

07 | 08 $\frac{1}{2}$

Präsentation
Halbjahres - Ergebnis

22. November 2007

züblin
IMMOBILIEN

Agenda



Highlights

Portfolio

Finanzielle Berichterstattung

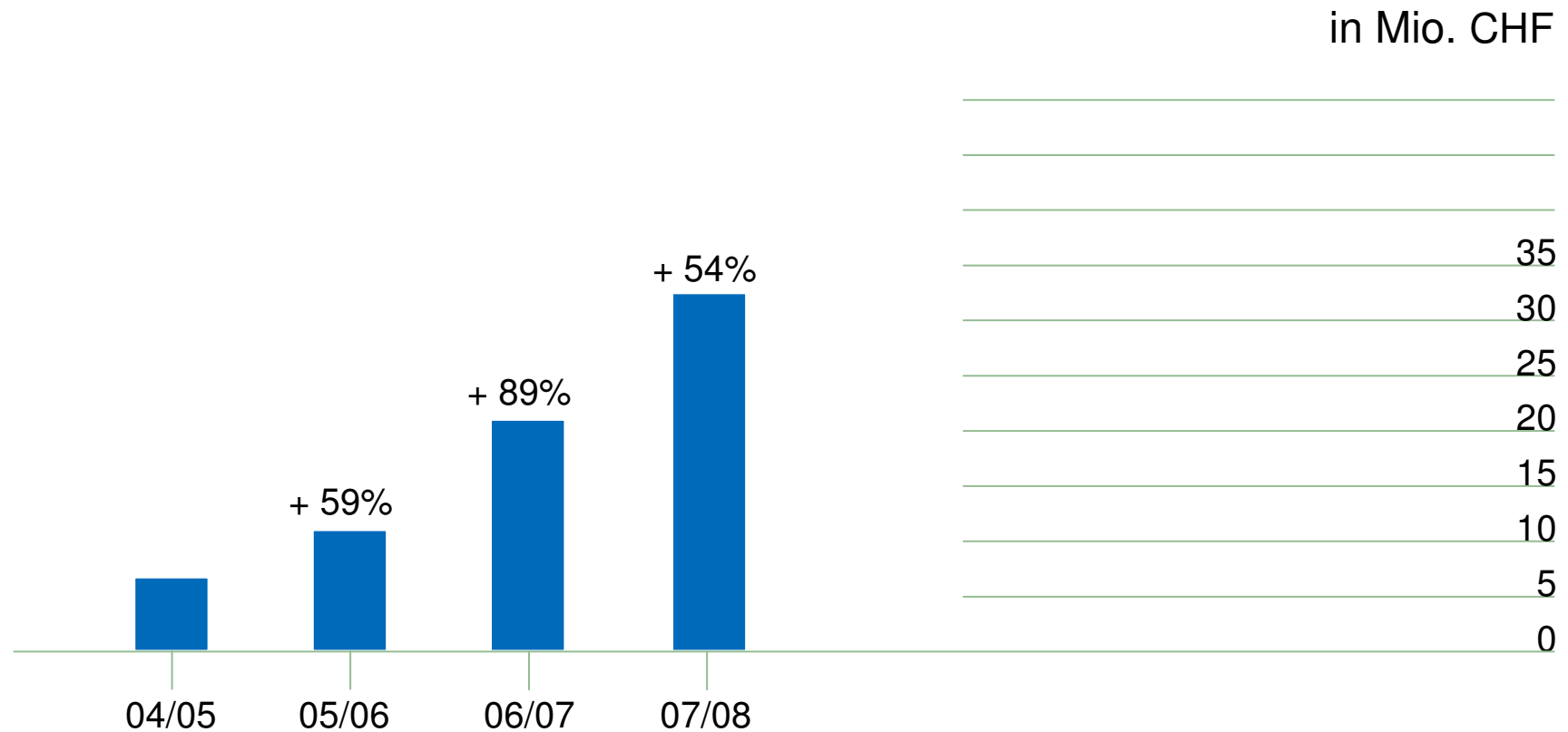
Aktionariat

Ausblick

Highlights



Halbjahresergebnisse der letzten 4 Jahre



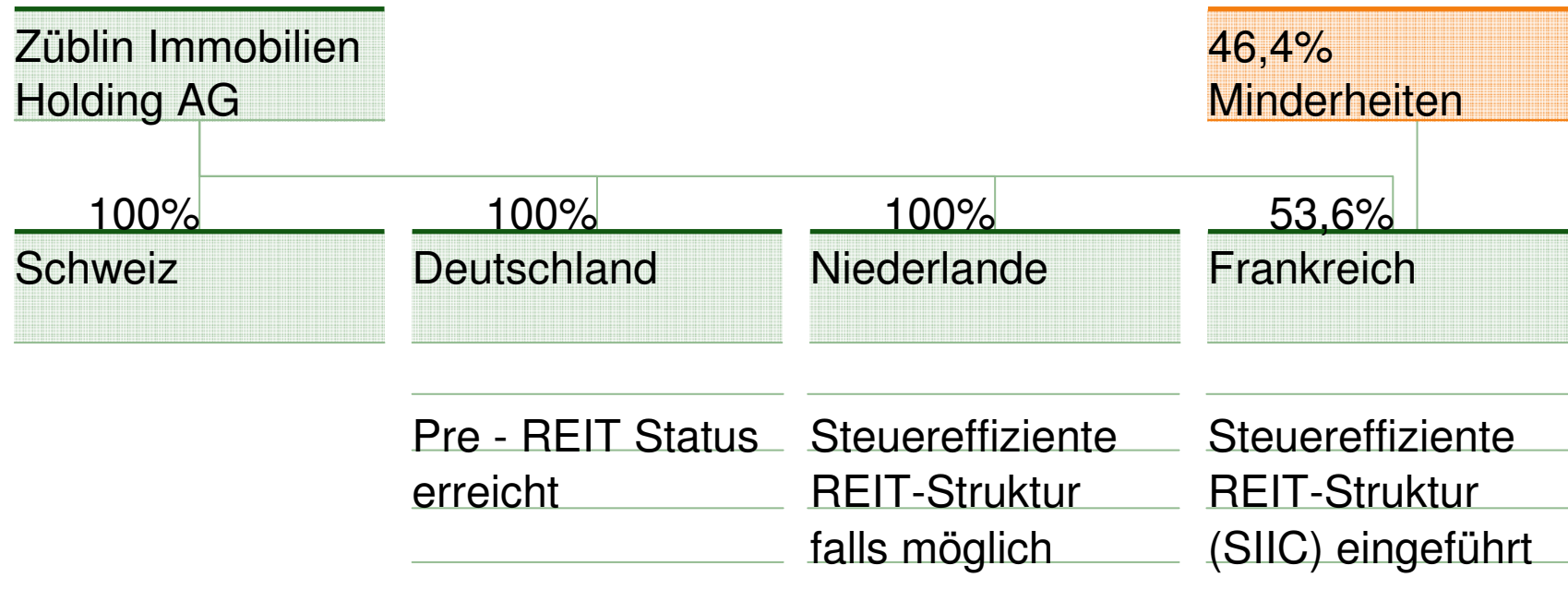
GJ 07/08: Halbjahres Konzerngewinn von CHF 21,3 Mio. auf CHF 32,7 Mio.

Operative Highlights

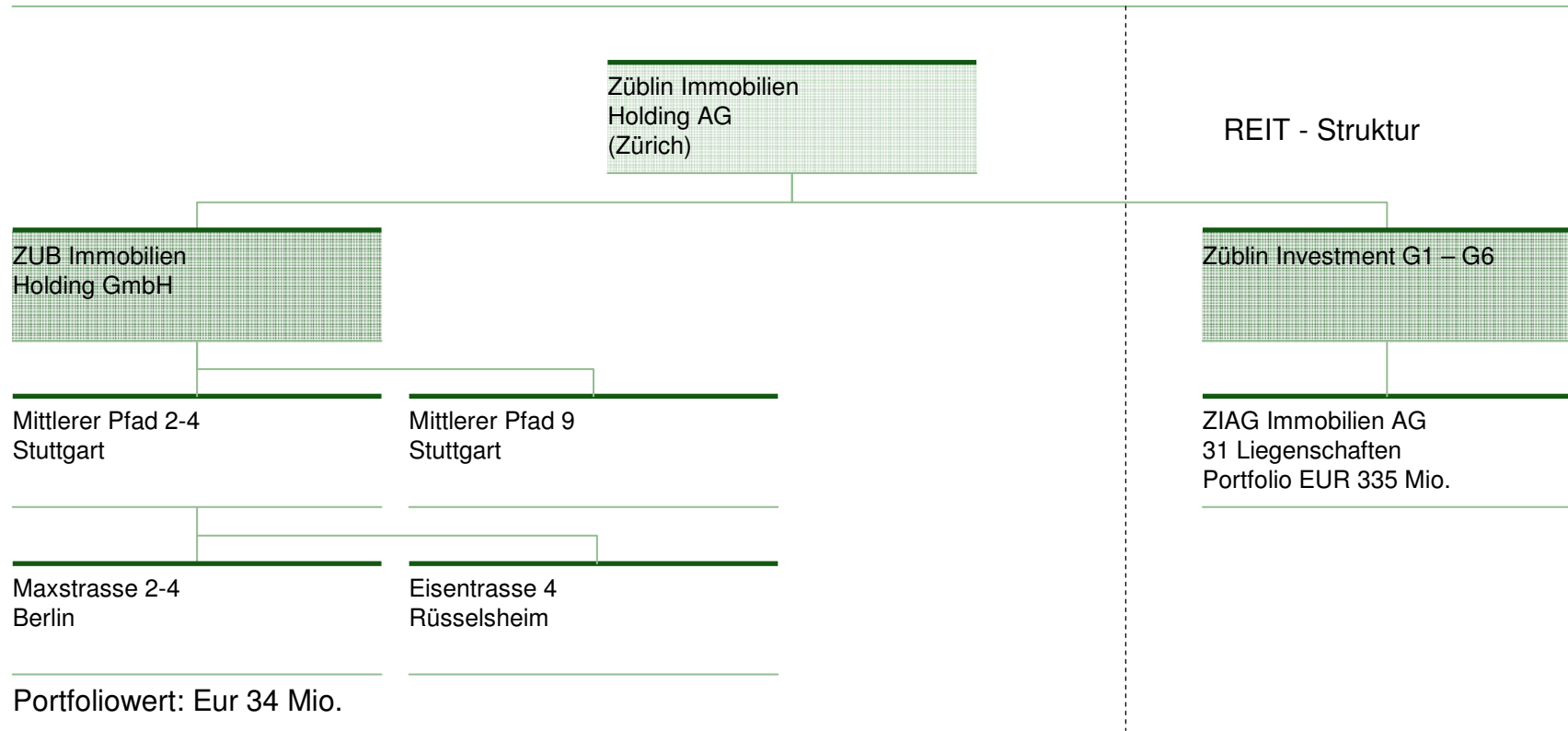


- **Gewinn:** + 54% auf CHF 32,7 Mio.
- **Leerstand:** Senkung auf 11,7%
- **Verkäufe mit Gewinn:** Luxemburg und St. Cloud
- **Vor-REIT:** Deutscher REIT in Vorbereitung inkl. Struktur anpassung
- **Kapitalerhöhung/MCS Frankreich:** Total CHF 150 Mio.
- **Immobilienportfolio:** Am 5.10.2007 Gesamtwert über CHF 2,0 Mia.

REIT - Strukturen im Fokus



Vorbereitung REIT Deutschland



- Aktionen:
- Übertragung von 7 Immobilien aus 7 Objektgesellschaften
 - Fusion der 7 Objektgesellschaften in die ZUB

Portfolio



Verkäufe



Rue de Neudorf, Luxemburg

- Verkauf UTA SA inkl. Immobilie
 - Gewinn CHF 9,6 Mio.
 - Marktwert 31.03.2007 CHF 29 Mio.
-
-
-
-



St. Cloud, Frankreich

- Verkauf Stockwerkeigentum
 - Gewinn CHF 5,1 Mio.
 - Marktwert 31.03.2007 CHF 16,5 Mio.
-
-
-
-

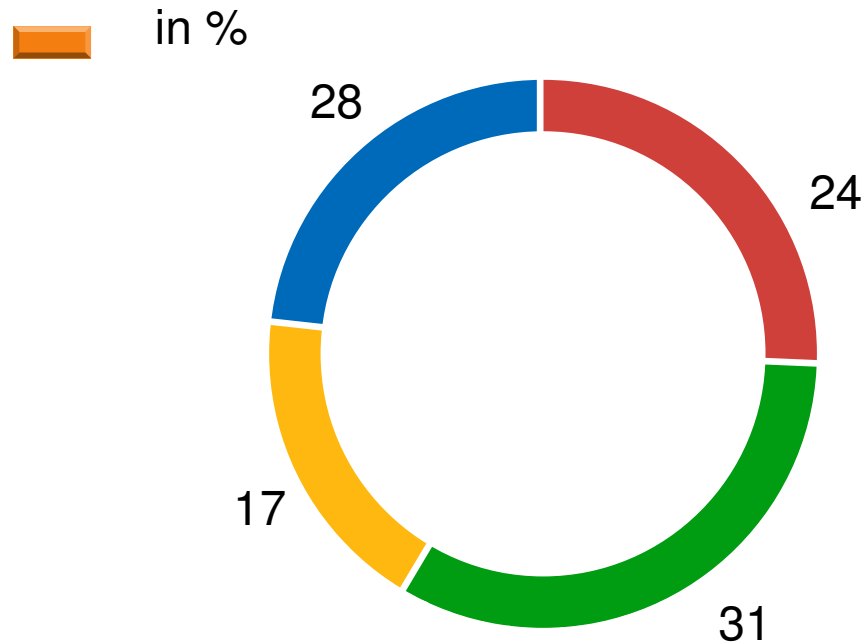
Kauf



Nanterre, Paris (5. Oktober 2007)

- Nutzfläche 11 176 m²
 - 296 Parkplätze
 - Kaufpreis CHF 150 Mio.
 - Vollvermietet an Faurecia bis 2010
 - Mietertrag CHF 8 963 000
-

Portfolio CHF 2 Milliarden



05.10.2007

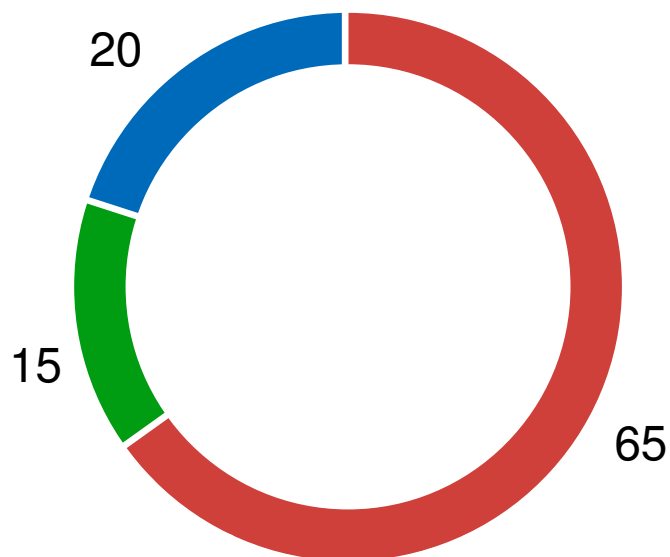
in CHF Mio.

Schweiz	483
Deutschland	613
Belgien/Niederlande	344
Frankreich (inkl. Nanterre)	560
Total Portfoliowert	2 000

Fokus auf Geschäftsimmobilien



in %



30.09.2007

in CHF Mio.

Büro	79,8
Gewerbe / Logistik	17,8
Einzelhandel	25,2
Total Jahresmietertrag	122,8


Grösster Mieter (Roche): 14,2% des Jahresmietertrags

5 grösste Mieter: 32,1% des Jahresmietertrags

Keine Industrieliegenschaften / Wohnungen / Hotels

Keine Entwicklungsprojekte

Leerstand rückläufig



Region	Leerstandsquote 30.09.2007	Leerstandsquote 31.03.2007	Leerstandsquote 30.09.2006
Schweiz	4,9%	5,9%	6,8%
Deutschland	18,3%	18,9%	21,5%
Benelux	18,9%	24,3%	22,3%
Frankreich	0,0%	0,0%	0,0%
Total	11,7%	13,4%	14,9%
Inkl. Nanterre	10,9%		

Unsere Sicht der Märkte

- Schweiz:
 - Nachfrage nach Mietflächen
 - Steigende Mietzinsen City
 - Hohe Nachfrage nach Immobilien
-

- Deutschland:
 - REIT eröffnet Chancen
 - Steigende Nachfrage nach Mietflächen
-

- Niederlande:
 - Nachfrage nach Portfolios steigt
 - Steigende Nachfrage nach Mietflächen
-

- Frankreich:
 - Immobilienmarkt nach wie vor sehr positiv
 - Transaktionen mit anhaltendem hohem Preisniveau



Finanzielle Berichterstattung



- Highlights
- Kennzahlen
- Erfolgsrechnung
- Bilanz
- Finanzierung

Halbjahres Highlights 2007/2008



– **Reingewinn:** +54% auf CHF 32,7 Mio.

– **Operatives Resultat:** +29%

– **Immobilienbewertungen:** +0,8% /
CHF 15,4 Mio.

– **Gewinne aus Verkäufen:**
CHF 14,7 Mio.

– **Vor-REIT:** Transfertax CHF 5 Mio.
Kapitalmarktvorbereitung CHF 2,4 Mio.

– **Durchschnittlicher Zinssatz** bleibt
bei 4,45%

Kennzahlen


CHF in Mio.	bis 30.9.2007	bis 30.9.2006
Erfolgsrechnung		
Mietertrag	61,3	54,7
Konzerngewinn	32,7	21,3
EPS in CHF (fully diluted)	0,41	0,40
Eigenkapitalrendite (annualisiert)	11,9%	11,0%
Gross / Net - Yield	6,6% / 5,7%	6,7% / 5,4%
	30.09.2007	31.03.2007
Bilanz		
Anlage-Immobilien	1 850,7	1 847,0
Eigenkapital	738,1	618,0
Eigenkapitalquote nach Wandlung	38,0%	35,5%
NAV (fully diluted) pro Aktie	11.16	10.94

Marktwertsteigerung



CHF in Mio.	CH	D	NL/B	F	Total
Positive Marktwertanpassungen	5,4	13,3	3,1	14,5	36,3
Negative Marktwertanpassungen	-0,5	-7,0	-13,9	-2,0	-23,4
Veränderung Kaufpreisabschlag		2,9	-0,3		2,6
Total	4,9	9,2	-11,1	12,5	15,5

Eigenkapitalquote 38%



CHF in Mio.	30.9.2007	31.3.2007
Anlage-Immobilien	1 803	1 818
Anlage-Immobilien zum Verkauf	48	29
Übrige Aktiven	267	117
Total Aktiven	2 118	1 964
Eigenkapital	738	618
Fremdkapital	1 380	1 346
Total Passiven	2 118	1 964
Eigenkapitalquote	34,8%	31,5%
EK-Quote (inkl. 100% Wandelanleihen)	38,0%	35,5%

NAV pro Aktie steigt trotz Nennwertrückzahlung

in CHF 30.09.2007

NAV zu Beginn der Periode (fully diluted) 10.94

Konzerngewinn 0.41

Nennwertrückzahlung (verwässert) -0.37

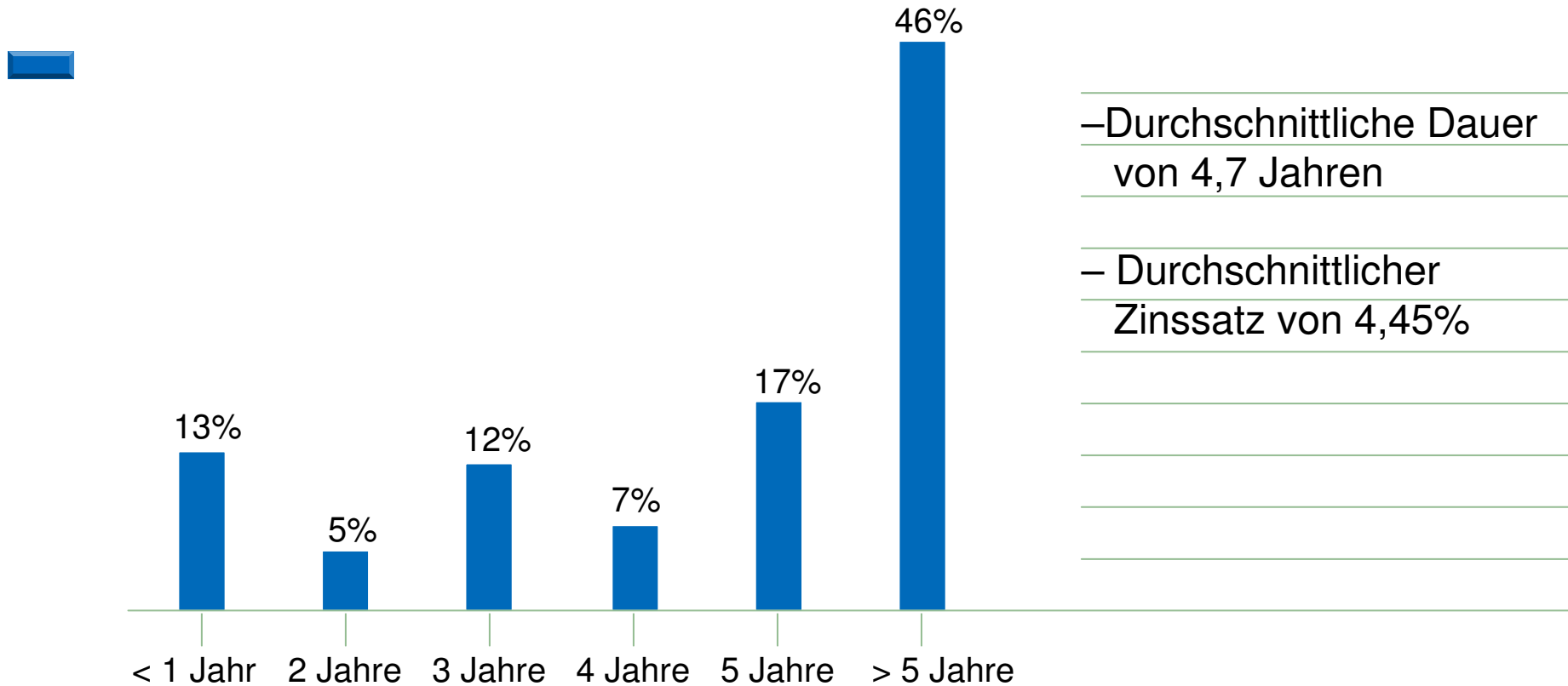
Derivative Finanzinstrumente 0.20

Fremdwährungsumrechnung 0.16

Veränderung Minderheitsanteile -0.18

NAV am Ende der Periode (fully diluted) 11.16

Solide Fremdfinanzierung



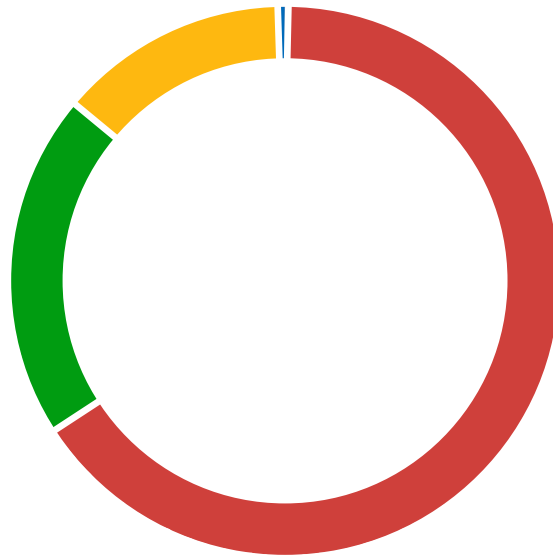
Zusätzlich EUR 170 Mio. Forward Swaps für zukünftige Akquisitionen zum Zins von 4,14% (EUR – Zinssatz ohne Marge)

Aktionariat



Stabiles Aktionariat

in %



Aktien

30.09.2007

Publikum	61,8%
Westblaak Ventures BV*	19,2%
Bruin I * / **	6,4%
Group Westblaak/Bruin	25,6%
Lamesa/Renova	12,3%
VR + GL	0,3%
Total	100,0%

Wandelanleihen

Forum European Realty**	9,9%
-------------------------	------

*Westblaak Ventures BV. wird zu gleichen Teilen von einem Trust, welcher zugunsten der Mitglieder der Familie von Jan Bosch geschaffen wurde und von Bruin gehalten. Die Westblaak Ventures BV. und Bruin bilden eine Aktionärsgruppe und halten zusammen 25,6%. Bruin ist ein Investmentfond, welcher durch Forum Partners verwaltet wird.

**Forum European Realty ist eine der Bruin nahestehende Gesellschaft und wird durch Forum Partners verwaltet.

Ausblick



Ausblick

- **Wachstum:** 2.4 Mia.
- **Deutschland:** REIT-Struktur einführen
- **Leerstand:** Weiter senken, Ziel 10%
- **Niederlande:** Portfolio neu ausrichten
- **Unternehmensziel:** Performance der Züblin Aktie besser als europäischer Benchmark



