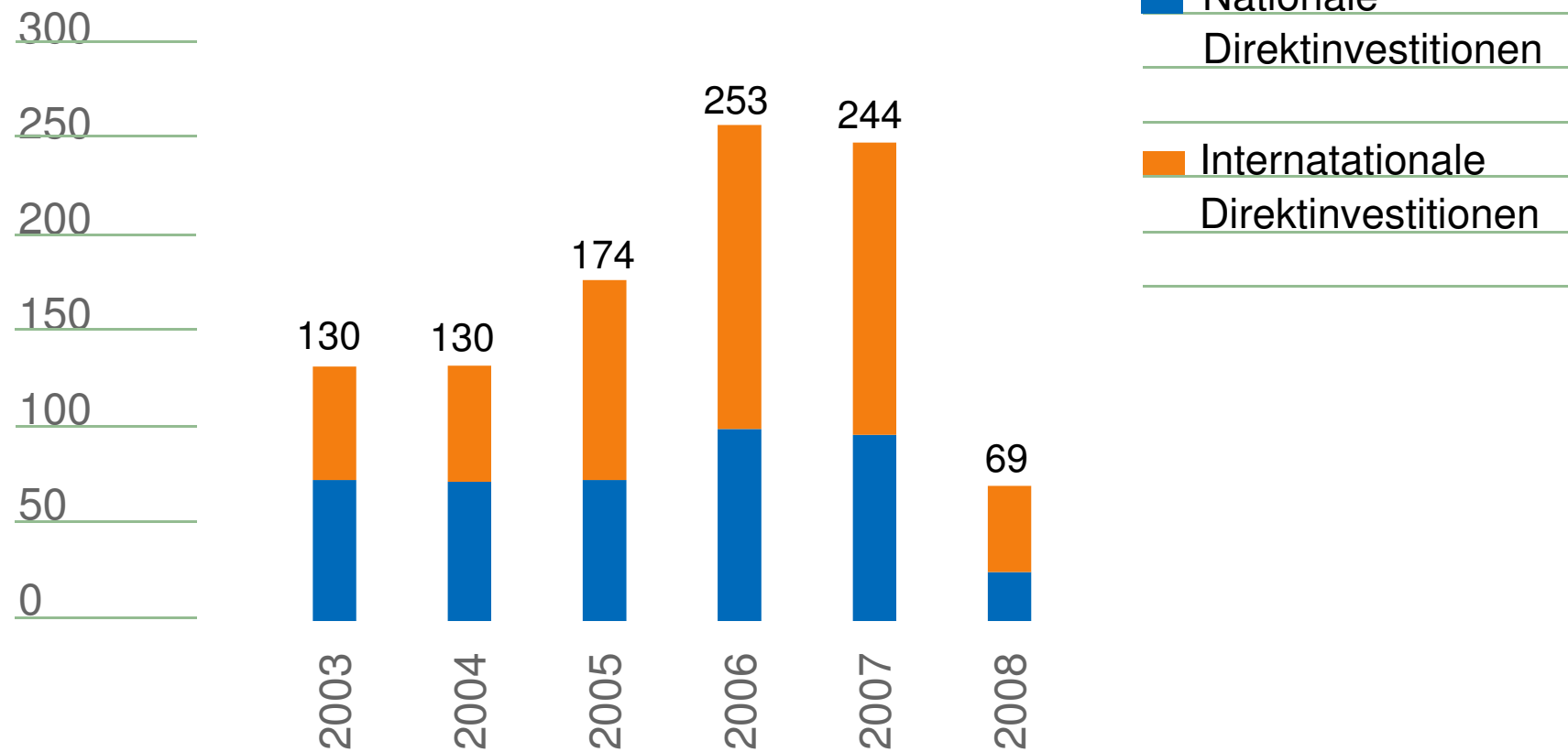
Preis in EUR (April entspricht 100)



Quelle: www.epra.com

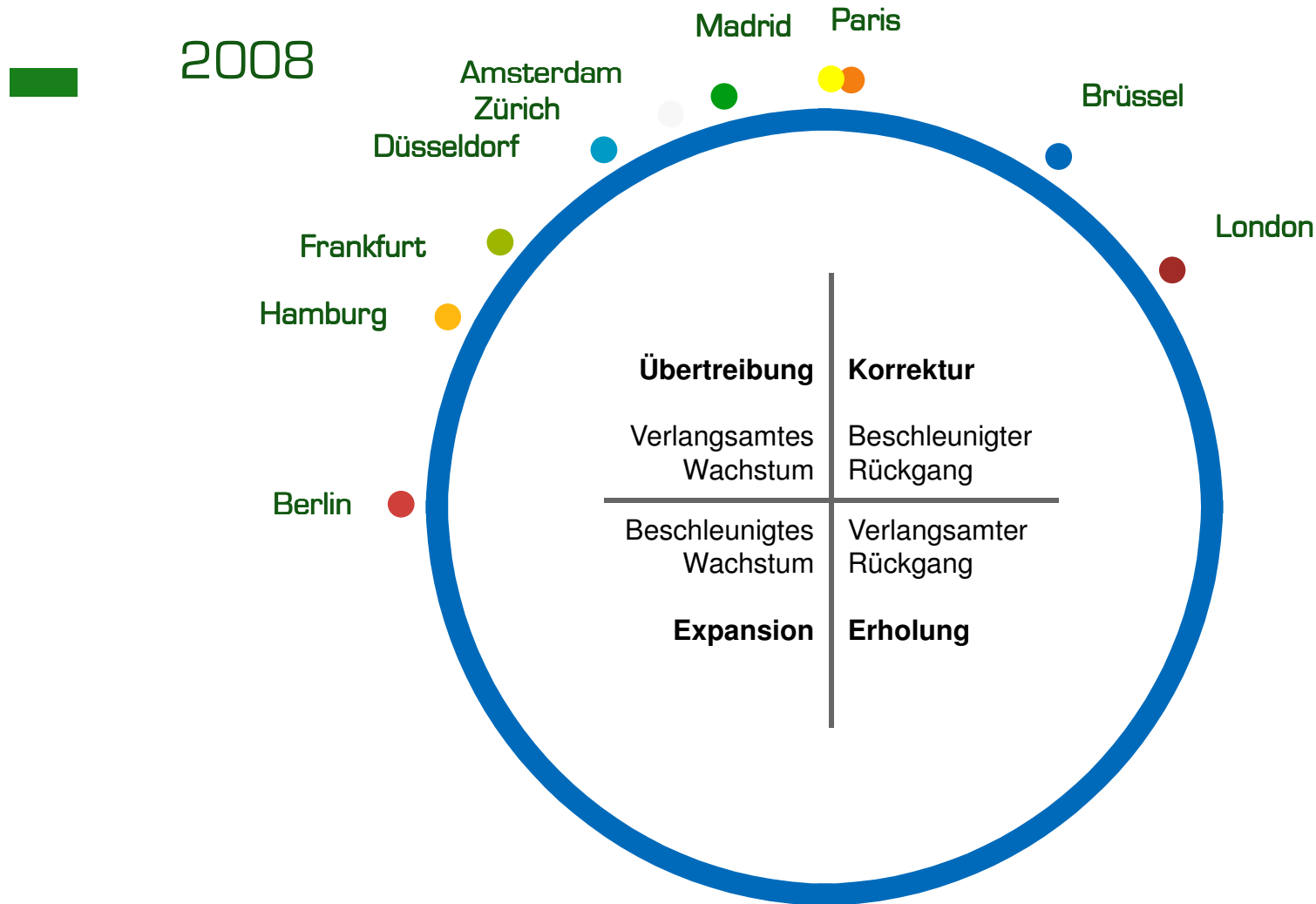
Europäische Transaktionsvolumen ¹

in Mia. EUR



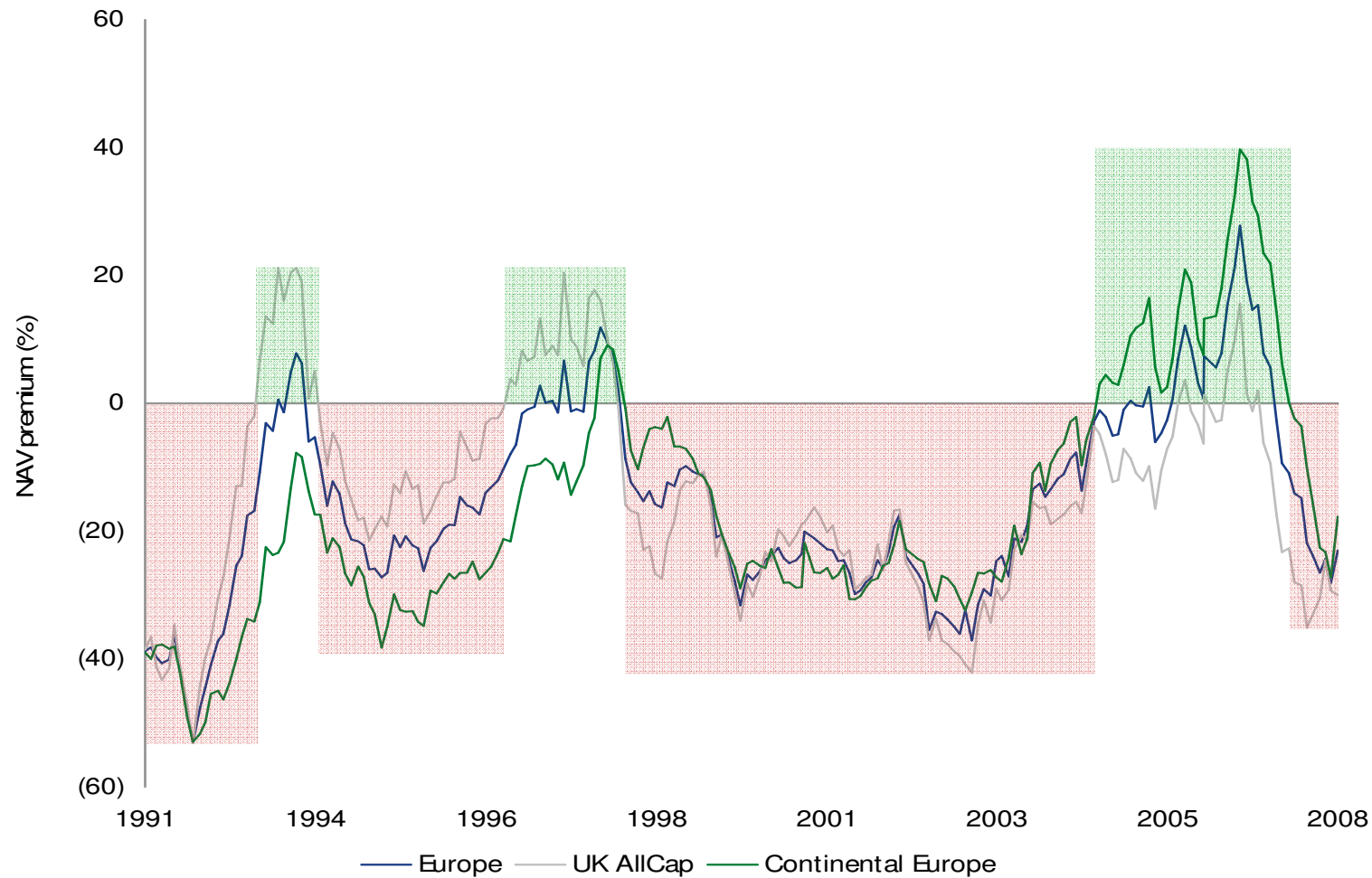
¹ Geschäftsliegenschaften per 25. August 2008

Immobilienuhr per 30.9.2008 Jones Lang LaSalle



Quelle: JLL, Immobilienuhr

Discount / Prämie zu NAV im Europäischen Immobilienmarkt



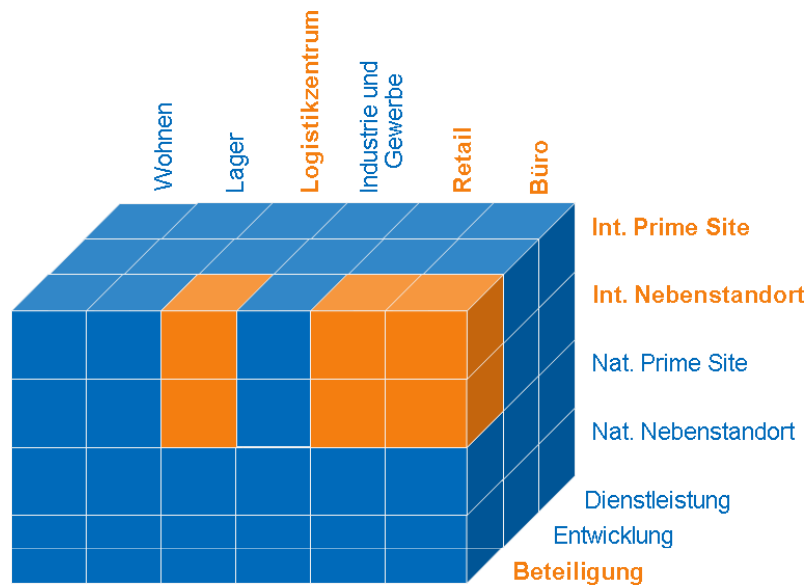
Quelle: UBS Research 2008

Fokussierte Investitionsstrategie



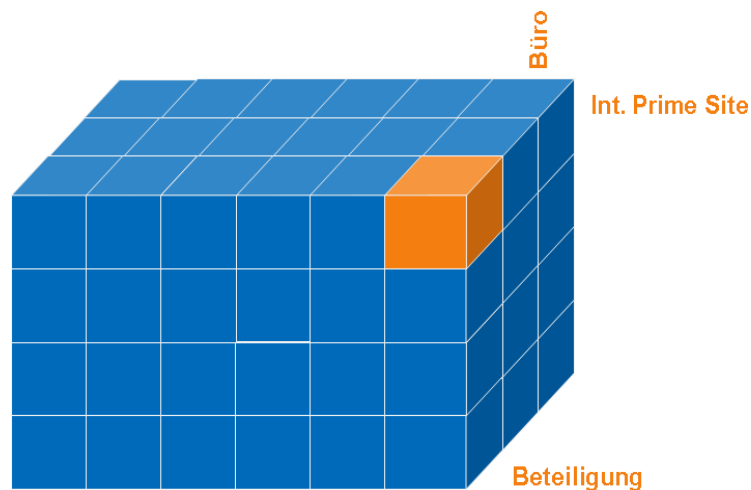
Konzentration auf
1 Nutzungssegment
Core+ Definition
Konzentration auf 3 Länder

Konzentration auf 1 Nutzungssegment



Bisher: Diversifikation

- Büro
- Retail
- Logistik
- Mehrere Standortqualitäten



Neu:

- Core+ **Büro** Liegenschaften
- Wertschöpfung durch Renovation
- Förderung der Nachhaltigkeit
- **“Green Portfolio”**

Core⁺ - Definition



Investitionskriterien

Definition Gebäudeart	Core+
IRR	8%-12%
Risiko	Klein / mittel
Leverage	40% – 60%
Lage	Stadtzentrum, A bis B
Mieter	A / AA / AAA
Qualität der Immobilie	gut / sehr gut / potential für Renovation
Haltedauer	mittelfristig / langfristig

Konzentration auf 3 Länder und 9 Städte



Schweiz

- Zürich
- Genf



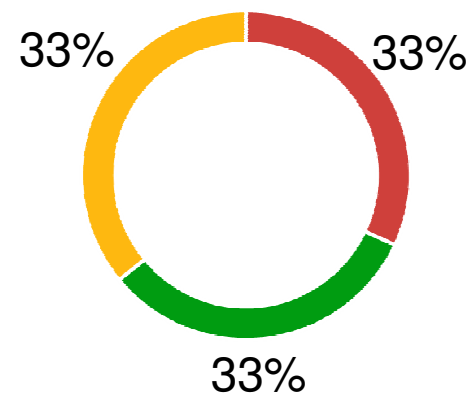
Deutschland

- Hamburg
- Düsseldorf
- Dortmund
- Köln



Frankreich

- Paris
- Lyon
- Marseille



Planung

- Schweiz
- Deutschland
- Frankreich

Wichtigste Ereignisse



Verkäufe

Kauf

Entwicklung Leerstandsquote

Langfristige Mietvertragssicherung

Rationale vs. Irrationale

Bewertungen

Verkäufe mit Gewinn von CHF 10.0 Mio.



Schweiz

- Tramonthalle
- Winterthur
- Bern
- Pully



Niederlande

- De Meern mit 100 % Leerstand

Kauf Holbeinstrasse, Zürich




Holbeinstrasse, Zürich

- Umbauprojekt
 - Zentrale Lage
 - 6000 m² Bürofläche
-
-
-
-



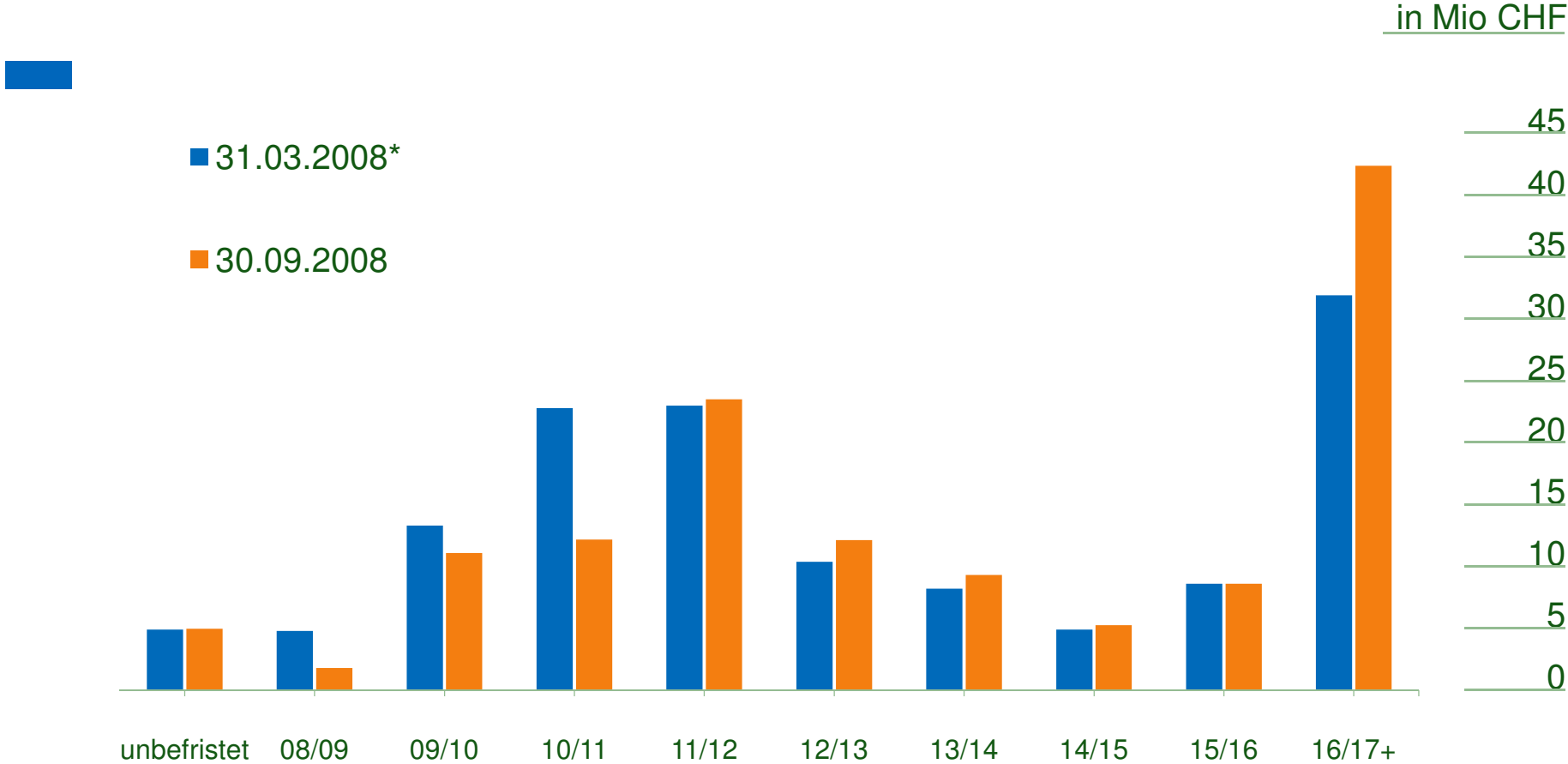
- Minergiegebäude
 - Modernster Ausbaustandart
 - Bezugsbereit 01.01.2010
-
-
-
-

Entwicklung Leerstandsquote



Region	Leerstandsquote 30.09.2009	Leerstandsquote 31.03.2008	Leerstandsquote 30.09.2007
Schweiz	4,3%	3,7%	4,9%
Deutschland	14,6%	15,6%	18,3%
Benelux	16,6%	16,8%	18,9%
Frankreich	1,8%	1,8%	0,0%
Total	9,4%	9,4%	11,7%

Langfristige Mietvertragssicherung



Quelle: JLL
* währungs- und transaktionsbereinigt

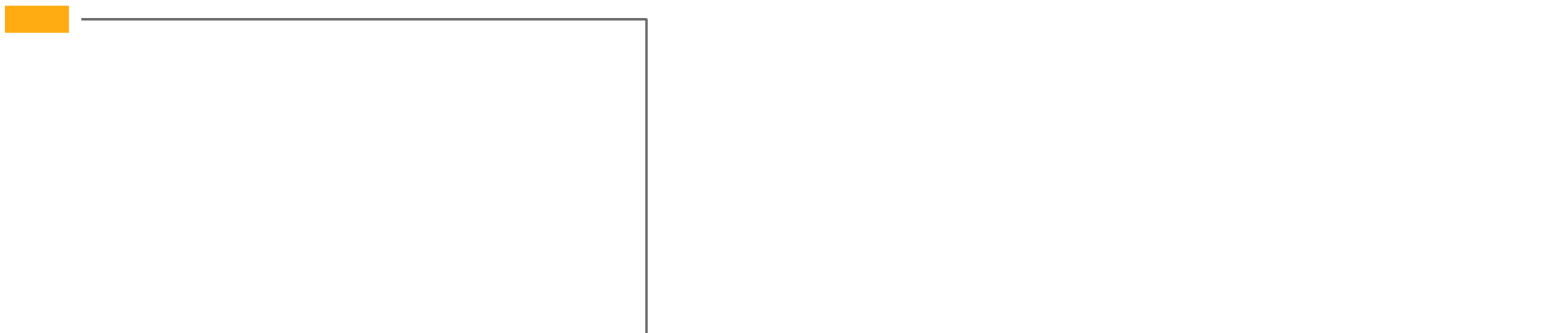
Rationale vs. Irrationale Bewertungen

- Finanzkrise löst praktischen Finanzierungstop und starken Anstieg der Finanzierungskosten aus
- Einbruch der Immobilien - Transaktionen
- Schwierigkeit der Bewerter Marktwerte zu finden
- Fragwürdigkeit der Bewertungsmethode in dieser Ausnahmesituation

Folgen für Züblin:

- Frankreich als grösster Transaktionsmarkt mit 10% am stärksten betroffen
- Niederlande und Deutschland mit 3.6% betroffen
- Schweiz Neutral

3,55% Wandelanleihe

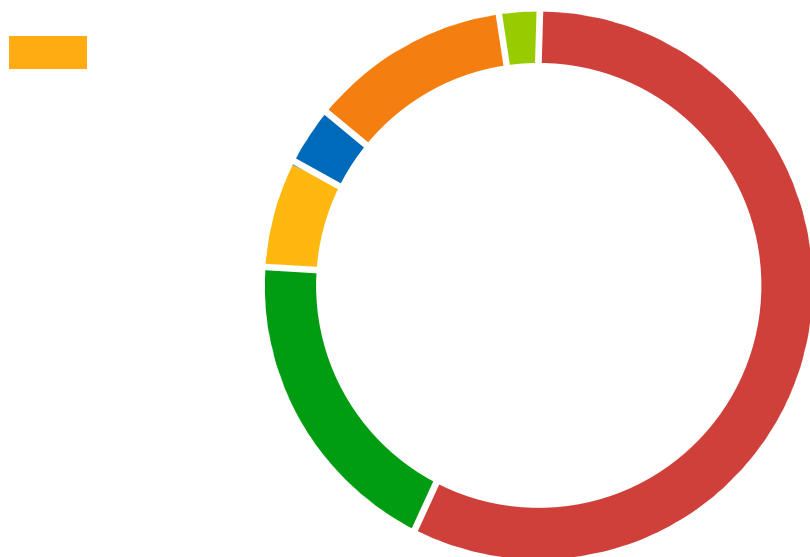


Erfolgreiche Abwicklung der 3.55% Wandelanleihe

	in CHF Anleihen	gewandelte Anzahl Aktien
Anfänglich ausstehende Anleihen	100 000 000	
Wandelungen bis 31.3.2008	50 803 000	6 011 185
Wandelungen vom 1.4.-30.9.2008	14 660 000	2 000 532
Total ausstehende Aktien per 30.9.2008		48 495 674
Total ausstehende 3.55% Wandelanleihen	34 537 000	
Wandelungen vom 30.9.-19.11.2008 neue Aktien	27 863 000	3 829 235
Total ausstehende Aktien nach letzter Wandelung am 19.11.2008		52 324 909
Verbleibende Anleihen zum Rückkauf am 19.12.2008	6 674 000	

Aktionärsstruktur

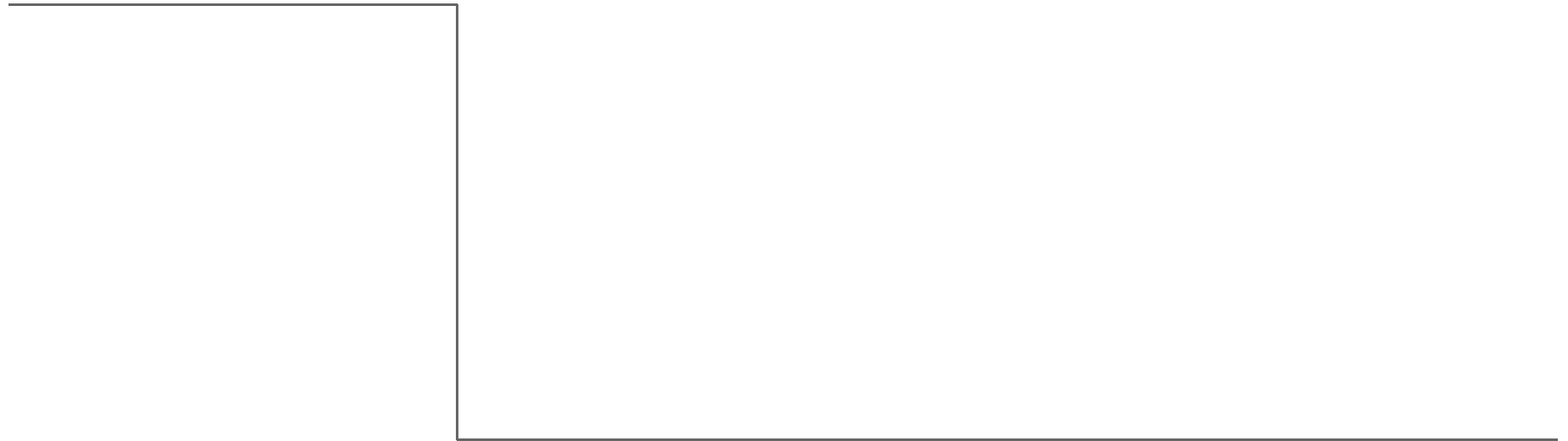
in %



Aktien(unverwässert) 30.09.2008	
Publikum	57,37%
Westblaak Ventures BV	18,72%
Bruin I, S.à.r.l.	6,24%
Forum European Realty	3,50%
Lamesa Holding SA	12,02%
SUVA	2,15%
Total	100,0%
Wandelanleihen	
Forum European Realty	6,36%
SUVA	4,72%

Basis: 46 539 964 im HR
eingetragene Aktien

Finanzielle Berichterstattung



Kennzahlen

CHF in Mio. 30.9.2008 30.9.2007

Erfolgsrechnung

Mietertrag	66,5	61,3
EBITDA ohne Gewinn aus Verkäufen	50,4	43,9
Konzernergebnis	-74,9	32,7
Operativer Cash flow pro Aktie	0,40	0,34
Operative Eigenkapitalrendite (annualisiert)	10,6%	10,0%
Verwässertes Ergebnis pro Aktie in CHF	-1,04	0,41

Bilanz

	30.9.2008	31.3.2008
Anlageliegenschaften	1 827,3	2 026,9
Eigenkapital	631,1	709,9
Verwässertes Eigenkapital pro Aktie in CHF	CHF 9.44	CHF 10.53
Eigenkapitalquote nach Wandlung	33,1%	35,8%
LTV	62,9%	60,4%

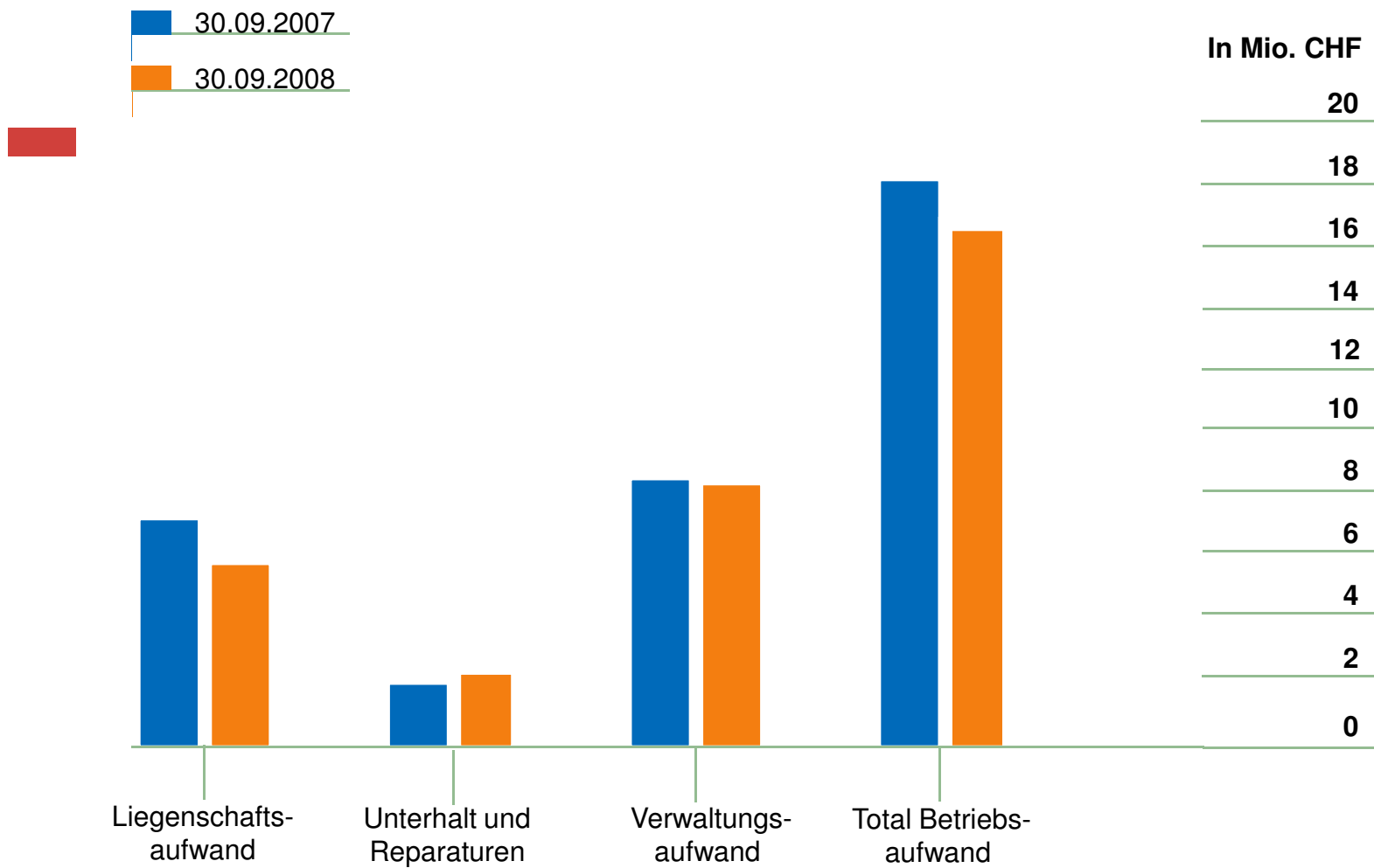
EBITDA steigt um 15%, Bewertungsanpassungen belasten Resultat

CHF in Mio.	30.9.2008	30.9.2007	△ in %
Mietertrag	66,5	61,3	+8%
Ergebnis Verkauf Anlageliegenschaften	10,0	14,7	-32%
Veränderung Marktwerte	-100,3	15,4	n.m.
Betriebsaufwand	-16,0	-17,4	-8%
<i>In % des Mietertrages</i>	<i>24,1%</i>	<i>28,4%</i>	
EBIT vor Sonderposten	-39,8	74,0	-154%
Kosten Vor-REIT Status in Deutschland	0,0	-7,4	-100%
Finanzaufwand	-34,8	-29,3	+19%
Steuern	-0,3	-4,7	-94%
Konzernergebnis	-74,9	32,7	n.m.
Minderheiten	-26,2	11,1	n.m.
Züblin	-48,7	21,6	n.m.
EBITDA ohne Gewinn aus Verkäufen	50,4	43,9	+15%
<i>In % des Mietertrages</i>	<i>75,9%</i>	<i>71,6%</i>	

Marktwertanpassung 5,2%

CHF in Mio.	CH	D	NL/B	F	Total
Positive Marktwertanpassung	5	1	2	0	8
Negative Marktwertanpassung	-5	-22	-14	-67	-108
Total	0	-21	-12	-67	-100
In % des Portfolio	0%	-3,6%	-3,6%	-10,4%	-5,2%

Betriebskosten um 8% reduziert



Analyse des Finanzaufwandes

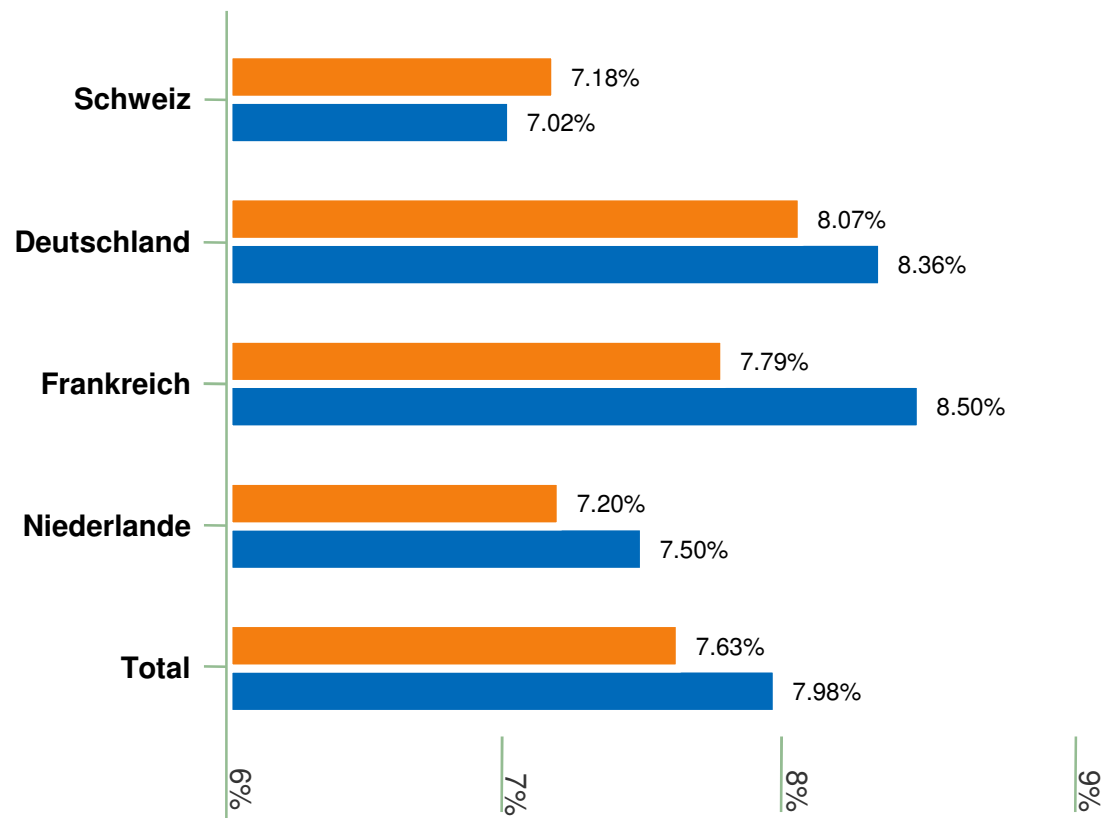
CHF in Mio.	30.9.2008	30.9.2007
Hypothekarzinsen	29,3	27,5
Zinsaufwand und andere Finanzkosten	2,9	2,9
Zinsaufwand 3,55% Wandelanleihe 02/08	0,5	1,2
Zinsaufwand Pflichtwandelanleihen CH/F	0,3	0,3
Bar-Bonus 6,25% Pflichtwandelanleihe	2,9	1,6
Zinsertrag	-1,2	-2,7
Währungsdifferenzen	0,1	-1,5
Total Nettofinanzaufwand	34,8	29,3
Durchschnittlicher Hypothekenbestand	1 206,0	1 127,8
Durchschnittlicher Zinssatz, inkl. Swaps	4.50%	4.45%

Portfoliowert infolge Veräusserungen und Bewertungen gesunken

CHF in Mio.	Total
Ausgangswert	2027
Käufe / Verkäufe	-114
Investitionen	7
Marktwertanpassungen	-100
Fremdwährungsdifferenzen	7
Nettoveränderung des Bilanzwertes	-200
Bestand am 30.9.2008	1827

Durchschnittlicher Diskontsatz

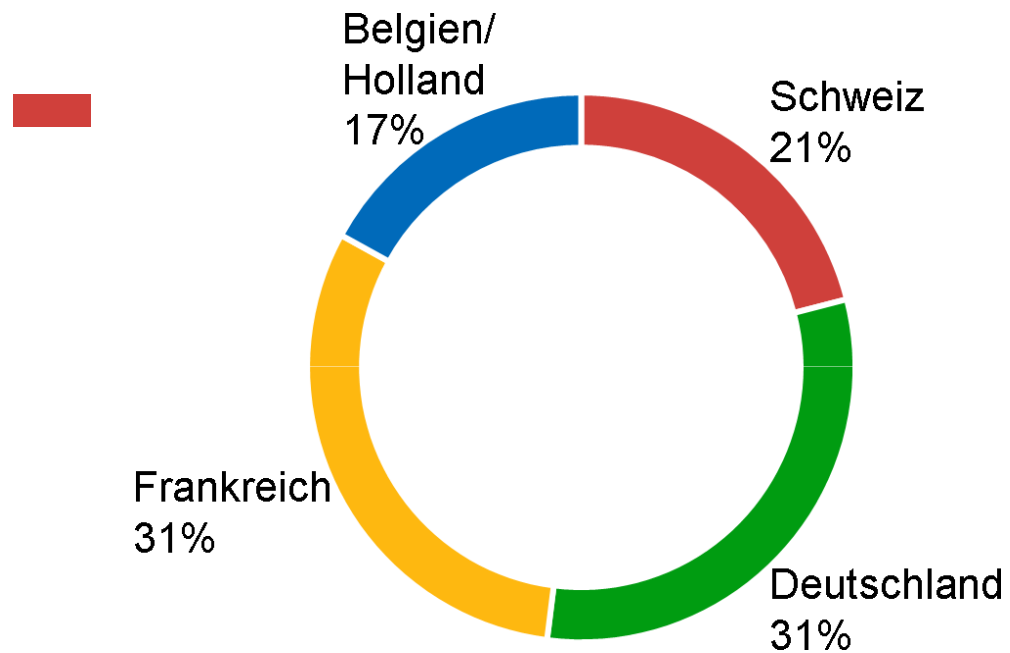
31.03.2008 30.09.2008



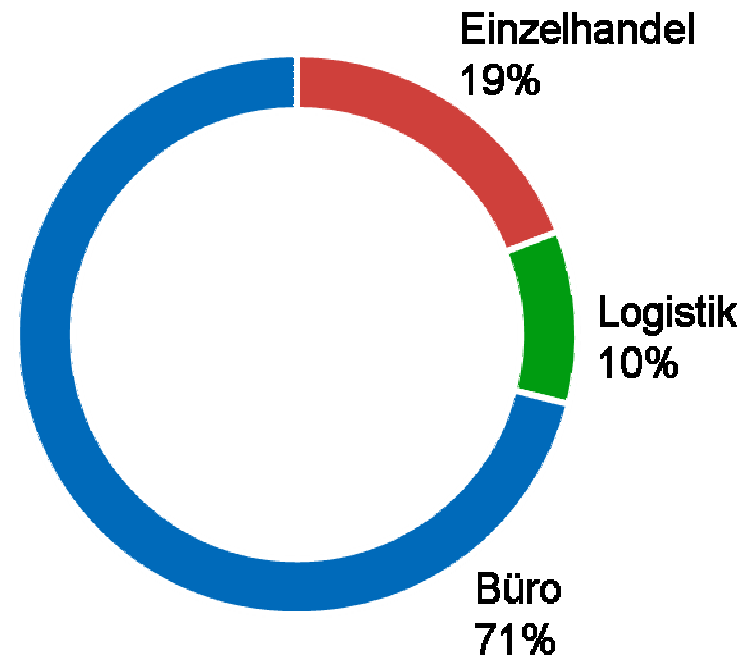
* transaktionsbereinigt

Portfolioüberblick per 30.9.2008

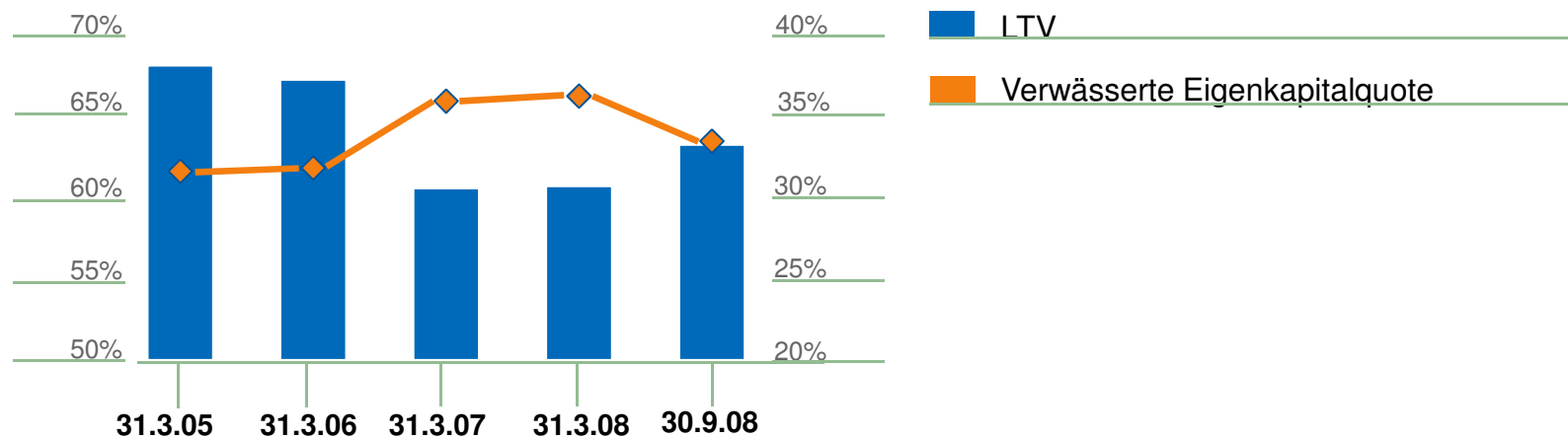
Nach Ländern



Nach Nutzung



Finanzkennzahlen



Aktuelle Ratios - Züblin

Interest Coverage Ratio	1.80 x
Mortgage Debt/EBITDA	11.77 x
Loan to Value	62.9%

Covenant Ranges


Interest Coverage Ratio	1.15 x – 1.50 x
Mortgage Debt/EBITDA	13.75 x – 14.00 x
Loan to Value	70% - 75%

Solide Finanzierungsstruktur

	30.9.2008	31.3.2008
Zinsfestschreibung		
1-12 Monate	9%	10%
1-5 Jahre	30%	30%
> 5 Jahre	61%	60%
Total in Mio. CHF	1 186.8	1 225.2
Durchschnittliche Dauer	4,3 Jahre	4,6 Jahre
Durchschnittliche Zinssätze, inkl. Swaps	4,50%	4,51%
Vertragsfälligkeiten	CHF in Mio.	in % of Total
<1 Jahr	68	6%
1-3 Jahre	203	17%
>3 Jahre	916	77%
Total	1 187	100%

Entwicklung des NAV

in CHF

 Verwässerter NAV per 31.3.2008	10,53
Halbjahresergebnis 2008/2009	-0,81
Dividende	-0,38
Derivative Finanzinstrumente	+0,09
Währungsdifferenzen	+0,04
Andere Einflüsse	<u>-0,03</u>
Verwässertes NAV per 30.9.2008	9,44

Letzte Wandlung der 3.55% Wandelanleihe

Verwässerter NAV per 30.9.2008		9.44
Voraussichtlich verwässerte Aktien	60 658 975	
Aktuell verwässerte Aktien nach Wandelung	59 724 486	
Verwässerter NAV nach Wandelung der 3,55% Wandelanleihe am 19.11.2008		9.48
Aktienkurs am 19.11.2008		5.30
Discount zu NAV		44%

Ausserordentliche Generalversammlung vom 18.12.2008



Einladung

Nennwertreduktion durch
Sachausschüttung

Ersatzwahl

Einladung an die a.o. Generalversammlung

Am 18. Dezember 2008 findet eine a.o. Generalversammlung mit folgenden Traktanden statt:

- Kapitalherabsetzung durch Nennwertreduktion mit Sachausschüttung von Züblin Immobilière France SA (ZIF)-Aktien
- Ersatzwahl Verwaltungsrat

Nennwertreduktion durch Sachausschüttung

- Gründe :
SIIC Gesetzgebung
Bedingung max. Beteiligungsquote von 60%
Somit Ausschüttung von 9%
- Zuteilung :
Für 59 Züblin Aktien = 1 ZIF Aktie
- Wahlmöglichkeit : bis zu 50 ZIF Aktien Wahl zwischen
Cash und Aktien
- Abwicklung: über Zürcher Kantonalbank

Ersatzwahl

Herr Dr. Heinz Hackl hat aus persönlichen Gründen Rücktritt aus dem Verwaltungsrat gegeben.

Als Ersatz wird ab 1.2.2009 Herr Christian Bubb zur Wahl vorgeschlagen.

Personalialia:

- Geboren 1943, von Winterthur, wohnhaft in Jona
- Dipl. Ing ETH Zürich
- 1971 Eintritt Zschokke Gruppe
- 1994 Übernahme operative Führung von Zschokke
- 2006 CEO Implenia (nach Fusion Zschokke/Batigroup)
- 2009 Ende Januar Übergabe operative Leitung an Nachfolger

Ausblick



Ausblick

- **Rezession erwartet**
- **Stabiles operatives Ergebnis**
- **Leerstand:** Weiter senken,
Ziel unter 9 %
- **Cash-Flow-Sicherung:**
Mietvertragsverlängerung
- **Umsetzung Fokussierung:**
Beginn mit Devestitionen
Fremdkapitalanteil vermindern



Züblin im Immobilienzyklus

