

GESCHÄFTSBERICHT 2000 | 2001



züblin
IMMOBILIEN

Informationen für Investoren

- 1 Kennzahlen
- 2 Profil
- 4 Züblin-Aktie
- 6 Organisation

9 Bericht des Präsidenten**Informationen zum Portfolio**

- 15 Immobilienbewertung
- 19 Gesamtportfolio
- 23 Portfolio Schweiz
- 29 Portfolio Deutschland
- 35 Portfolio Niederlande
- 41 Portfolio Belgien/Luxemburg

**47 Finanzielle Berichterstattung
Züblin Immobilien Gruppe**

- 48 Highlights
- 51 Konsolidierte Erfolgsrechnung
- 52 Konsolidierte Bilanz
- 54 Konsolidierte Geldflussrechnung
- 55 Konsolidierter Eigenkapital-
veränderungsnachweis
- 56 Anhang zur konsolidierten
Jahresrechnung
- 89 Immobilien-Bewertungsberichte
- 94 Bericht des Konzernprüfers

**95 Finanzielle Berichterstattung
Züblin Immobilien Holding AG**

- 96 Erfolgsrechnung
- 97 Bilanz
- 98 Anhang zur Jahresrechnung
- 104 Antrag des Verwaltungsrats
für die Gewinnverwendung
- 105 Bericht der Revisionsstelle

107 Zusatzinformationen

- 108 Objektangaben
- 114 Eigentümer-Übersicht

This annual report
is also available in English.

Kennzahlen

in Mio. CHF	1.4.2000 bis 31.3.2001 12 Monate	1.1.1999 bis 31.3.2000 15 Monate
Erfolgsrechnung		
Mietertrag	70,1	42,8
Betriebsertrag	112,8	69,6
EBITDA	95,6	60,6
Konzerngewinn	41,3	23,2
Eigenkapitalrendite ¹	13,3%	15,7%
Bilanz		
Anlage-Immobilien	1 031,7	856,4
Total Aktiven	1 097,4	1 022,3
Eigenkapital	341,3	316,6
Minderheitsanteil	18,9	23,9
Nettoaktiven ²	360,2	340,5
Fremdkapital	737,2	681,8
Nettoaktiven in % der Bilanzsumme	32,8%	33,3%
Aktienkapital		
Aktienkapital ³	282,8	284,8
Genehmigtes Kapital	142,6	57,0
Bedingtes Kapital	60,0	0,0
Free float	69,3%	69,5%
Kennzahlen pro Aktie zu nom. CHF 10.-		
Konzerngewinn pro Aktie (EPS) in CHF ⁴	1.46	1.58
Eigenkapital pro Aktie (NAV) in CHF	12.07	11.10
Börsenkurs per 31.3. in CHF	9.00	10.30
P/E Ratio	6,2	6,5
Dividende in CHF	0.30 ⁵	0.20
Dividende/Börsenkurs	3,3%	1,9%
Bewertung		
Enterprise Value (EV) in Mio. CHF ⁶	960,2	n/a
EV/EBITDA Ratio	10,0	n/a

¹ Konzerngewinn auf durchschnittlich zur Verfügung gestelltem Eigenkapital (Vorjahr umgerechnet auf 12 Monate)

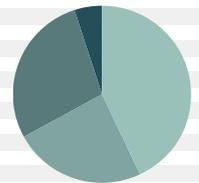
² Nettoaktiven = Eigenkapital + Minderheitsanteile

³ Aktienkapital nach Abzug eigener Aktien

⁴ Konzerngewinn pro Aktie auf durchschnittlich gewichteter Anzahl Aktien (Vorjahr umgerechnet auf 12 Monate)

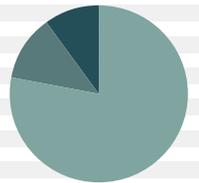
⁵ Antrag an die Generalversammlung vom 6.7.2001

⁶ EV = Börsenkapitalisierung + Nettoverschuldung (Net debt)



Regionale Portfoliostruktur nach Marktwert per 31.3.2001

43% Schweiz
24% Deutschland
28% Niederlande
5% Belgien/
Luxemburg



Portfoliostruktur nach Anlagekategorie in % des Mietertrags per 31.3.2001

78% Büro
12% Gewerbe/Logistik
10% Detailhandel

Profil

Die Züblin Immobilien Gruppe kauft, bewirtschaftet und verkauft Geschäftsliegenschaften in europäischen Wirtschaftsregionen.

Ehrgeizige Ziele

Die Züblin Immobilien Gruppe schafft Shareholder Value

- Eigenkapitalrendite: über 10 Prozent
- Wachstum: Portfolio 2003 = CHF 2 Mrd.
- Dividende: 30 bis 40 Prozent Pay-out Ratio

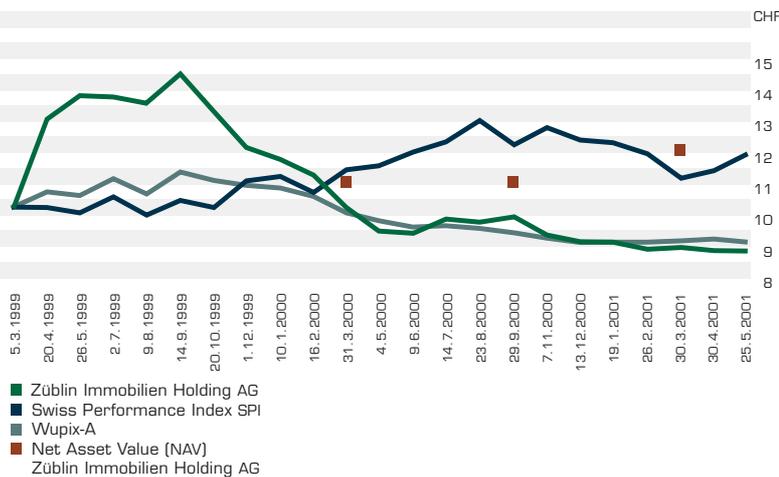
Klare Strategie

- Ausnützen der europäischen Immobilienmarktzyklen
- Anwenden strenger Selektionskriterien bei der Objektevaluation
- Ausnützen der Wertschöpfungskette:
Kaufen, Mehrwerte Schaffen, Verkaufen

Abgestimmte Kernkompetenzen

- Kenntnis der Marktentwicklung und Marktteilnehmer in den wichtigen europäischen Wirtschaftsregionen dank internationalem Netzwerk
- Systematischer Einsatz von professionellen Beurteilungsinstrumenten
- Internationales Finanzierungs-Know-how
- Risk Management für Fremdwährungen und Zinsen
- Steueroptimierung
- Kooperation mit Immobilienentwicklern zur frühzeitigen Sicherung attraktiver Objekte ohne eigenes Development-Risiko
- Aktive Pflege der Investor Relations

Discount zum NAV



Quellen: Datastream/
Wüest & Partner

Börsenkurse, Börsenkapitalisierung 1.4.2000 bis 31.3.2001

Höchst	CHF 10.40
Tiefst	CHF 8.50
31.3.2000	CHF 10.30
31.3.2001	CHF 9.00
Börsenkapitalisierung	
per 31.3.2001	CHF 256 280 733

Kursentwicklung

Im Geschäftsjahr 2000/2001 konnte sich die Kursentwicklung der Züblin-Aktie weder dem allgemein schwierigen Börsenumfeld noch dem bei Immobilienaktien feststellbaren Trend zu einem höheren Discount entziehen. Obwohl die Züblin Immobilien Gruppe alle strategischen und operativen Ziele erreicht oder übertroffen hat, stieg der Abschlag des Börsenkurses gegenüber dem inneren Wert der Aktie (Net Asset Value/NAV) von 15 auf 25 Prozent. Mit einem kontinuierlichen Anstieg des Net Asset Value, einer nachhaltigen Eigenkapitalrendite von

über 10 Prozent und einer klar definierten Strategie hat die Züblin Immobilien Gruppe die Grundlagen geschaffen, dass sich der Kurs der Züblin-Aktie im Einklang mit dem NAV entwickeln kann.

Immobilienindizes

Im Laufe des Geschäftsjahrs 2000/2001 wurde die Züblin-Aktie als Bestandteil führender schweizerischer und internationaler Indizes für Immobilienaktien – SWX SPI Real Estate Index, Wupix-A, GPR 250, GPR General und EPRA – aufgenommen. Damit gehört die Aktie zum Anlageuniversum nationaler und europäischer institutioneller Investoren und wird von Finanzanalysten verschiedener Länder regelmässig verfolgt. Langfristig dürfte die Züblin-Aktie von dieser Erweiterung des Kreises potenzieller Anleger profitieren.

Aktienhandel

Vom 1.4.2000 bis zum 31.3.2001 wurden gesamthaft 7,8 Mio. Züblin-Aktien im Wert von CHF 74,3 Mio. gehandelt. Das durchschnittliche Tagesvolumen betrug 31 100 Aktien im Wert von CHF 296 000. Trotz kleinem Volumen ist das Verhältnis Volumen zu Börsenkapitalisierung eines der höchsten im SWX-Segment für Immobiliengesellschaften. Bei einem Gewinn pro Aktie von CHF 1.46 betrug das Price Earnings Ratio (P/E) per 31.3.2001 6,2.

Aktienkapital per 31.3.2001

Ordentliches Kapital	CHF 285 236 370
	eingeteilt in 28 475 637 Inhaberaktien
	zum Nominalwert von CHF 10.- und
	480 000 Inhaberaktien zum Nominalwert von CHF 1.-
Genehmigtes Kapital	CHF 142 618 180
	eingeteilt in 14 261 818 Inhaberaktien
	zum Nominalwert von CHF 10.-
Bedingtes Kapital	CHF 50 000 000
	eingeteilt in 5 000 000 Inhaberaktien zum Nominalwert
	von CHF 10.-
	CHF 10 000 000 (für Optionsplan)
	eingeteilt in 1 000 000 Inhaberaktien zum Nominalwert
	von CHF 10.-

Kennzahlen pro Aktie zu nom. CHF 10.-

	31.3.2001	31.3.2000
Konzerngewinn pro Aktie (EPS) in CHF	1.46	1.58
Eigenkapital pro Aktie (NAV) in CHF	12.07	11.10
Börsenkurs per 31.3. in CHF	9.00	10.30
P/E Ratio	6,2	6,5
Dividende in CHF	0.30	0.20
Dividende/Börsenkurs	3,3%	1,9%

Bedeutende Aktionäre

Mit einem Anteil von 30,7 Prozent der Aktien per 31.3.2001 ist die Co-operative Investment Fund Westblaak UA, Rotterdam, der grösste Aktionär der Züblin Immobilien Holding AG. Dem Verwaltungsrat und dem Management ist nicht bekannt, ob weitere Aktionäre über 5 Prozent halten.

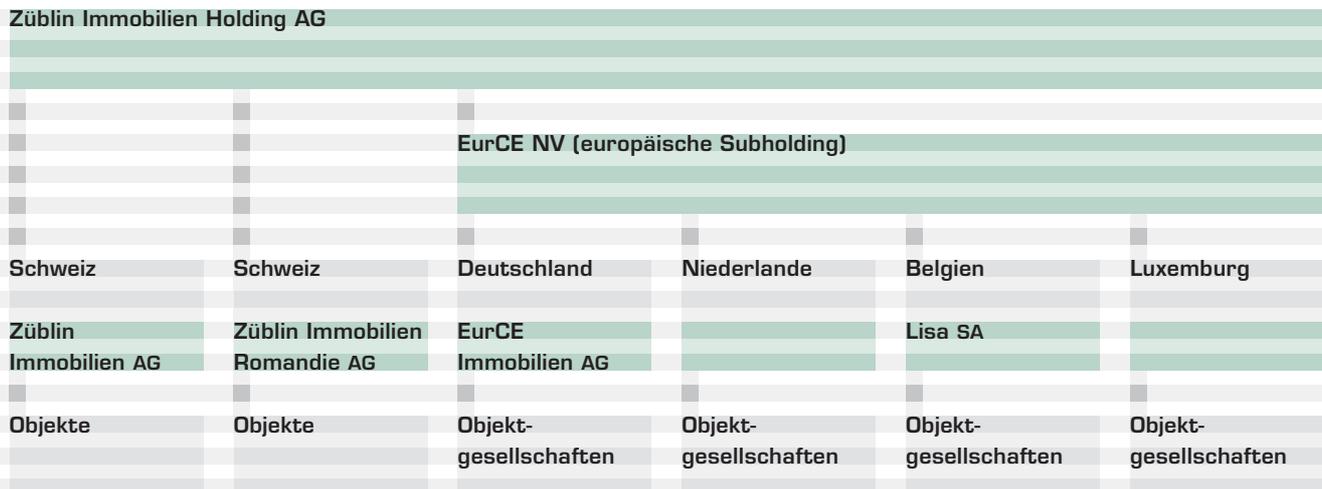
Agenda

22. November 2001	Semesterbericht
12. Juni 2002	Bilanzpräsentation
	für Medien und
	Analysten in Zürich
5. Juli 2002	Ordentliche General-
	versammlung

Investor Relations

Verantwortlich für die Investor Relations ist Dr. Franz Hidber, Präsident des Verwaltungsrats, Telefon +41 1 206 29 39, franz.hidber@zueblin.ch

Die Zukunft im Fokus



Bedürfnisorientierte Rechtsstruktur

Die rechtliche Struktur der Züblin Immobilien Gruppe orientiert sich an den künftigen Bedürfnissen: hohe Flexibilität in der geografischen Ausrichtung sowie in der Finanzierung, Beteiligung und Steueroptimierung, Marktnähe und Effizienz in der Führung. Sämtliche Schweizer Immobilien sind im Eigentum der beiden Gesellschaften Züblin Immobilien AG und Züblin Immobilien Romandie AG. Die European City Estate NV hält als europäische

Subholding Ländergesellschaften in Deutschland, den Niederlanden, Belgien und Luxemburg. Diese halten ihrerseits die einzelnen Objektgesellschaften, die unterschiedliche gesellschaftsrechtliche Formen haben können. Diese Struktur wird bis Ende August 2001 definitiv umgesetzt sein.

Verwaltungsrat*	Dr. Franz Hidber , Präsident		
(Amtsdauer bis Ende	Pierre N. Rossier , Vizepräsident		
Geschäftsjahr 2002/2003)	Jan Bosch , Mitglied		
Gruppenleitung	Dr. Franz Hidber , CEO		
	Bruno Schefer , CFO		
Management	Marc Bloch	Enrico van Erkelens	Sükrü Evrengün
Support Team	Asset Management Schweiz	Asset Management Europa	Projektfinanzierungen
	Dr. Christoph Joller	Haydar Odok	Dr. Stephan Pfenninger
	Rechtsdienst Immobilien	Kapitalmarkt	Steuern
Revisionsstelle	Ernst & Young AG		
	Zürich		

* Dr. Dr. h.c. Henri B. Meier wird der Generalversammlung vom 6. Juli 2001 zur Zuwahl in den Verwaltungsrat vorgeschlagen.

Schlanke Führungsstruktur

Die Züblin Immobilien Gruppe verfügt über eine schlanke und kosteneffiziente Führungsstruktur, die ihr in der gegenwärtigen Wachstumsphase erlaubt, eine Vielfalt von Aufgaben professionell und leistungsfähig bewältigen zu können.

Strategische Führung

Der Verwaltungsrat ist für die strategische Führung verantwortlich. Neben den gesetzlichen und statutarischen Pflichten übernehmen die einzelnen Verwaltungsratsmitglieder aufgrund ihrer internationalen Orientierung und ihres Fachwissens spezifische Aufgaben. Der Verwaltungsrat entscheidet zudem auf Antrag der Gruppenleitung über sämtliche Immobilientransaktionen.

Operative Führung

Die Gruppenleitung, bestehend aus Chief Executive Officer (CEO) und Chief Financial Officer (CFO), ist für die operative Führung verantwortlich. Sie überträgt das finanzielle und immobilienpezifische Controlling internen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern.

Management Support Team

Aufgaben, die spezifische Fachkenntnisse und ein spezielles Beziehungsnetz erfordern, sind nach dem Outsourcing-Prinzip an externe Spezialisten ausgelagert. Diese Spezialisten sind im Management Support Team zusammengefasst, das gleichzeitig die erweiterte Gruppenleitung bildet. Die Mitglieder dieses Teams unterstützen die Gruppenleitung in folgenden Bereichen:

- Immobilienkauf und -verkauf im In- und Ausland
- Beschaffung der Finanzierungen
- Risk Management in Zins- und Währungsbelangen
- Kapitalmarktfragen und Kapitalmarktkommunikation
- Rechtsdienst im Immobilienbereich
- Steueroptimierung
- Asset Management
- Immobilienbewirtschaftung im In- und Ausland

Die Gruppenleitung verfügt mit dem Management Support Team über eine breite Palette von Fachkompetenzen, die sie bei Bedarf einsetzen kann, ohne aber einen grossen Fixkostenblock finanzieren zu müssen.



Renditeziel klar übertroffen

Konzerngewinn verdoppelt

Unser Ziel, eine jährliche Eigenkapitalrendite von mindestens 10 Prozent zu erwirtschaften, übertrafen wir im Geschäftsjahr 2000/2001 mit 13,3 Prozent klar. Das Eigenkapital betrug am 31.3.2001 CHF 341 Mio. Der Gewinn pro Aktie zu nominal CHF 10.– erreichte CHF 1.46; der innere Wert pro Aktie (Net Asset Value) erhöhte sich auf CHF 12.07. Der konsolidierte Konzerngewinn stieg auf CHF 41 Mio, was mehr als eine Verdoppelung gegenüber dem Vorjahr (umgerechnet auf 12 Monate) bedeutet. Der massgebliche Teil dieses Gewinns, nämlich CHF 27 Mio., stammt aus der Vermietungs- und Verkaufstätigkeit. Der Betriebsaufwand von CHF 49 Mio. konnte dank dem konsequent angewandten Outsourcing-Prinzip und der schlanken Führungsstruktur weiter tief gehalten werden. Unser Risk-Management-Konzept, mit welchem Zins-, Währungs- und Marktrisiken beobachtet werden, ermöglichte uns, im Finanzierungsbereich optimale Konditionen zu erzielen.

Portfolio-Bewertung

Wie bereits im Vorjahr wurde auf Ende des Geschäftsjahrs 2000/2001 der faire Marktwert «Open Market Value» für jede Liegenschaft unseres Portfolios durch externe Spezialisten ermittelt. Dieses Vorgehen entspricht den Bestimmungen von IAS 40 (Investment Property) der International Accounting Standards (IAS), die von der Züblin Immobilien Gruppe bei der Rechnungslegung angewandt werden. Die beiden beauftragten internationalen Spezialisten – Jones Lang LaSalle und CB Richard Ellis – haben bei ihrer Bewertung das Discounted-Cash-Flow-Verfahren (DCF) angewandt. Bei diesem Verfahren wird der heutige Immobilienwert ermittelt, indem die zukünftigen Einnahmen und Ausgaben berechnet und über einen Prognosehorizont von 10 Jahren abdiskontiert werden.

Veränderungen im Portfolio

Der faire Marktwert des Gesamtportfolios per 31.3.2001 nahm gegenüber dem Vorjahr um 20,5 Prozent auf CHF 1032 Mio. zu (31.3.2000: CHF 856 Mio.).

Kaufen

In der Wirtschaftsregion Zürich wurden fünf, in Bern eine, in Berlin, Stuttgart und Brüssel je zwei Liegenschaften erworben. Die Anschaffungskosten dieser Immobilien betragen CHF 215 Mio., und ihr fairer Marktwert lag am 31.3.2001 um CHF 16 Mio. 7 Prozent über dem Kaufpreis.

Mehrwerte Schaffen

Die Bewertungsdifferenz (fairer Marktwert) zwischen der Bewertung per 31.3.2000 und derjenigen per 31.3.2001 ist in die Erfolgsrechnung eingeflossen; detaillierte Angaben dazu finden Sie auf Seite 66. Die Wertsteigerung – resultierend aus der Höher-/Tieferbewertung der einzelnen Immobilien – gegenüber der letzten Bewertung bzw. den Anschaffungskosten betrug CHF 38 Mio. oder 4 Prozent. Aufgrund dieser Wertsteigerung sind zusätzlich latente Steuern in der Höhe von CHF 20 Mio. gebildet worden. Der Nettoeffekt aus der Wertsteigerung nach Abzug von latenten Steuern, Minderheitsanteilen und Kosten im Zusammenhang mit der Bewirtschaftung und der Bewertung beträgt in der konsolidierten Erfolgsrechnung CHF 16 Mio. resp. 40 Prozent des Konzerngewinns.



Dr. Franz Hidber
Präsident des Verwaltungsrats

Verkaufen

Da sich der Immobilienmarktzyklus in den Niederlanden dem Höhepunkt nähert, wurden dort zur Realisierung der Wertsteigerungen im Geschäftsjahr 2000/2001 12 Immobilien zu einem Preis von CHF 62 Mio. verkauft. Zusätzlich wurde eine Immobilie in Deutschland aus dem European City Estate-Paket zu CHF 6 Mio. verkauft. Der erzielte Verkaufspreis von insgesamt CHF 68 Mio. lag damit 25 Prozent über dem seinerzeitigen Anschaffungspreis bzw. 2 Prozent über dem per 31.3.2000 ausgewiesenen fairen Marktwert.

Starker Anstieg der Mieterträge

Der im Geschäftsjahr 2000/2001 erwirtschaftete Mietertrag verdoppelte sich gegenüber dem Vorjahr auf CHF 70 Mio. (Vorjahr CHF 34 Mio., auf 12 Monate umgerechnet).

9 Prozent Rendite aus Vermietungs- und Verkaufstätigkeit

Der Gewinn aus der Vermietungs- und Verkaufstätigkeit betrug CHF 27 Mio., was einer Eigenkapitalrendite von 9 Prozent entspricht.

Ausnützen der Immobilienmarktzyklen

Unser international ausgebautes Netzwerk verhilft uns in den wichtigen Wirtschaftsregionen Europas zu einer hohen Markttransparenz. Die permanente Marktbeobachtung sowie die laufende Prüfung von Immobilienangeboten bringen der Züblin Immobilien Gruppe umfassende und aktualisierte Marktinformationen. Die Immobilienmarktzyklen der europäischen Wirtschaftsregionen sind ein zentrales Element unserer Anlagestrategie. Wir nutzen dadurch die Chancen wirtschaftlicher Prosperität und reduzieren die Risiken rezessiver Entwicklungen.

In vielen Wirtschaftsregionen Europas besteht derzeit eine hohe Nachfrage nach Büroflächen an Top-Standorten. Die vielerorts zurückhaltende Bautätigkeit Mitte der Neunzigerjahre und die dadurch entstandene Verknappung an Geschäftsflächen führten in der jüngsten Vergangenheit zu markanten Steigerungen der Mieten. Die hohe Absorptionsfähigkeit des Markts und die gegenwärtig niedrigen Leerstandsquoten in den boomenden Wirtschaftsregionen führen zu rekordhohen Bauvolumen.

Anwenden strenger Selektionskriterien

Beim Kaufen, beim Mehrwerte Schaffen und beim Verkaufen von Liegenschaften setzen wir unsere professionellen Beurteilungsinstrumente systematisch ein: das Züblin Immobilien RatingTM, die einfache Ertragswertberechnung, das Discounted-Cash-Flow-Verfahren (DCF) und den Technischen Bericht. Nur wenige der uns angebotenen Immobilien erreichen in unserem Evaluationsverfahren eine für uns akzeptable Rating-Einstufung. Insbesondere bilden die Kriterien zur Standortqualität, zu den Gebäudeeigenschaften, zur Vermietungs- und Ertragssituation einen engmaschigen Filter.

Ausnützen der Wertschöpfungskette

Die Wertschöpfungskette umfasst: Kaufen – Mehrwerte Schaffen – Verkaufen. Weil die Züblin Immobilien Gruppe das Potenzial der ganzen Wertschöpfungskette ausnützen will, werden die Liegenschaften nicht durch uns verwaltet, sondern wir setzen auf ein professionelles Immobilien-Management, sei es im Flächen-Management, im Gebäudeunterhalt, im Energiehaushalt oder im Controlling. Bereits bei der Evaluation von Immobilien erkennen

wir dank unserer Beurteilungsinstrumente die Wertsteigerungspotenziale, die in einem Objekt stecken. Mit dem aktiven Management nutzen wir die Wertsteigerungspotenziale mittels objektspezifischer Analysen, professionellem Risk Management und Pflege der guten Beziehungen zu unseren Hauptmietern. Zur Realisierung von geschaffenen Mehrwerten verkaufen wir Immobilien, bei denen das Wertsteigerungspotenzial ausgeschöpft ist oder wenn sich der Immobilienzyklus in einer Wirtschaftsregion dem Höhepunkt nähert. Dabei berücksichtigen wir neben den preislichen Aspekten insbesondere auch die steuerlichen Konsequenzen.

Entwicklungsobjekte ohne eigenes Developmentrisiko

Damit wir uns möglichst frühzeitig attraktive Immobilien ohne eigenes Developmentrisiko sichern können, gehen wir mit ausgewählten Immobilienentwicklern Kooperationen ein. Wir schliessen mit Totalunternehmern bedingte Kaufverträge über Liegenschaften ab, die erst bei Bezugsbereitschaft und Vollvermietung in unser Eigentum übergehen. So ist zum Beispiel vertraglich geregelt, dass ein attraktives Bürogebäude in Pfäffikon SZ, welches langfristig an die Unaxis Management AG und die LGT Capital Management AG vermietet ist, per 31.3.2002 in unser Portfolio aufgenommen wird. Nach dem gleichen Vertragskonzept wird derzeit in verschiedenen Wirtschaftsregionen über weitere interessante Immobilien verhandelt.

Paradigmawechsel führt zu mehr Transparenz

Mit dem Aufkommen börsenkotierter Immobiliengesellschaften ist einerseits Bewegung in den Immobilienmarkt gekommen, andererseits haben die traditionellen Immobilienfonds Konkurrenz erhalten. Die Marktkapitalisierung dieser beiden Anlagevehikel liegt in der Schweiz bei

über CHF 20 Mrd., was im internationalen Vergleich immer noch bescheiden ist. In den vergangenen zwei Jahren zeichnete sich im schweizerischen sowie auch im europäischen Immobilienmarkt ein Paradigmawechsel ab: vom direkten zum indirekten Immobilienbesitz, vom Substanzwertdenken zum Ertragswertdenken, von der Immobilienverwaltung zur Immobilienbewirtschaftung usw. Wir haben seit unserem Start als Immobiliengesellschaft alles daran gesetzt, um dieser Veränderung Schwung zu verleihen. Der Paradigmawechsel bringt eine höhere Transparenz, die bei den Anlegern Vertrauen schafft. Mit unserer im Januar 2001 erschienenen Publikation «Transparenz schafft Vertrauen» hat die Züblin Immobilien Gruppe zu diesem wichtigen Thema einen Beitrag geleistet, der für die Branche richtungweisend ist. Das grosse Interesse von Medien, Analysten und Anlegern an unserer Publikation zeigt, dass sich der Kapitalmarkt intensiv mit Immobilienaktien befasst.

Transparenz schafft Vertrauen und Shareholder Value

Wir wollen als führende börsenkotierte Immobiliengesellschaft eine attraktive Immobilienanlage am Schweizer Kapitalmarkt sein. Unser Ziel ist eine Eigenkapitalrendite von mehr als 10 Prozent (bei einer Eigenkapitalquote von 30 Prozent). Wir sind zuversichtlich, diese Zielsetzung auch weiterhin zu erreichen, da unsere internationale Ausrichtung zusätzliche Marktchancen und eine breitere Risikostreuung bietet. Internationalität setzt auch eine Mindestgrösse des Portfolios voraus. Wir wollen deshalb unser Portfolio ausbauen und damit gute Voraussetzungen für eine nachhaltige Entwicklung des Shareholder Value schaffen.

Kursentwicklung

Die meisten Immobilienaktien – in der Schweiz wie im Ausland – werden zurzeit mit einem Abschlag (Discount) zum inneren Wert der Aktie (Net Asset Value) gehandelt. Auch unser Aktienkurs konnte sich diesem Trend nicht entziehen. Die Ursachen für einen Abschlag sind unseres Erachtens sowohl im rationalen wie im irrationalen Bereich zu suchen. Da die Mehrzahl der Investoren Immobilienaktien als langfristige Anlage betrachten und der Markt bisher für weitere Kapitalerhöhungen der Immobiliengesellschaften nicht aufnahmefähig war, blieb die Marktkapitalisierung der Gesellschaften klein und die Liquidität der Aktien im Börsenhandel gering. Erst im vergangenen Jahr erhielt die Immobilienaktie in der Schweiz vermehrt Aufmerksamkeit seitens der Finanzanalysten der Banken, Versicherungen und Fonds. Allmählich etablieren sich allgemein gültige Standards für die Transparenz in der Immobilienbranche. Wir hoffen, dass die Akzeptanz der Immobilienaktien durch das per 1.5.2001 geschaffene Segment für Immobilienaktien an der SWX bei den Anlegern zunehmen wird. Weil das neue immobilienpezifische Zusatzreglement transparente und nachvollziehbare Bewertungsmaßstäbe für Immobilienaktien setzt, haben wir dessen Einführung befürwortet. Mit unserer Rechnungslegung für das Geschäftsjahr 2000/2001 erfüllen wir alle Vorgaben vollumfänglich.

Vereinfachung der Rechtsstruktur

Die bisherige Struktur der Züblin Immobilien Gruppe war historisch bedingt. Anlässlich des Erwerbs des niederländischen Immobilienportfolios per 1.7.1998 hatte sich die Züblin Immobilien Gruppe entschieden, diese Strukturen zunächst unverändert zu übernehmen. Im April 2000 erwarben wir im Rahmen eines öffentlichen Übernahmeangebots 97 Prozent der

börsenkotierten niederländischen Immobiliengesellschaft European City Estates NV mit Gesellschaften von unterschiedlichen Rechtsstrukturen und Immobilien in verschiedenen europäischen Ländern. In der Zwischenzeit haben wir auch die restlichen Anteile gekauft. Die Züblin Immobilien Holding AG hatte sich zum Ziel gesetzt, diese historisch bedingten Strukturen – ohne negative Steuerfolgen – weitgehend zu vereinfachen. Bis 31.8.2001 werden wir über eine Gesellschafts- und Führungsstruktur verfügen, die unseren Anforderungen optimal entspricht (vgl. Seite 6 bis 7).

Reduktion der Baubeteiligung

Als börsennotierte, reine Immobiliengesellschaft reduzierten wir Ende 1999 unsere Beteiligung an der ZüblinSchlittler Bau AG durch Bezugsrechtsverzicht zugunsten der CI Contractors Investors AG, Zürich, auf 40 Prozent. Die CI Contractors Investors AG beabsichtigt als private Beteiligungsgesellschaft, die heutigen Aktivitäten im Baubereich zu verstärken. Sie will sich künftig als Dachgesellschaft an weiteren Bauunternehmen beteiligen, die möglichst selbstständig am Markt operieren und zudem die Synergien zwischen den Gesellschaften nutzen. Wir haben unsere 40-Prozent-Beteiligung an der ZüblinSchlittler Bau AG in eine gleich hohe Beteiligung an der CI Contractors Investors AG umgewandelt, um so an der künftigen Entwicklung zu partizipieren. Aufgrund geplanter Akquisitionen führt die CI Contractors Investors AG eine Kapitalerhöhung von CHF 6,45 Mio. durch, an der sich die Züblin Immobilien Holding AG nicht mehr beteiligt und auf die Bezugsrechte verzichtet. Der Anteil der Züblin Immobilien Holding AG sinkt damit auf 25 Prozent. Trotz der Re-

duktion unserer Beteiligung ist unsere strategische Einflussnahme durch einen Aktionärbindungsvertrag sichergestellt. Die ZüblinSchlittler Bau AG erzielte vom 1.4.2000 bis 31.3.2001 einen Gewinn von CHF 2,6 Mio., an dem die Züblin Immobilien Holding AG durch ihre bisherige Beteiligung mit 40 Prozent partizipiert. Der Gewinnanteil von CHF 1,1 Mio. wurde in der konsolidierten Erfolgsrechnung entsprechend berücksichtigt.

Vergrößerung des Verwaltungsrats

Unseren bisher bewusst klein gehaltenen Verwaltungsrat wollen wir im Hinblick auf das angestrebte Wachstum verstärken. Es freut uns, dass sich Herr Dr. Dr. h.c. Henri B. Meier bereit erklärt hat, im Verwaltungsrat der Züblin Immobilien Holding AG mitzuwirken. Gerne zählen wir auf seine international anerkannte Fachkompetenz im Finanzbereich. Der Verwaltungsrat beantragt der Generalversammlung vom 6.7.2001 seine Zuwahl.

Dividendenzahlung

Aufgrund des ausgezeichneten Resultats und der Zielsetzung einer Pay-out Ratio von 30 Prozent des realisierten Gewinns schlägt der Verwaltungsrat der Generalversammlung die Ausschüttung einer Dividende von CHF 0.30 pro Aktie zu nominal CHF 10.– vor.

Ausblick

Wir wollen auch im neuen Geschäftsjahr wachsen, das heisst jedoch nicht, Wachstum um jeden Preis. Der Ausbau des Portfolios kann sowohl durch den Kauf einzelner Immobilien als auch durch den Erwerb ganzer Portfolios oder von Immobiliengesellschaften erfolgen. Wir sind von der wertsteigernden und risikominimierenden Wirkung der Immobilienmarktzyklen überzeugt. Aus diesem Grund sind

wir für eine geografische Ausweitung auf weitere Wirtschaftsregionen offen. Unsere Rechtsstruktur ist bereits auf das angestrebte Wachstum ausgerichtet. Mit unserer Vermietungstätigkeit, dem Ausnützen von Wertsteigerungspotenzialen sowie durch die Realisierung von Mehrwerten beim Verkauf von Liegenschaften wollen wir wiederum eine Eigenkapitalrendite von mehr als 10 Prozent erreichen. Abgestützt auf das heutige Portfolio rechnen wir im neuen Geschäftsjahr mit einer weiteren Steigerung des inneren Werts (Net Asset Value) auf CHF 13.20 pro Aktie.

Dank

Unseren Aktionärinnen und Aktionären danken wir für das im Geschäftsjahr 2000/2001 erwiesene Vertrauen. Ebenfalls danken wir den institutionellen Anlegern, die uns im Rahmen von Investorengesprächen wertvolle Impulse geben und durch ihr Engagement unsere Strategie bestätigen.

Unseren ganz besonderen Dank richten wir an unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sowie an unser Management Support Team. Mit ihrem Engagement für unser Unternehmen haben sie den bisherigen Erfolg erst möglich gemacht und zugleich die Basis für eine positive Entwicklung unseres Unternehmens geschaffen.



Dr. Franz Hidber
Präsident des Verwaltungsrats



Transparenz schafft Vertrauen



Systematische Vorgehensweise

Systematik bei der Beurteilung von Immobilien ist eine wichtige Voraussetzung zur Schaffung von Transparenz. Beim Kauf von Immobilien, der Bewirtschaftung des Portfolios sowie beim Verkauf von Liegenschaften setzt die Züblin Immobilien Gruppe die spezifisch auf ihre Bedürfnisse abgestimmten Beurteilungsinstrumente ein. Die systematische Vorgehensweise bei der Beurteilung leitet sich aus der Praxis ab und ist ausgesprochen zukunfts- und ertragsorientiert.

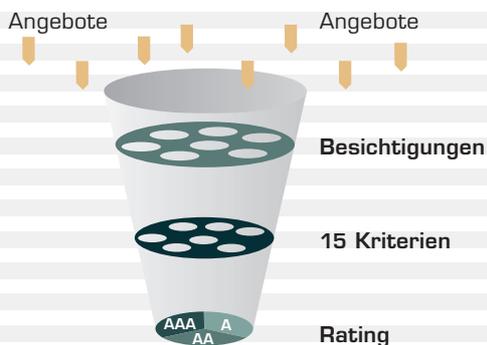
Bewertung von Immobilien

Die Züblin Immobilien Gruppe setzt Maßstäbe bezüglich Professionalität und Transparenz. In unserer kürzlich erschienenen Publikation stellen wir die Beurteilungsinstrumente vor, die wir in Zusammenarbeit mit externen Spezialisten zur Beurteilung und Bewertung der Immobilien einsetzen. Die Broschüre kann mit der dem Geschäftsbericht beigelegten Antwortkarte bei uns bestellt werden.



Evaluation/Angebot

Die Besichtigung einer Immobilie und die Beurteilung des Standorts ist bei der Evaluation von prioritärer Bedeutung. Für die systematische Beurteilung der damit verbundenen Kriterien wird dabei das **Züblin Immobilien Rating™** angewandt. Vor dem Entscheid, ein Angebot abzugeben, ermitteln wir zudem den **Einfachen Ertragswert** einer Immobilie anhand der Soll-Nettomieteinnahmen und des Kapitalisierungssatzes.



Vertragsverhandlungen

Als Grundlage für die Vertragsverhandlungen holen wir bei einem unabhängigen Immobilienbewerter eine **Preisindikation auf Basis des Discounted-Cash-Flow-Verfahrens (DCF)** ein. Bei dieser Bewertungsmethode wird der heutige Immobilienwert (Barwert) ermittelt, der sich aus den auf den Bewertungsstichtag abgezinsten zukünftigen Einnahmen und Ausgaben (Cash Flows) sowie dem theoretischen Wiederverkaufspreis berechnet.

Als weitere Grundlage für die Vertragsverhandlungen dienen die mit der Finanzierung verbundenen Beurteilungen verschiedener Finanzinstitute.

Kaufentscheid

Voraussetzungen für den Kaufentscheid sind neben den Resultaten des Züblin Immobilien Rating™ klare Aussagen über den technischen Zustand und die Altlastensituation einer Immobilie. Diese Angaben sind im **Technischen Bericht** festgehalten.

Im Zentrum des Kaufentscheids steht letztendlich der **faire Marktwert** «Open Market Value».

Bewirtschaftung

Für die Bilanzierung nach «IAS 40 – Investment Property» wird jährlich der faire Marktwert jeder Immobilie ermittelt. Die Ermittlung – auf Basis des **DCF-Verfahrens** – erfolgt durch international tätige Immobilienbewerter. Die periodische Ermittlung des Marktwerts sowie das **Züblin Immobilien Rating™** geben Impulse für die professionelle Bewirtschaftung des Portfolios sowie für die Einleitung wertsteigernder Massnahmen für einzelne Immobilien.

Verkauf

Der Entscheid über den Verkauf von Liegenschaften erfolgt in Abhängigkeit von den Marktzyklen der Wirtschaftsregionen, denen der Marktwert der Liegenschaften gegenübergestellt wird. Bei dieser Überprüfung werden ebenfalls steuerliche Aspekte berücksichtigt. Ein Verkauf wird dann getätigt, wenn das **Wertschöpfungspotenzial** einer Immobilie ausgereizt ist und die Realisierungsbedingungen ideal sind.

Züblin Immobilien Rating™

Kriterien	Gewichtung		
Standortqualität			
Lage/Verkehrsanbindung		• • •	
Wirtschaftsregion		• •	
Umgebungsqualität		•	
Gebäudeeigenschaften			
Nutzungsart		•	
Konzeption		• •	
Nutzungsflexibilität		•	
Renovationsbedarf		•	
Zustand Gebäudetechnik		•	
Vermietungssituation			
Mietermix		•	
Bonität		•	
Leerstand		•	
Mieterhöhungspotenzial		•	
Betriebskostenüberwälzung		•	
Ertragsituation			
Nettoertrag		• •	
Eigenkapitalrendite		• • •	

15 Kriterien	Noten	Punkte	Rating
Gewichtung	3 = sehr gut	52–66	AAA
1–3	2 = gut	37–51	AA
	1 = genügend	22–36	A
	0 = ungenügend		

Das 1999 entwickelte Beurteilungssystem Züblin Immobilien Rating™ wird sowohl bei der Evaluation einer einzelnen Liegenschaft als auch bei der jährlichen Bewertung des gesamten Portfolios eingesetzt. Intern dient das System als Entscheidungshilfe, nach aussen schafft es Transparenz.

Die Systemplausibilität wurde von unabhängigen Immobilienspezialisten überprüft. Das System hat pragmatischen und summarischen Charakter.



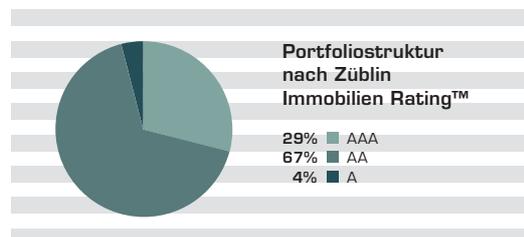
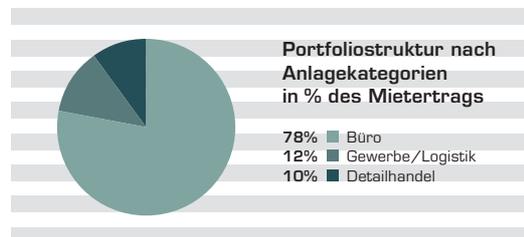
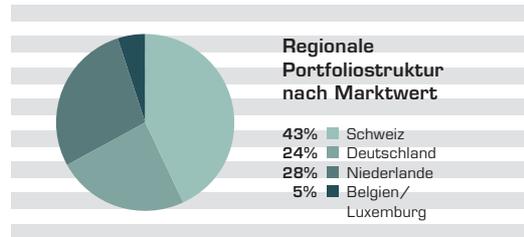
Gesamtportfolio per 31.3.2001

Portfolio-Entwicklung

Im Berichtsjahr hat die Züblin Immobilien Gruppe in den wichtigen Wirtschaftsregionen der Schweiz, Deutschlands und Belgiens 13 Immobilien zu einem gesamten Anschaffungswert von CHF 215 Mio. erworben. In den Niederlanden, wo der Immobilienmarktzyklus den Höhepunkt weitgehend erreicht hat, wurden 12 Immobilien zu einem totalen Marktwert von CHF 62 Mio. verkauft. Der Marktwert des Züblin-Immobilienportfolios betrug per 31.3.2001 CHF 1032 Mio. (Vorjahr CHF 856 Mio.).

Marktwert	CHF 1 032/EUR 675 Mio.
Anzahl Liegenschaften	58
Vermietbare Fläche	454 781 m ²
Total Nettomietenertrag	CHF 75,1 Mio.
Leerstandsquote*	7,8%

* in % des Nettomietenertrags

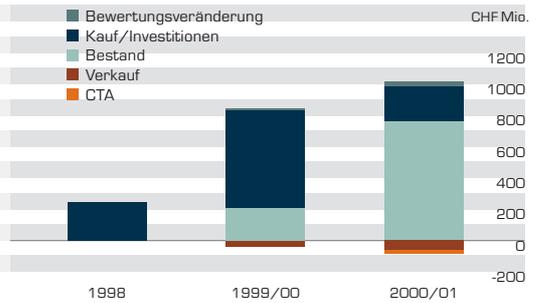


Grösste Mieter

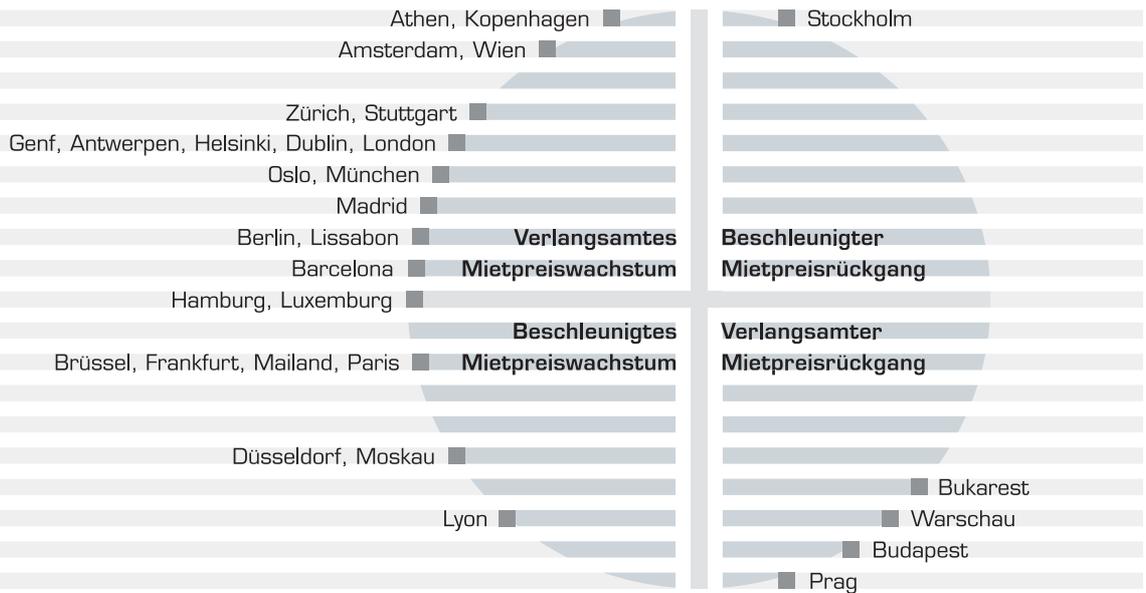
	Mietanteil in % des Mietertrags
TeleCity UK Limited (Schweiz)	6,0
Walter Meier Gruppe (Schweiz)	4,1
Senter (Niederlande)	2,6
Moerdijk Marine Terminal (Niederlande)	2,3
SBB Generaldirektion (Schweiz)	1,9
Total	16,9

Wertentwicklung des Portfolios

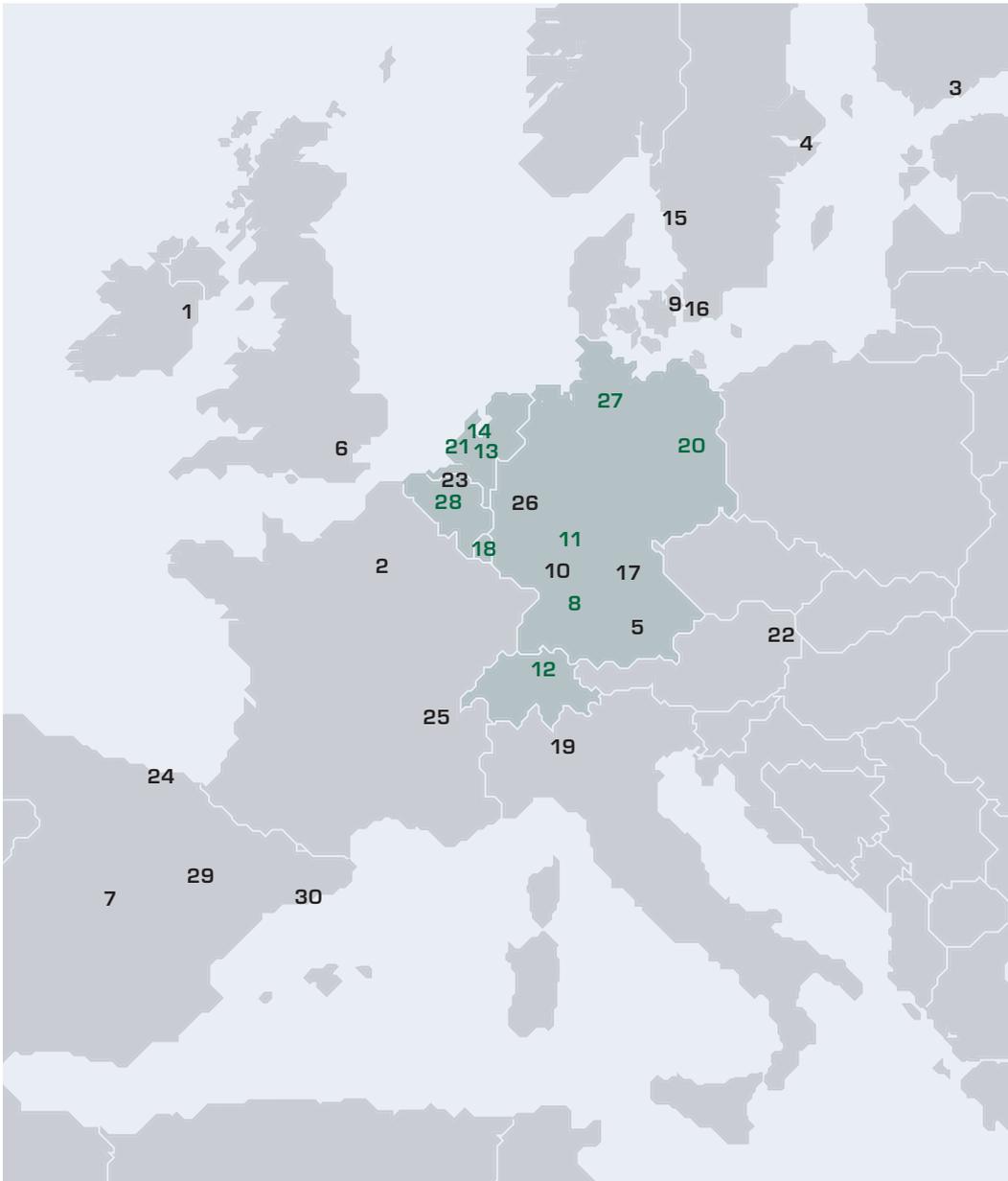
Im Berichtsjahr nahm das Züblin-Immobilienportfolio durch Käufe um 26 Prozent an Wert zu. Die Abnahme aufgrund von Verkäufen betrug 8 Prozent. Die Neubewertungen der Liegenschaften haben den Marktwert um 4 Prozent ansteigen lassen.



Mietpreisentwicklung Europa



Immobilienuhr, Jones Lang LaSalle
Basis: Prime-Office-Markt, März 2001



Die Top 30-Wirtschaftsregionen Europas

Rangliste nach dem Regional Economic Growth Index

- 1 Dublin
- 2 Paris
- 3 Helsinki
- 4 Stockholm
- 5 München
- 6 London
- 7 Madrid
- 8 **Stuttgart**
- 9 Kopenhagen
- 10 Mannheim und Karlsruhe
- 11 **Frankfurt**
- 12 **Zürich**
- 13 **Utrecht**
- 14 **Amsterdam**
- 15 Göteborg
- 16 Malmö
- 17 Nürnberg
- 18 **Luxemburg**
- 19 Mailand
- 20 **Berlin**
- 21 **Rotterdam und Den Haag**
- 22 Wien
- 23 Antwerpen
- 24 Bilbao
- 25 Lyon
- 26 Köln und Bonn
- 27 **Hamburg**
- 28 **Brüssel**
- 29 **Saragossa**
- 30 Barcelona

■ Wirtschaftsregionen, in denen die Züblin Immobilien Gruppe Immobilien hält.

Quelle: Jones Lang LaSalle GmbH



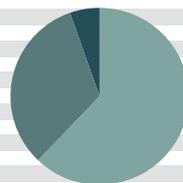
Portfolio Schweiz per 31.3.2001

Portfolio-Entwicklung

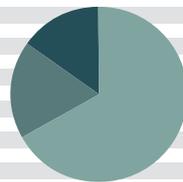
Im Berichtsjahr hat die Züblin Immobilien Gruppe in der Schweiz sechs neue Immobilien zu einem Anschaffungswert von CHF 91 Mio. erworben. Fünf dieser Immobilien befinden sich im Wirtschaftsraum Zürich und eine in Bern. Per 31.3.2001 betrug der Marktwert des Schweizer Immobilienportfolios CHF 442 (Vorjahr CHF 330 Mio.). Sämtliche der neu erworbenen Liegenschaften weisen bezüglich Standort, Umnutzungsfähigkeit, Mietermix oder Entwicklung der Marktmiete noch Wertschöpfungspotenzial auf.

Marktwert	CHF 442/EUR 289 Mio.
Anzahl Liegenschaften	19
Vermietbare Fläche	159 742 m ²
Total Nettomietenertrag	CHF 31,1 Mio.
Leerstandsquote *	2,85%

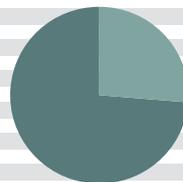
* in % des Nettomietenertrags



**Regionale
Portfoliostruktur
nach Marktwert**



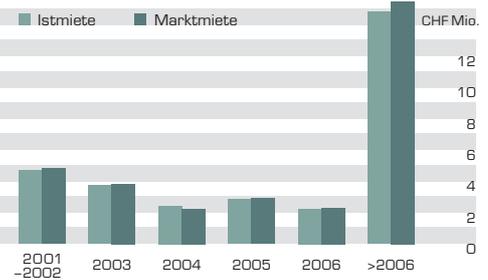
**Portfoliostruktur nach
Anlagekategorien
in % des Mietertrags**



**Portfoliostruktur
nach Züblin
Immobilien Rating™**

Mietvertragsanalyse

In den nächsten sechs Jahren werden 52 Prozent der Mietverträge auslaufen. Die Marktmieten liegen dabei mit Ausnahme für das Jahr 2004 über den Ist-Mieten. Unter Annahme der erwarteten Mietsteigerung in den nächsten Jahren erhöht sich das Wertsteigerungspotenzial zusätzlich.



Istmiets: Basierend auf den effektiven Mieteinnahmen der auslaufenden Mietverträge. **Marktmiets:** Basierend auf der Annahme, dass die auslaufenden Verträge zu den im heutigen Zeitpunkt bekannten Marktmiets verlängert oder erneuert werden.

Grösste Mieter

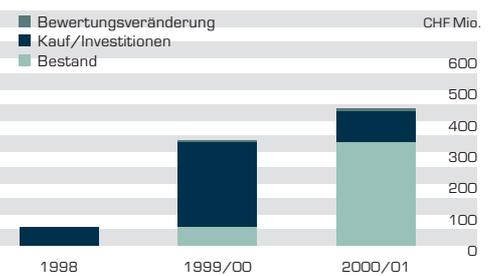
Mietanteil in % des Mietertrags

	Portfolio Schweiz	Gesamtportfolio
Tele City UK Limited, Zürich	15	6
Walter Meier AG, Schwerzenbach*	6	2
SBB Generaldirektion, Zollikofen	5	2
Etat de Genève, Police, Genf	4	2
Oertli Service AG, Schwerzenbach*	4	2
Total	34	14

* gleiche Gruppe

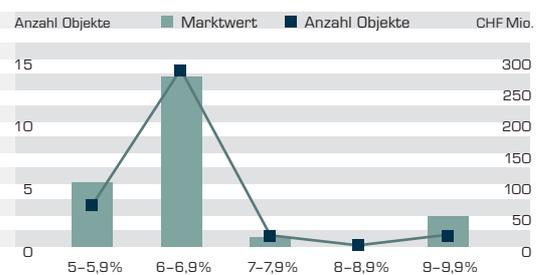
Wertentwicklung des Portfolios

Im Berichtsjahr nahm das Schweizer Liegenschaftensportfolio durch Käufe um 27,6 Prozent an Wert zu, während die Neubewertungen den Marktwert des Portfolios um weitere 3,2 Prozent ansteigen liessen.



Diskontierungssätze

Mit einem angewandten Diskontierungssatz von 6 bis 7 Prozent bei über 60 Prozent der Liegenschaften ist das Schweizer Portfolio vorsichtig bewertet und weist diesbezüglich wenig Risikopotenzial auf.



Bei der Bewertung von Immobilien nach der Discounted-Cash-Flow-Methode kommt der Bestimmung des Diskontierungssatzes grosse Bedeutung zu. Ein hoher Diskontierungssatz führt zu einer tieferen Beurteilung des Marktwerts und umgekehrt. Weiterführende Erklärungen zum Diskontierungssatz finden sich im Anhang zur konsolidierten Jahresrechnung auf Seite 76.

Büroimmobilienmarkt Schweiz

Region/ Stadt	Bestand	Umsatz Neu-/	Leerstand	Spitzenmieten	Trend (2 bis 3 Jahre)		
	Nutzfläche Mio. m ²	Weitervermie- tung Mio. m ²	Ende 2000 %	pro m ² CHF/Jahr	Nachfrage	Angebot	Mietpreise
Basel	3,8	0,7	1,2	550	→	↗	→
Bern	1,9	0,3	2,2	550	↗	↗	→
Genf	3,2	0,4	1,8	700	↗	→	↗
Zürich	8,1	0,8	1,3	1 000	↑	↗	↗

Quellen: Jones Lang LaSalle GmbH, Frankfurt/Züblin Immobilien Holding AG

Marktentwicklung

Die positive Entwicklung der Schweizer Wirtschaft gab dem Markt für Geschäftsimmobilien starke Impulse. Der Aufschwung war vor allem in den grossen Wirtschaftsregionen Zürich, Genf, Bern und Basel spürbar, wo ein grosser Nachfrageüberhang entstanden ist. Als Resultat sanken die Leerstandsquoten, während sich die Mieten erhöhten.

Aussichten

Als Folge des Nachfrageüberhangs an Geschäftsimmobilien nahm die Neubautätigkeit in den Wirtschaftszentren zu und führte zu einem markanten Anstieg des Flächenangebots. Aus heutiger Sicht ist für die nächsten zwei bis drei Jahre in den Wirtschaftsregionen der Schweiz weiterhin mit einer steigenden Nachfrage nach Büroflächen und steigenden Mietpreisen zu rechnen. Zurzeit kann jedoch nicht abschliessend beurteilt werden, inwieweit die Wiederbelebung der Neubautätigkeit – vor allem in der Region Zürich – zu einem erneuten Überangebot an Büroflächen führen wird.

Portfoliübersicht

Ort, Strasse	erworben	Nutzfläche m ²	Anlage- kategorie	Nettomiet- ertrag CHF 1 000	Züblin Immobilien Rating™
Region Zürich					
Baden, Rütistrasse 3/3a	1.3.2000	4 109	Büro	722	AA
■ Egg, Gewerbestrasse 12/12a	1.4.2000	6 685	Büro	1 194	AA
■ Hombrechtikon, Feldbachstrasse 81	30.6.2000	3 441	Büro	658	AA
Rümlang, Riedmattstrasse 9	1.12.1999	12 486	Büro	1 754	AAA
Schwerzenbach, Bahnstrasse 24	31.3.2000	14 730	Büro	3 000	AA
■ Schwerzenbach, Eschenstrasse 2-6	1.1.2001	2 650	Büro	425	AA
Wettingen, Landstrasse 115	31.12.1999	2 593	Büro	355	AAA
Wettingen, Landstrasse 99	1.3.2000	11 210	Detailhandel	2 632	AA
Winterthur, Im Hölderli 10	31.3.2000	7 312	Gewerbe	907	AA
■ Zürich, Binzmühlestrasse 154	23.1.2001	17 520	Gewerbe	4 769	AA
■ Zürich, Feldstrasse 133	1.10.2000	4 449	Büro	791	AA
Zürich, Hardturmstrasse 76	20.3.2000	3 480	Büro	621	AA
Zürich, Talstrasse 82	1.1.2000	3 435	Büro	1 247	AAA
Region Bern					
Bern, Morgenstrasse 131	15.12.1999	13 774	Büro	2 675	AA
■ Bern, Morgenstrasse 136	1.6.2000	6 555	Büro	1 008	AA
Biel, Florastrasse 16/18	31.12.1999	7 359	Detailhandel	1 888	AA
Zollikofen, Industriestrasse 1	21.12.1998	30 182	Büro	4 640	AAA
Region Genf					
Genf, Boulevard Carl-Vogt 17/19	1.9.1999	6 531	Büro	1 464	AA
Pully, Av. Général-Guisan 46-46a	1.2.1999	1 243	Büro	375	AAA

- Im Geschäftsjahr 2000/2001 neu erworbene Liegenschaften
Zusatzinformationen siehe Seiten 108 - 109



Bern, Morgenstrasse 136
Kauf: 1.6.2000
Das statische Konzept und die Innenhöfe mit Tageslicht ergeben eine hohe Nutzungsflexibilität.





Schwerzenbach, Eschenstrasse 2-6
 Kauf: 1.1.2001
 Mit dem Erwerb dieser Immobilie (dunkelgrün) kann die Landreserve auf der bereits am 31.3.2000 gekauften Liegenschaft Bahnstrasse 24 (hellgrün) realisiert werden.



Zürich, Binzmühlestrasse 154
 Kauf: 23.1.2001
 Raumhöhe, Stützenraster, Belichtung, Energieversorgung und Glasfaserkabel sichern diesem Gebäude eine hohe Multifunktionalität. Das erlaubt eine neuartige, rentable Nutzung wie beispielsweise die einer Serverfarm.



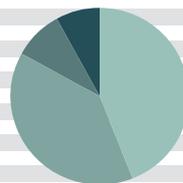
Portfolio Deutschland per 31.3.2001

Portfolio-Entwicklung

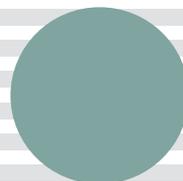
Im Berichtsjahr hat die Züblin Immobilien Gruppe in Deutschland fünf neue Immobilien zu einem Anschaffungswert von CHF 95 Mio. erworben. Zwei dieser Immobilien befinden sich in Berlin, zwei im Wirtschaftsraum Stuttgart und eine in der Region Leipzig. In Frankfurt wurde eine Liegenschaft für CHF 6 Mio. verkauft. Per 31.3.2001 beträgt der Marktwert des deutschen Immobilienportfolios CHF 244 Mio. (Vorjahr CHF 156 Mio.). Sämtliche der neu erworbenen Liegenschaften weisen bezüglich Standort, Umnutzungsfähigkeit, Mietermix oder Entwicklung der Marktmiete hohes Wertschöpfungspotenzial auf.

Marktwert	CHF 244/EUR 160 Mio.
Anzahl Liegenschaften	11
Vermietbare Fläche	100 464 m ²
Total Nettomietenertrag	CHF 17,3 Mio.
Leerstandsquote *	7,85%

* in % des Nettomietenertrags



Regionale
Portfoliostruktur nach
Marktwert



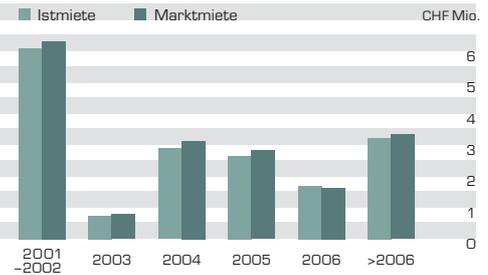
Portfoliostruktur nach
Anlagekategorien
in % des Mietertrags



Portfoliostruktur
nach Züblin
Immobilien Rating™

Mietvertragsanalyse

In den nächsten sechs Jahren werden über 80 Prozent der Mietverträge auslaufen. Die Marktmieten liegen dabei mit Ausnahme für das Jahr 2006 über den Ist-Mieten. Unter Annahme der erwarteten Mietsteigerung in den nächsten Jahren erhöht sich das Wertsteigerungspotenzial zusätzlich.



Istmiets: Basierend auf den effektiven Mieteinnahmen der auslaufenden Mietverträge. **Marktmiets:** Basierend auf der Annahme, dass die auslaufenden Verträge zu den im heutigen Zeitpunkt bekannten Marktmiets verlängert oder erneuert werden.

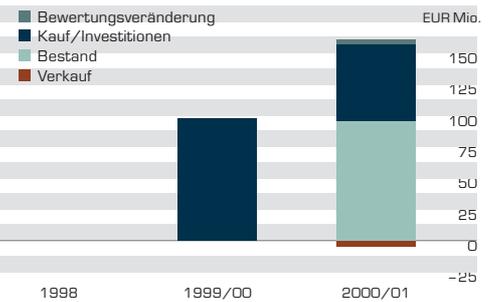
Grösste Mieter

Mietanteil in % des Mietertrags

	Mietanteil in % des Mietertrags	
	Portfolio Deutschland	Gesamtportfolio
Freie und Hansestadt, Hamburg	8	2
General Motor Services GmbH, Rüsselsheim	8	2
Bankgesellschaft Berlin, Berlin	7	2
Strabag, Hamburg	5	1
Reemtsma, Hamburg	4	1
Total	32	8

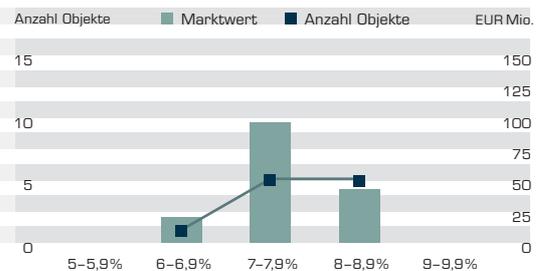
Wertentwicklung des Portfolios

Im Berichtsjahr nahm das Liegenschaftensportfolio Deutschland durch Käufe um 62 Prozent zu, während die Neubewertungen den Marktwert um weitere 3 Prozent ansteigen liessen.



Diskontierungssätze

Bei den Liegenschaften des Portfolios Deutschland wurden mehrheitlich Diskontierungssätze zwischen 7 und 9 Prozent angewandt, was als vorsichtige Bewertung beurteilt werden kann.



Bei der Bewertung von Immobilien nach der Discounted-Cash-Flow-Methode kommt der Bestimmung des Diskontierungssatzes grosse Bedeutung zu. Ein hoher Diskontierungssatz führt zu einer tieferen Beurteilung des Marktwerts und umgekehrt. Weiterführende Erklärungen zum Diskontierungssatz finden sich im Anhang zur konsolidierten Jahresrechnung auf Seite 76.

Büroimmobilienmarkt Deutschland

Region/ Stadt	Bestand	Umsatz Neu-/	Leerstand	Spitzenmieten	Trend (2 bis 3 Jahre)		
	Nutzfläche Mio. m ²	Weitervermie- tung Mio. m ²	Ende 2000 %	pro m ² CHF/Jahr	Nachfrage	Angebot	Mietpreise
Berlin	15,5	0,5	8,0	570	↗	↗	↗
Düsseldorf	5,0	0,3	3,4	420	↗	↗	→
Frankfurt	9,6	0,7	1,9	860	↑	↗	↗
Hamburg	11,9	0,6	2,4	480	↗	↗	→
München	14,9	1,1	0,8	600	↗	↑	→
Stuttgart	6,5	0,2	1,2	380	↑	↗	↗

Quelle: Jones Lang LaSalle GmbH, Frankfurt

Marktentwicklung

Der deutsche Immobilienmarkt profitierte im Jahr 2000 von der guten Wirtschaftskonjunktur. Der Büroflächenumsatz erreichte in den fünf grössten Wirtschaftsregionen (Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, München) den Rekordwert von rund 3 Mio. m². Ebenfalls nahm das Volumen der Investitionen in Geschäftsimmobilien zu. Die Renditen für Prime-Objekte lagen zwischen 4,5 und 5 Prozent.

Aussichten

Auch in Deutschland profitieren hauptsächlich die grossen Wirtschaftsmetropolen von einer verstärkten Nachfrage nach Immobilien. Die für die nächsten zwei bis drei Jahre erwartete grosse Nachfrage nach Büroimmobilien wird die Mietpreise in Folge des zu kleinen Angebots weiter steigen lassen. Es ist jedoch damit zu rechnen, dass der Boom des Immobilienmarkts im Laufe der nächsten zwei bis drei Jahre in einigen Regionen wie z.B. Frankfurt und München seinen Höhepunkt erreichen wird.

Portfoliübersicht

Ort, Strasse	erworben	Nutzfläche m ²	Anlage- kategorie	Nettomiet- ertrag CHF 1 000	Züblin Immobilien Rating™
Region Berlin					
■ Berlin, Maxstrasse 2-4	27.9.2000	9 210	Büro	1 208	AA
■ Berlin, Maxstrasse 3	27.9.2000	3 634	Büro	613	AA
Region Frankfurt					
Rüsselsheim, Eisenstrasse 2-4	1.1.2000	10 133	Büro	1 466	AA
Region Hamburg					
Hamburg, A. Einsteinring 17-21	1.1.1999	13 969	Büro	2 658	AA
Hamburg, Nagelsweg 37, 39	1.1.1999	9 250	Büro	2 140	AA
Hamburg, Pappelallee 33	1.1.1999	6 601	Büro	1 451	AA
Hamburg, Wandsbeker Zollstrasse 11-19	1.1.1999	6 866	Büro	891	A
Region Stuttgart					
■ Stuttgart, Mittlerer Pfad 2-4	1.12.2000	21 454	Büro	3 776	AA
■ Stuttgart, Mittlerer Pfad 9	1.6.2000	8 064	Büro	1 515	AA
Stuttgart, Vor dem Lauch 14	1.1.2000	8 731	Büro	1 562	AAA
Region Leipzig					
■ Erfurt, Lange Brücke 29 ¹	1.1.2000	2 552	Büro	0	A

■ Im Geschäftsjahr 2000/2001 neu erworbene Liegenschaften.

¹ Objekt in Renovation

Zusatzinformationen siehe Seiten 110 - 111

Verkäufe

Ort, Strasse	erworben	Nutzfläche m ²	Anlage- kategorie	Verkaufs- datum
Region Frankfurt				
Frankfurt, Genferstrasse 11/11a	1.1.2000	8 301	Büro	1.5.2000



Stuttgart, Mittlerer Pfad 2-4
 Kauf: 1.12.2000
 Dieser periphere Bürostandort verfügt durch die Anbindung an den öffentlichen Verkehr (S-Bahn und Bus) und die Bundesautobahn A81 über eine hohe Attraktivität.

Berlin, Maxstrasse 2-4 und 3a
 Kauf: 27.9.2000
 Diese beiden Immobilien im Berliner Wedding-Quartier liegen nahe der Hauptverkehrsstrasse und sind nur wenige Gehminuten von U-Bahnstationen entfernt.





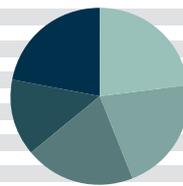
Portfolio Niederlande per 31.3.2001

Portfolio-Entwicklung

Im Berichtsjahr hat die Züblin Immobilien Gruppe in den Niederlanden weiterhin die Verkaufsstrategie verfolgt, da das Management überzeugt ist, dass der Immobilienmarktzyklus in dieser Region sehr weit vorangeschritten ist. Insgesamt wurden 12 Immobilien zu einem Marktwert von CHF 62 Mio. verkauft. Dabei konnte gegenüber den ursprünglichen Anschaffungskosten vor zwei Jahren ein hoher Gewinn von 25 Prozent erzielt werden. Im Vergleich zu dem per 31.3.2000 publizierten Marktwert betrug der Gewinn aus diesen Verkäufen zwei Prozent. Per 31.3.2001 betrug der Marktwert des niederländischen Immobilienportfolios CHF 295 Mio. (Vorjahr CHF 352 Mio.). Die im Portfolio verbleibenden Immobilien werden weiter bis zur Marktreife bewirtschaftet. Die relativ hohe Leerstandsquote hängt mit den Umbauten und Renovationen einzelner Objekte zusammen. In einem Umfeld, in dem die Nachfrage nach Büroliegenschaften nach wie vor gross ist, birgt diese Tatsache weiterhin ein grosses Wertsteigerungspotenzial.

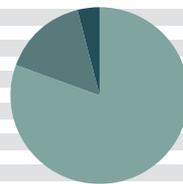
Marktwert	CHF 295/EUR 193 Mio.
Anzahl Liegenschaften	25
Vermietbare Fläche	171 289 m ²
Total Nettomietenertrag	CHF 22,6 Mio.
Leerstandsquote *	15,4%

* in % des Nettomietenertrags



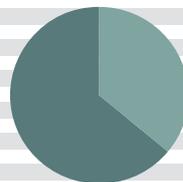
**Regionale
Portfoliostruktur nach
Marktwert**

23%	Rotterdam
22%	Amsterdam
20%	Utrecht
14%	Den Haag
21%	Übrige



**Portfoliostruktur nach
Anlagekategorien
in % des Mietertrags**

79%	Büro
16%	Gewerbe/Logistik
5%	Detailhandel

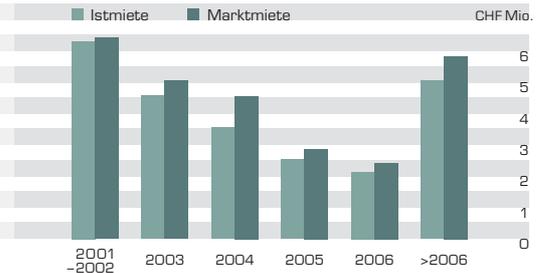


**Portfoliostruktur
nach Züblin
Immobilien Rating™**

36%	AAA
64%	AA

Mietvertragsanalyse

In den nächsten sechs Jahren werden über 85 Prozent der Mietverträge auslaufen. Die Marktmieten liegen dabei ausnahmslos über den Ist-Mieten. Obwohl in den Niederlanden der Marktzyklus in den grossen Wirtschaftszentren am oberen Ende angekommen scheint, besteht für das Züblin-Portfolio aufgrund der regionalen Diversifikation weiterhin ein sehr hohes Wertsteigerungspotenzial.



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

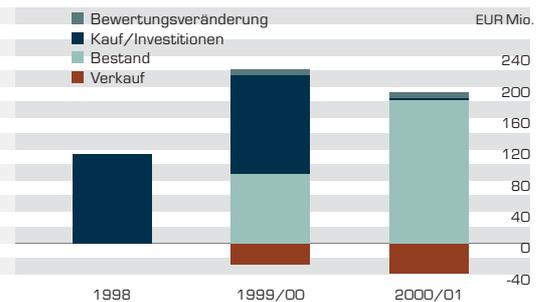
Grösste Mieter

Mietanteil in % des Mietertrags

	Portfolio Niederlande	Gesamtportfolio
Senter, Den Haag	9	3
Moerdijk Marine Terminal, Rotterdam	8	2
P&O Nedlloyd, Rotterdam	6	2
Rijksgebouwendienst, Nieuwegein	5	2
Commit Arbo, De Meern	5	1
Total	33	10

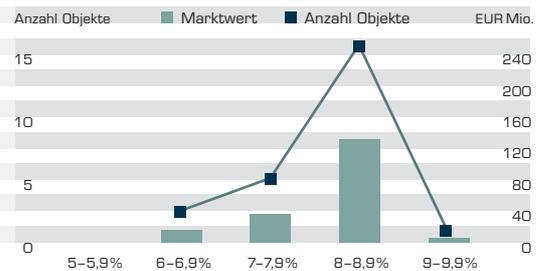
Wertentwicklung des Portfolios

Im Berichtsjahr nahm das niederländische Portfolio durch Verkäufe um CHF 62 Mio. (EUR 39 Mio.) resp. 18 Prozent ab. Der Marktwert des Restportfolios erhöhte sich aufgrund der guten Marktlage und der bei den Liegenschaften erzielten Wertsteigerung um 4,7 Prozent.



Diskontierungssätze

Bei 68 Prozent des Portfolios kamen Diskontierungssätze zwischen 8,0 und 8,9 Prozent zur Anwendung. Das Niveau der Diskontierungssätze liegt in den Niederlanden im Vergleich zu Deutschland leicht höher.



Bei der Bewertung von Immobilien nach der Discounted-Cash-Flow-Methode kommt der Bestimmung des Diskontierungssatzes grosse Bedeutung zu. Ein hoher Diskontierungssatz führt zu einer tieferen Beurteilung des Marktwerts und umgekehrt. Weiterführende Erklärungen zum Diskontierungssatz finden sich im Anhang zur konsolidierten Jahresrechnung auf Seite 76.

Büroimmobilienmarkt Niederlande

Region/ Stadt	Bestand Nutzfläche Mio. m ²	Umsatz Neu-/ Weitervermie- tung Mio. m ²	Leerstand Ende 2000 %	Spitzenmieten pro m ² CHF/Jahr	Trend (2 bis 3 Jahre)		
					Nachfrage	Angebot	Mietpreise
Amsterdam	6,0	0,4	2,7	500	→	→	↑
Den Haag	4,1	0,2	3,9	300	→	↓	↑
Rotterdam	3,5	0,2	4,7	280	↑	→	→
Utrecht	2,0	0,2	8,2	290	→	→	↑

Quelle: Jones Lang LaSalle GmbH, Frankfurt

Marktentwicklung

Der Markt für Büronutzflächen profitierte im Jahr 2000 vom starken Wirtschaftswachstum der Niederlande. Die Neuinvestitionen in Geschäftsimmobilien erhöhten sich um mehr als 30 Prozent gegenüber dem Vorjahr. Das Umsatzvolumen der Neu- und Weitervermietungen erfuhr eine Steigerung von 20 Prozent. Die Nachfrage nach Büroflächen stammte insbesondere von Unternehmen aus den Informatik-, Telekommunikations- und Technologiebranchen. Trotz einer Zunahme der Risikoinvestitionen in Entwicklungs- und Umbauprojekte übertraf die Nachfrage im Jahr 2000 nochmals das Angebot. Der Anteil der Neubauten an den angebotenen Büronutzflächen nahm zu, und die im Jahr 2001 fertig zu stellenden Neubauten sind zum grössten Teil bereits vermietet. Die über die gesamten Niederlande gerechnete Leerstandsquote reduzierte sich im vergangenen Jahr um 18 Prozent auf 4,9 Prozent.

Aussichten

2001 dürfte der niederländische Immobilienmarkt wiederum von einer guten Wirtschaftsentwicklung profitieren. Infolge der anhaltenden wirtschaftlichen Integration Europas fließt ausländisches Kapital in die Niederlande und deren Geschäftsimmobiliemarkt. Demgegenüber ist 2001 mit einem Anstieg des Flächenangebots zu rechnen. Development-Projekte, der Verkauf grosser Immobilienportfolios (im Rahmen des Trends von der direkten zur indirekten Immobilienanlage) sowie Devestitionen der bisher im niederländischen Immobilienmarkt stark engagierten deutschen Investoren könnten zu einer Erhöhung der Immobilienrenditen führen. Infolge dieser Entwicklungen wird sich der Polarisierungsprozess zwischen den Märkten der grossen und der kleineren Wirtschaftsregionen intensivieren.

Portfoliübersicht

Ort, Strasse	erworben	Nutzfläche m ²	Anlage- kategorie	Nettomiet- ertrag CHF 1 000	Züblin Immobilien Rating™
Region Amsterdam					
Amsterdam, Paasheuvelweg 26	1.1.2000	3 627	Büro	692	AAA
Amsterdam, Zekeringstraat 1-23	1.1.2000	12 371	Büro	1 650	AA
Amsterdam, Zekeringstraat 39-47	1.1.2000	11 495	Büro	2 129	AAA
Diemen, Diemerhof 10-12, 16-18	1.1.2000	6 000	Büro	1 106	AA
Region Den Haag					
Den Haag, Daendelstraat 57	1.7.1998	1 202	Büro	243	AA
Den Haag, Grote Marktstraat & Wagenstraat	1.1.2000	11 036	Büro	2 840	AAA
Den Haag, Laan van Meerdervoort 51	1.7.1998	3 600	Büro	139	AA
Region Rotterdam					
Dordrecht, Stationsweg 4	1.7.1998	4 526	Büro	700	AAA
Gouda, Tielweg 6	1.7.1998	2 026	Büro	272	AA
Moerdijk, Middenweg 49	1.1.2000	54 774	Gewerbe	3 552	AA
Rotterdam, Schiekade 34	1.7.1998	10 294	Büro	865	AA
Region Utrecht					
De Bilt, Utrechtseweg 370	1.7.1998	2 093	Büro	346	AA
De Meern, Rijnzathe 8	1.1.2000	7 002	Büro	1 574	AAA
Nieuwegein, Meentwal 1	1.7.1998	1 825	Büro	319	AAA
Nieuwegein, Zoomstede 13-19	1.7.1998	7 101	Büro	1 251	AAA
Utrecht, Kaap Hoordreef 10-14	1.7.1998	3 344	Büro	758	AA
Utrecht, Kaap Hoordreef 66-78	1.7.1998	3 048	Büro	542	AA
Übrige Regionen					
Arnhem, Oude Oeverstraat 120	1.7.1998	6 224	Büro	814	AA
Enschede, Van Loenshof 56-168	1.1.2000	6 805	Detailhandel	1 238	AA
Huizen, Huizermaatweg 9-37	1.7.1998	3 089	Büro	536	AAA
Veldhoven, De Run 1120-1150	1.1.2000	3 560	Büro	367	AA
Zeist, Bergweg 25	1.7.1998	1 610	Büro	273	AA
Zeist, Huis ter Heideweg 30-40	1.7.1998	4 637	Büro	409	AA

Zusatzinformationen siehe Seiten 112 - 113

Verkäufe				
Ort, Strasse	erworben	Nutzfläche m ²	Anlage- kategorie	Verkaufs- datum
Region Amsterdam				
Amsterdam, Plantage Middenlaan 14	1.7.1998	6 212	Büro	28.2.2001
Hilversum, Marathon 11	1.7.1998	4 888	Büro	10.11.2000
Region Rotterdam				
Gouda, Kampenringweg 47	1.1.2000	4 145	Büro	10.11.2000
Rotterdam, s-Gravendijkwal 28-36	1.7.1998	4 047	Büro	10.11.2000
Region Utrecht				
Utrecht, Pahud de Mortangesdreef 61-65	1.7.1998	2 078	Büro	10.11.2000
Veenendaal, Standaardruiter 13	1.7.1998	1 531	Büro	31.7.2000
Übrige Regionen				
Almere Haven, Kerkstraat 8-22	1.7.1998	2 190	Büro	10.11.2000
Almere Haven, Kerkstraat 26	1.7.1998	489	Büro	1.8.2000
Apeldoorn, Sleutelbloemstraat 22	1.7.1998	1 051	Büro	10.11.2000
Groningen, Aweg 29	1.7.1998	894	Büro	10.11.2000
Waalwijk, Grotestraat 341	1.7.1998	4 378	Büro	10.11.2000
Zwolle, Zwarte Waterallee 14	1.7.1998	3 629	Büro	10.11.2000



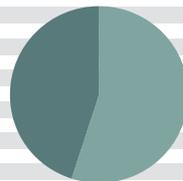
Portfolio Belgien/Luxemburg per 31.3.2001

Portfolio-Entwicklung

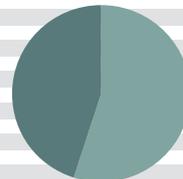
Im Berichtsjahr hat die Züblin Immobilien Gruppe ihre Investitionstätigkeit auch auf Belgien resp. Brüssel ausgeweitet, wo zwei Liegenschaften mit einem Wert von CHF 28 Mio. erworben wurden. Das Detailhandelsobjekt in Luxemburg hat sich ausgezeichnet entwickelt. Durch eine Reduktion der Leerstände ist der Marktwert dieser Immobilie sehr stark angestiegen. Per 31.3.2001 betrug der Marktwert des Portfolios Belgien/Luxemburg CHF 50 Mio. (Vorjahr CHF 19 Mio.). Alle drei darin enthaltenen Liegenschaften beinhalten grosses Wertsteigerungspotenzial.

Marktwert	CHF 50/EUR 33 Mio.
Anzahl Liegenschaften	3
Vermietbare Fläche	23 286 m ²
Total Nettomietsertrag	CHF 4,1 Mio.
Leerstandsquote *	7,85%

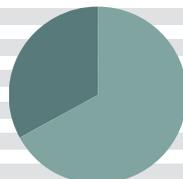
* in % des Nettomietsertrags



Regionale
Portfoliostruktur
nach Marktwert



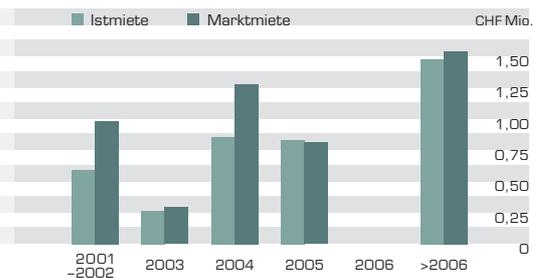
Portfoliostruktur nach
Anlagekategorien
in % des Mietertrags



Portfoliostruktur
nach Züblin
Immobilien Rating™

Mietvertragsanalyse

In den nächsten sechs Jahren werden über 60 Prozent der Mietverträge auslaufen. Die Marktmieten liegen dabei durchschnittlich um 10 Prozent über den Ist-Mieten. Unter Annahme der erwarteten weiteren Mietsteigerung in den nächsten Jahren erhöht sich das Wertsteigerungspotenzial zusätzlich.



Istmiets: Basierend auf den effektiven Mieteinnahmen der auslaufenden Mietverträge. **Marktmiets:** Basierend auf der Annahme, dass die auslaufenden Verträge zu den im heutigen Zeitpunkt bekannten Marktmiets verlängert oder erneuert werden.

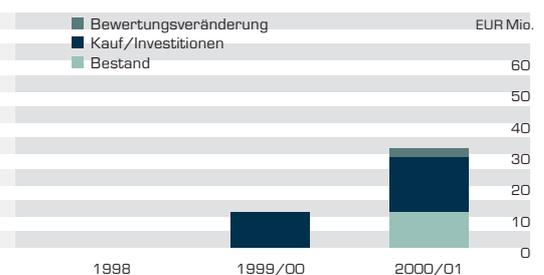
Grösste Mieter

Mietanteil in % des Mietertrags

	Portfolio	
	Belgien/Luxemburg	Gesamtportfolio
Abay TS, Brüssel	33	2,0
Climalux, Howald	8	0,4
Casa, Howald	5	0,3
Total	46	2,7

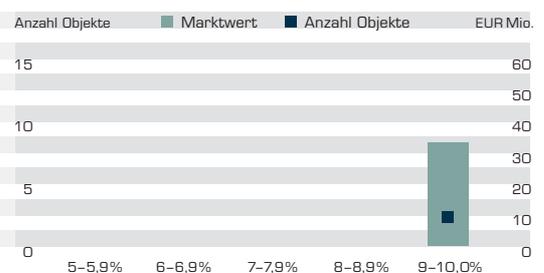
Wertentwicklung des Portfolios

Im Berichtsjahr nahm das Portfolio durch Käufe in Belgien um 100 Prozent zu, während der Marktwert der Liegenschaft in Luxemburg durch die Neubewertung um 24 Prozent gestiegen ist.



Diskontierungssätze

Sämtliche Liegenschaften des Portfolios Belgien/Luxemburg wurden mit einem hohen Diskontierungssatz bewertet, da sie für eine zusätzliche Wertsteigerung optimiert und bewirtschaftet werden müssen. Das Wertsteigerungspotenzial ist bei einem positiven Umfeld dementsprechend hoch.



Bei der Bewertung von Immobilien nach der Discounted-Cash-Flow-Methode kommt der Bestimmung des Diskontierungssatzes grosse Bedeutung zu. Ein hoher Diskontierungssatz führt zu einer tieferen Beurteilung des Marktwerts und umgekehrt. Weiterführende Erklärungen zum Diskontierungssatz finden sich im Anhang zur konsolidierten Jahresrechnung auf Seite 76.

Büroimmobilienmarkt Belgien/Luxemburg

Region/ Stadt	Bestand	Umsatz Neu-/ Weitervermie- tung Mio. m ²	Leerstand Ende 2000	Spitzenmieten pro m ² CHF/Jahr	Trend (2 bis 3 Jahre)		
	Mio. m ²		%		Nachfrage	Angebot	Mietpreise
Brüssel	10,2	0,8	6,2	390	↗	↑	↗
Luxemburg	1,9	0,2	0,5	560	↗	↑	↗

Quelle: Jones Lang LaSalle GmbH, Frankfurt

Marktentwicklung**Brüssel**

Der Geschäftsimmobiliemarkt entwickelte sich im Jahr 2000 positiv. Bei einem Bestand von rund 10 Mio. m² Büronutzfläche erreichte das Volumen der Neu- und Weitervermietungen einen Rekordwert von 764 000 m², was einer Zunahme von 3 Prozent gegenüber 1999 entspricht. Gleichzeitig erhöhten sich die Spitzenmieten um 11 Prozent. Mit diesem Wert wurde das Mietpreisniveau von 1992 erreicht. Die Mietpreise in Brüssel liegen aber immer noch unter den Werten vergleichbarer Städte in Europa.

Luxemburg

Der Immobilienmarkt in Luxemburg wurde durch das starke Wirtschaftswachstum, das mit fünf Prozent p.a. über dem Durchschnitt der EU liegt, begünstigt. Der Bestand an Büronutzflächen in Luxemburg beträgt rund 1,9 Mio. m². 39 Prozent des Bestands liegen im zentral gelegenen Bankenviertel der Stadt Luxemburg. Das Vermietungsvolumen erreichte im Jahr 2000 einen Rekordwert von 184 000 m², was einer Verdoppelung gegenüber 1999 entspricht.

Aussichten**Brüssel**

Für das Jahr 2001 wird mit Neubauten im Umfang von weiteren 440 000 m² gerechnet, wobei 40 Prozent dieses Volumens bereits im Voraus durch Mieter bzw. Käufer übernommen worden sind. Die grosse Nachfrage nach Büroflächen in der Wirtschaftsregion Brüssel dürfte weiterhin anhalten und sollte bis 2003 durch das Angebot an Neubauten und Wiedervermietungen gedeckt werden können.

Luxemburg

Die Leerstandsquote in Luxemburg liegt mit 0,5 Prozent sehr tief. Im Jahr 2000 kamen lediglich 14 000 m² aus Neubaufertigstellungen zusätzlich auf den Markt. Trotz grosser Nachfrage und tiefer Leerstandsquote verharren die Spitzenmieten im Bankenviertel Luxemburgs seit 1997 auf gleichem Niveau. Eine Erhöhung der Spitzenmieten wird jedoch für 2001 erwartet. Dank dem starken Dienstleistungssektor wird auch in den nächsten Jahren mit einem stetigen Wirtschaftswachstum und einer anhaltend starken Nachfrage nach Büroflächen gerechnet.

Portfolioübersicht

Ort, Strasse	erworben	Nutzfläche m ²	Anlage- kategorie	Nettomiet- ertrag CHF 1 000	Züblin Immobilien Rating™
Region Brüssel					
■ Brüssel, Avenue Louise 120	1.10.2000	4 777	Büro	843	AA
■ Brüssel, Rue de Genève 4	1.10.2000	7 309	Büro	1 396	AAA
Region Luxemburg					
Howald, Rue des Scillas 20	1.1.2000	11 200	Detailhandel	1 801	AAA

- Im Geschäftsjahr 2000/2001 neu erworbene Liegenschaften.
Zusatzinformationen siehe Seiten 110 – 111

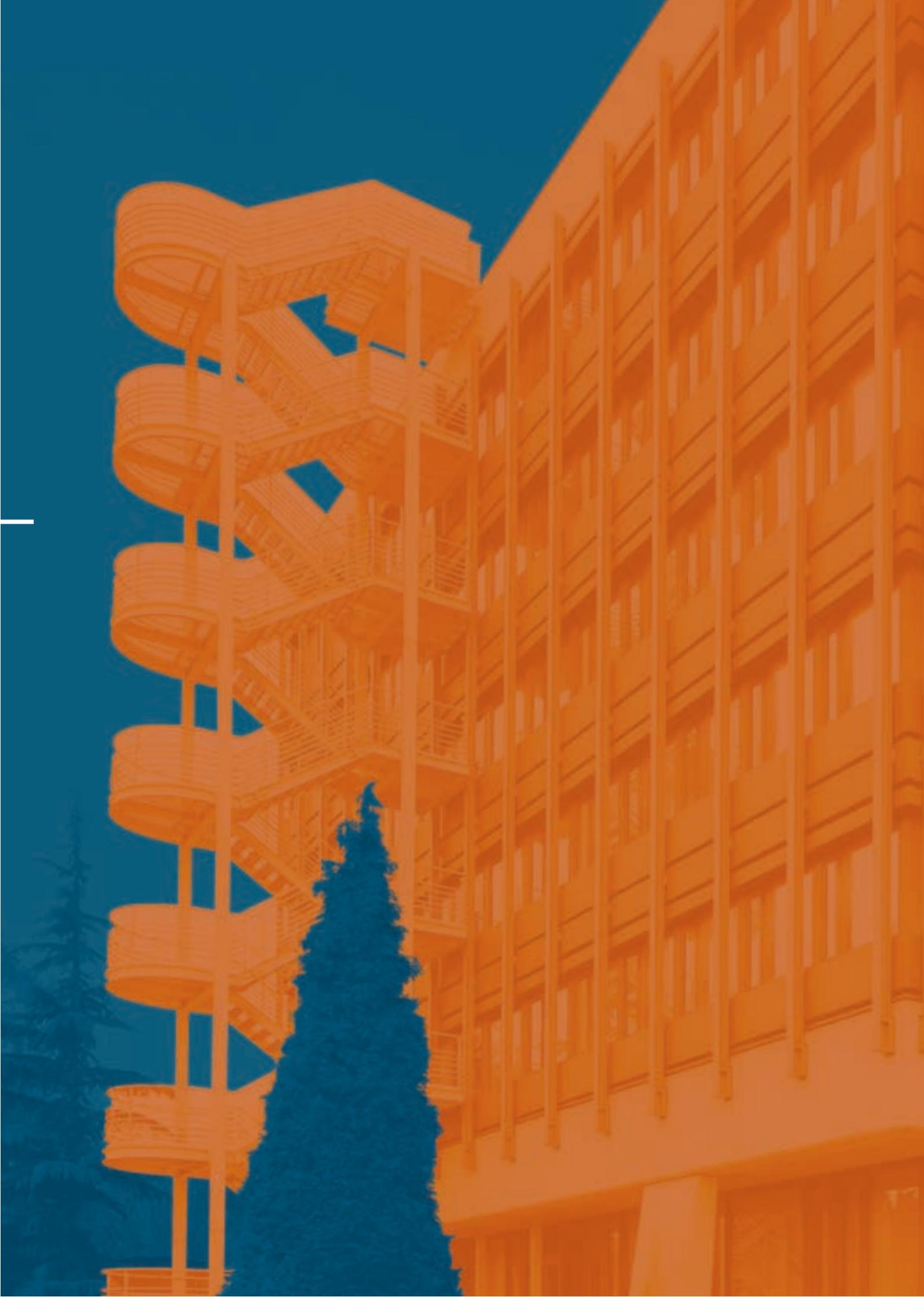


Brüssel, Avenue Louise 120
Kauf: 1.10.2000
Attraktive Zentrums-
lage für Büros und
Detailhandel mit vor-
züglicher Anbindung
an U-Bahn, Tram und
Bus.



Brüssel, Rue de Genève 4
Kauf: 1.10.2000
Klassischer Bürokomplex,
moderne Architektur,
in unmittelbarer Nähe
der Autobahn zum Flughafen.





Finanzielle Berichterstattung

Züblin Immobilien Gruppe

48	Highlights
51	Konsolidierte Erfolgsrechnung
52	Konsolidierte Bilanz
54	Konsolidierte Geldflussrechnung
55	Konsolidierter Eigenkapitalveränderungsnachweis
56	Anhang zur konsolidierten Jahresrechnung
56	Allgemeine Gesellschaftsinformationen
56	Wichtigste Grundsätze der Rechnungslegung
63	Finanzielles Risikomanagement
64	Segmentinformationen
70	«Discontinuing operations» Baubereich
72	Anmerkungen
89	Immobilien-Bewertungsbericht Jones Lang LaSalle GmbH
92	Immobilien-Bewertungsbericht CB Richard Ellis BV
94	Bericht des Konzernprüfers

Highlights im Geschäftsjahr 2000/2001

Zur Erfolgsrechnung

CHF 41 Mio. Konzerngewinn

Der vorliegende Geschäftsbericht ermöglicht erstmals den Vergleich der Tätigkeit als reine Immobiliengesellschaft mit dem Vorjahr. Die markante Steigerung des Gewinns – sie entspricht periodenbereinigt einer Verdoppelung – zeigt, dass die Umsetzung der gewählten Strategie das Ergebnis nachhaltig beeinflusst.

13% Eigenkapitalrendite

Bei einem mehr als doppelt so hohen Eigenkapital wie im Vorjahr konnte das Minimalziel von 10% Eigenkapitalrendite um 30% übertroffen werden. Obwohl die Marktpreise der Immobilien in Europa wesentlich angestiegen sind, gelang es, renditestarke Liegenschaften zu kaufen.

9% Gewinn aus Mieterträgen und Verkäufen

Der realisierte Gewinn aus Mieterträgen und Verkäufen betrug im Berichtsjahr 9% auf dem Eigenkapital. Diese Rendite wurde erreicht, weil die Nettomietzinsrendite im Verhältnis zu den Marktwerten mit 7,3% sehr hoch liegt.

25% Gewinn aus Verkäufen

In den Niederlanden wurden im Berichtsjahr 12 Liegenschaften zu einem Marktpreis von CHF 62 Mio. und in Deutschland eine Liegenschaft zu einem Marktpreis von CHF 6 Mio. verkauft. Der Gesamtverkaufspreis von CHF 68 Mio. entspricht 7% des durchschnittlichen Immobilienbestands. Dabei konnte ein Gewinn von 25% gegenüber den Einstandskosten bzw. von 2% gegenüber dem per 31.3.2000 ermittelten Marktwert erzielt werden.

4% höhere Marktwerte

Die Bewertung des Portfolios durch unabhängige Immobilienbewerter mit dem Discounted-Cash-Flow-Verfahren (DCF) weist eine Wertsteigerung von 4% aus. Diese Höherbewertungen sind in der Schweiz und in Deutschland mit je 3%, in den Niederlanden mit 4,7% und in Belgien/Luxemburg mit 9,3% ausgefallen.

53% latenter Steueraufwand

Die Wertsteigerung der Immobilien-Marktwerte hat zur Folge, dass auch die latenten Steuerschulden eine markante Erhöhung erfahren haben. Dieser Berechnung liegt die Annahme zugrunde, dass das Portfolio per Stichtag 31.3.2001 veräussert würde. Dadurch entsteht vor allem in der Schweiz, wo die Grundstückgewinnsteuer bei kurzer Halte-dauer besonders hoch ist, ein Anstieg der latenten Steuerschulden um insgesamt CHF 20 Mio. oder 53% der Marktwertzunahme. Der Nettoeinfluss der Marktwertzunahme auf das Gesamtergebnis beträgt deshalb nur CHF 18 Mio.

11% direkte Liegenschaftskosten

Durch ein effizientes Immobilien-Management konnten die direkten Immobilienkosten im Verhältnis zu den Mieterträgen im schweizerischen Vergleich tief gehalten werden.

15% Portfolio-Managementkosten

Die Portfolio-Managementkosten sind mit 15% im Verhältnis zum gesamten Betriebsertrag am unteren Ende des Branchendurchschnitts. Wobei zu erwähnen ist, dass auch im zweiten Jahr seit der Neuausrichtung einmalige Kosten im Zusammenhang mit dem Aufbau einer international tätigen Immobilien-Gruppe angefallen sind.

5,5% Hypothekarzinsaufwand

Während die kurzfristigen Zinskosten im Geschäftsjahr 2000/2001 vorerst anstiegen, war diese Tendenz seit Oktober 2000 wieder rückläufig. Als Folge der flachen Zinskurve erfolgte der Übergang zu einer langfristig ausgelegten Zinsfestschreibung.

24% Eigenkapitalrendite der ZüblinSchlittler Bau AG

Die ZüblinSchlittler Bau AG, an der die Züblin Immobilien Holding AG per 31.3.2001 mit 40 Prozent beteiligt war, hat mit CHF 1,1 Mio. einen positiven Beitrag zum Gesamtergebnis der Züblin Immobilien Gruppe geleistet.

Zur Bilanz

1,03 Mrd. CHF Anlage-Immobilien

Der Immobilienwert hat nach Verkäufen von CHF 68 Mio., Käufen von CHF 215 Mio. und einer Marktwertsteigerung von CHF 38 Mio. die Milliardengrenze überschritten. Das erste Wachstumsetappenziel wurde damit erreicht. Bezogen auf die von Züblin gewählten Anlagekategorien gliedert sich das Portfolio zu 78% in Büro-, 12% Gewerbe-/Logistik- und 10% Detailhandels-Immobilien.

6 bis 9% Diskontierungssätze

Neben der exakten Planung der Cashflows für die nächsten 10 Jahre ist die Festlegung der Diskontierungssätze bei der Anwendung des Discounted-Cash-Flow-Verfahrens von entscheidender Bedeutung. Die Züblin Immobilien Gruppe wendet dabei in der Schweiz zum grössten Teil die Streubreite von 6 bis 7% an, während sie im Ausland bei 7 bis 9% liegt.

33% Eigenfinanzierungsgrad

Das Verhältnis zwischen Fremd- und Eigenkapital (inkl. Minderheitsanteil) betrug am 31.3.2001 67:33, verglichen mit der strategischen Zielgrösse von 70:30.

- 4% Wechselkursveränderung EUR/CHF

Der Wechselkurs EUR/CHF hat sich in der Periode vom 1.4.2000 bis 31.3.2001 um 4% von CHF 1.5911 auf CHF 1.5279 verringert. Diese Veränderung beeinflusst das Eigenkapital der Tochtergesellschaften im Euro-Raum. Diese Differenzen werden nach IAS 21 direkt im konsolidierten Eigenkapital unter «Foreign currency translation adjustments» (CTA) ausgewiesen.

63% langfristige Hypotheken

Über 63% der Hypotheken wurden langfristig abgeschlossen. Bei der Zinsfestschreibung bestehen dagegen unterschiedliche Laufzeiten. Zur Zeit sind die Zinssätze je mit einem Drittel kurz-, mittel- und langfristig festgelegt.

Allgemeines

100% reglementskonform mit SWX

Das neue Zusatzreglement für Immobiliengesellschaften regelt die Anforderungen an die jährliche Berichterstattung kotierter Gesellschaften. Der vorliegende Geschäftsbericht erfüllt diese Anforderungen vollumfänglich.

10 – das EV/EBITDA Ratio von Züblin

Ein neuer wichtiger Indikator in der Immobilienbranche ist das EV/EBITDA Ratio (Enterprise Value geteilt durch den Gewinn vor Zinsen, Steuern, Abschreibungen und Amortisationen). Es zeigt, ob der NAV im Vergleich zu anderen Unternehmen aggressiv oder marktgerecht berechnet wurde. Das Ratio der Züblin Immobilien Gruppe zeigt, dass bei der Immobilienbewertung die zukünftigen Wertsteigerungen nicht vorweggenommen wurden.

Konsolidierte Erfolgsrechnung

in Tausend CHF	Anmerkungen	1.4.2000 bis 31.3.2001	1.1.1999 bis 31.3.2000
Ertrag			
Mieterträge		70 087	42 848
Gewinn aus Verkauf Anlage-Immobilien		3 725	4 178
Ertrag aus negativem Goodwill	1	596	5 926
Veränderung Marktwert Anlage-Immobilien	2	38 440	16 635
Total Betriebsertrag		112 848	69 587
Aufwand			
Liegenschaftenaufwand		5 957	3 900
Unterhalt und Reparaturen		1 706	496
Verwaltungsaufwand	3	9 799	4 753
Nettofinanzaufwand	4	31 388	15 972
Total Betriebsaufwand		48 850	25 121
Ergebnis			
Betriebsgewinn		63 998	44 466
Minderheitsanteile am Gewinn		- 1 413	- 7 123
Anteil Ergebnis ausgegliederter Baubereich		1 162	- 2 742
Ausgliederungsaufwand/Sanierung Baubereich		0	- 5 500
Konzerngewinn vor Steuern		63 747	29 101
Steuern	5	22 458	5 950
Konzerngewinn		41 289	23 151
Gewinn pro Aktie zu nom. CHF 10.–	6	CHF 1.46	CHF 1.97
Gewinn pro Aktie zu nom. CHF 1.–	6	CHF 0.15	CHF 0.20

Die Erläuterungen im Anhang zur konsolidierten Jahresrechnung sind integraler Bestandteil der konsolidierten Jahresrechnung.

Konsolidierte Bilanz

in Tausend CHF	Anmerkungen	31.3.2001	31.3.2000
Aktiven			
Anlagevermögen			
Anlage-Immobilien	2	1 031 661	856 433
Mobilien	8	504	428
Anteil an assoziierter Gesellschaft	9	5 420	4 258
Latente Steuern	5	8 357	9 340
Total Anlagevermögen		1 045 942	870 459
Umlaufvermögen			
Forderungen und sonstige Aktiven	10	29 811	25 396
Flüssige Mittel	11	21 695	126 441
Total Umlaufvermögen		51 506	151 837
Total Aktiven		1 097 448	1 022 296

Die Erläuterungen im Anhang zur konsolidierten Jahresrechnung sind integraler Bestandteil der konsolidierten Jahresrechnung.

Konsolidierte Bilanz

in Tausend CHF	Anmerkungen	31.3.2001	31.3.2000
Passiven			
Eigenkapital			
Aktienkapital	12	282 771	284 756
Kapitalreserven		9 451	9 657
Gewinnreserven		49 111	22 197
Total Eigenkapital		341 333	316 610
Minderheitsanteile	13	18 922	23 880
Fremdkapital			
Hypotheken	14	669 745	519 299
Rückstellungen	15	1 178	2 361
Latente Steuern	5	29 362	9 330
Langfristiges Fremdkapital		700 285	530 990
Verbindlichkeiten und sonstige Passiven	16	21 908	148 645
Verbindlichkeiten gegenüber assoziierter Gesellschaft		0	1 816
Banken		15 000	355
Kurzfristiges Fremdkapital		36 908	150 816
Total Fremdkapital		737 193	681 806
Total Passiven		1 097 448	1 022 296

Die Erläuterungen im Anhang zur konsolidierten Jahresrechnung sind integraler Bestandteil der konsolidierten Jahresrechnung.

Konsolidierte Geldflussrechnung

in Tausend CHF	Anmerkungen	1.4.2000 bis 31.3.2001	1.1.1999 bis 31.3.2000
Geldfluss aus Geschäftstätigkeit			
Konzerngewinn vor Steuern		63 747	29 101
Anpassung für:			
Zinsaufwand		31 600	15 803
Veränderung Marktwert Anlage-Immobilien	2	- 38 440	- 16 635
Anteil Ergebnis ausgegliederter Baubereich		- 1 162	0
Ertrag aus negativem Goodwill	1	- 596	- 5 926
Abschreibungen Mobilien	8	174	128
Veränderungen Nettoumlaufvermögen		- 7 763	15 687
Abnahme Rückstellungen		- 1 111	- 498
Bezahlte Zinsen		- 31 600	- 15 803
Bezahlte Ertragssteuern		- 1 213	- 2 965
Total Geldfluss aus Geschäftstätigkeit		13 636	18 892
Geldfluss aus Investitionstätigkeit			
Investitionen in Anlage-Immobilien		- 170 170	- 253 494
Devestitionen von Anlage-Immobilien		68 356	39 784
Kauf Mobilien	8	- 250	- 524
Investitionen in Tochtergesellschaften abz. flüssige Mittel		- 16 760	- 150 907
Total Geldfluss aus Investitionstätigkeit		- 118 824	- 365 141
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit			
Banken		14 645	- 1 802
Hypotheken		116 730	110 539
Verbindlichkeiten aus Investitionen		- 122 364	124 532
Dividendenzahlung an Aktionäre		- 5 695	0
Kauf eigene Aktien		- 1 862	- 480
Kapitalerhöhungen inklusive Agio		0	217 613
Total Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit		1 454	450 402
Wechselkursveränderung auf flüssige Mittel		- 1 012	0
Abnahme/Zunahme flüssige Mittel		- 104 746	104 153
Bestand am Anfang des Geschäftsjahrs		126 441	22 288
Bestand am Ende des Geschäftsjahrs		21 695	126 441

Die Erläuterungen im Anhang zur konsolidierten Jahresrechnung sind integraler Bestandteil der konsolidierten Jahresrechnung.

Konsolidierter Eigenkapital- veränderungsnachweis

in Tausend CHF	Aktien- kapital	Kapital- reserven	Gewinn- reserven	Total Eigenkapital
Bestand per 1.1.1999	77 280	0	961	78 241
Restatement Organisationskosten	0	0	- 2 500	- 2 500
Eigene Aktien	- 480	0	0	- 480
Kapitalerhöhung 15.4.1999	25 760	0	0	25 760
Kapitalerhöhung 7.9.1999	5 400	2 025	0	7 425
Kapitalerhöhung 20.10.1999	5 654	2 120	0	7 774
Kapitalerhöhung 18.2.2000	171 142	17 114	0	188 256
Kosten Kapitalerhöhung	0	- 11 602	0	- 11 602
Foreign currency translation adjustments	0	0	585	585
Konzerngewinn 1999/2000	0	0	23 151	23 151
Bestand per 31.3.2000	284 756	9 657	22 197	316 610
Dividenden	0	0	- 5 695	- 5 695
Kosten Kapitalerhöhung 18.2.2000	0	- 206	0	- 206
Eigene Aktien	- 1 985	0	123	- 1 862
Foreign currency translation adj.	0	0	- 8 803	- 8 803
Konzerngewinn	0	0	41 289	41 289
Bestand per 31.3.2001	282 771	9 451	49 111	341 333
Abzug eigener Aktien				
Bestand per 1.4.2000	- 480		0	- 480
Zunahme (Nominalwert)	- 1 985			- 1 985
Bestand per 31.3.2001 Nominalwert	- 2 465			- 2 465
Differenz zu Einstandskosten			123	123
Bestand per 31.3.2001 zu Einstandskosten¹	- 2 465		123	- 2 342
Foreign currency translation adj.				
Saldo per 1.4.2000			0	0
Adjustments im Berichtsjahr			- 8 803	- 8 803
Saldo per 31.3.2001			- 8 803	- 8 803

¹ Vergleiche Anmerkung 10, Bericht der Züblin Immobilien Holding AG, Seite 100

Anhang zur konsolidierten Jahresrechnung

Allgemeine Gesellschaftsinformationen

Die konsolidierte Jahresrechnung der Züblin Immobilien Holding AG (Züblin Immobilien Gruppe) für das am 31.3.2001 abgeschlossene Geschäftsjahr wurde vom Verwaltungsrat am 28.5.2001 genehmigt. Die Züblin Immobilien Holding AG ist eine schweizerische Aktiengesellschaft mit Sitz in Zürich (Claridenstrasse 20). Sie ist die Muttergesellschaft der Züblin Immobilien Gruppe. Diese ist vollständig auf das Management ihres internationalen Immobilienportfolios ausgerichtet. Sie ist neben der Schweiz in Deutschland, den Niederlanden, Belgien und Luxemburg tätig und beschäftigte am 31.3.2001 fünf Mitarbeiter. Zusätzlich werden ausgewählte Berater zur Unterstützung der Gruppenleitung beigezogen.

Wichtigste Grundsätze der Rechnungslegung

International Accounting Standards (IAS)

Die vorliegende konsolidierte Jahresrechnung der Züblin Immobilien Gruppe wurde in Übereinstimmung mit den International Accounting Standards (IAS) auf der Basis historischer Kosten erstellt. Die Bestimmungen von IAS 40 – Investment Property (Anlage-Immobilien) – werden bereits seit 1.1.1999 angewendet.

Im Weiteren entspricht die Konzernrechnung dem schweizerischen Gesetz. Grundlage der konsolidierten Jahresrechnung bilden die geprüften Einzelabschlüsse per 31.3.2001.

Baubereich als «Discontinuing operations» nach IAS 35

Der für die Züblin Immobilien Gruppe strategisch nicht mehr wichtige Baubereich wird nach IAS 35 – «Discontinuing operations» – rapportiert. IAS 35 regelt den Ausweis von Informationen über einzustellende Bereiche. Mit getrenntem Ausweis der Informationen über den einzustellenden Baubereich und den Angaben über den fortzuführenden Geschäftsbereich (Management des Immobilienportfolios) soll dem Leser der Konzernrechnung die Beurteilung der Zukunftsaussichten der Gruppe erleichtert werden.

Änderungen in der Rechnungslegung

Stichtag

Der Bilanzstichtag wurde für alle Gruppengesellschaften einheitlich vom 31. Dezember auf den 31. März verlegt, erstmals per 31.3.2000. Die vorliegende Konzernrechnung 2000/2001 umfasst somit einen Zeitraum von 12 Monaten, während die Vorjahreszahlen 1999/2000 noch einen Zeitraum von 15 Monaten umfassen (1.1.1999–31.3.2000).

Vorjahresvergleich

Die Vorjahreszahlen beziehen sich in der Bilanz auf den 31.3.2000. In der Erfolgsrechnung umfassen die Werte im Berichtsjahr einen Zeitraum von 12 Monaten, während sich der Vorjahreszeitraum über 15 Monate erstreckt. Somit sind die Werte im Berichtszeitraum nicht direkt mit den Werten der Vorperiode vergleichbar.

Konsolidierungsmethode

Die konsolidierte Jahresrechnung umfasst die Konten der Züblin Immobilien Holding AG (Muttergesellschaft) und der von ihr kontrollierten Tochtergesellschaften nach Elimination aller wesentlichen Gruppentransaktionen. Tochtergesellschaften werden vom Zeitpunkt, an dem die Mutter die Kontrolle erlangt, bis zum Zeitpunkt, an dem die Kontrolle aufhört, konsolidiert. Die Jahresrechnungen der Tochtergesellschaften umfassen denselben Berichtszeitraum wie die Jahresrechnung der Mutter.

Minderheitsanteile stellen die nicht von der Gruppe gehaltenen direkten und indirekten Anteile an Immobilienbeteiligungs- resp. Objektgesellschaften dar.

Der Konsolidierungskreis ist in den Anmerkungen zur konsolidierten Bilanz und Erfolgsrechnung erläutert (siehe Anmerkung 1).

Anteil an assoziierter Gesellschaft gemäss Equity-Methode

Der 40%-Anteil an der ZüblinSchlittler Bau AG wird seit dem 1.1.2000 nach der Equity-Methode berücksichtigt. Der Beteiligungsbuchwert entspricht dem Anteil am Eigenkapital der assoziierten Gesellschaft am Bilanzstichtag. Ebenso wird der Pro-rata-Anteil am Erfolg in der Erfolgsrechnung ausgewiesen.

Währungsumrechnung

Fremdwährungstransaktionen

Bilanzpositionen in Fremdwährung werden zum Tagesmittelkurs per Bilanzstichtag umgerechnet. Umrechnungsdifferenzen auf Fremdwährungstransaktionen werden erfolgswirksam verbucht.

Ausländische Tochtergesellschaften

In der Konzernrechnung werden die Aktiven und Verbindlichkeiten der ausländischen Tochtergesellschaften zum Tagesmittelkurs per Bilanzstichtag in CHF umgerechnet. Die Umrechnung der Erfolgsrechnungspositionen erfolgt zum durchschnittlichen Wechselkurs der Berichtsperiode. Die Auswirkungen dieser Umrechnung, als «Foreign currency translation adjustments» (CTA) bezeichnet, sind direkt in der Gewinnreserve (Eigenkapital) berücksichtigt. Die Umrechnungskurse sind unter Anmerkungen auf Seite 72 angegeben.

Bewertungsgrundsätze

Allgemeines

Die Erstellung der Konzernrechnung verlangt vom Management Einschätzungen und Annahmen, welche die ausgewiesenen Vermögenswerte, Verbindlichkeiten und Eventualverpflichtungen im Zeitpunkt der Bilanzierung sowie Erträge und Aufwendungen während der Berichtsperiode beeinflussen. Wenn zu einem späteren Zeitpunkt derartige Einschätzungen und Annahmen, welche vom Management im Zeitpunkt der Bilanzierung nach bestem Wissen getroffen wurden, von den tatsächlichen Gegebenheiten abweichen, werden die ursprünglichen Einschätzungen und Annahmen in jenem Berichtsjahr entsprechend angepasst, in dem sich die Gegebenheiten geändert haben.

Erfolgsrechnung

Mieterträge

Der Ertrag im Immobilienbereich beinhaltet ausschliesslich Nettomieterträge ohne Berücksichtigung der Mieterkosten.

Gewinn aus Verkauf Anlage-Immobilien

Der Gewinn aus dem Verkauf von Anlage-Immobilien entspricht der Differenz zwischen Erlös und dem zuletzt ausgewiesenen Marktwert der einzelnen Immobilie.

Veränderung Marktwert Anlage-Immobilien

In Übereinstimmung mit IAS 40 werden die Veränderungen des Marktwerts der Anlage-Immobilien in der Erfolgsrechnung berücksichtigt.

Unterhalt und Reparaturen

Die während des Jahres angefallenen Kosten für Unterhalt und Reparaturen der Anlage-Immobilien werden der Erfolgsrechnung belastet. Wertvermehrende Investitionen werden aktiviert und schliesslich über die Veränderung des Marktwerts indirekt in der Erfolgsrechnung berücksichtigt.

Liegenschaftenaufwand

Alle den Anlage-Immobilien direkt zurechenbaren Kosten für Verwaltung, Versicherung, Anlagemanagement usw. werden als Liegenschaftenaufwand ausgewiesen.

Verwaltungsaufwand

Im Verwaltungsaufwand sind sämtliche Managementkosten enthalten, welche sich nicht direkt den einzelnen Anlage-Immobilien zuordnen lassen: Personalkosten, Mandatshonorare, Revisions- und Bewertungskosten, Holdingkosten, Public Relations, Kapitalsteuern usw.

Nettofinanzaufwand

Kreditzinsen werden bei deren Anfall sofort als Aufwand in der Erfolgsrechnung ausgewiesen.

Steuern

Die laufenden Ertrags- und Kapitalsteuern werden nach Berücksichtigung der vorhandenen steuerlichen Vorjahresverluste anhand der im Berichtsjahr von den einzelnen Konzerngesellschaften lokal ausgewiesenen Geschäftsergebnisse ermittelt. Für die Schweiz werden die Steuern von Bund, Kantonen und Gemeinden berücksichtigt. Für die Steuerpflicht im Ausland gilt das Entsprechende.

Alle Differenzen zwischen Steuer- und Konzernwerten werden als latente Steuern zu den am Stichtag geltenden Steuersätzen berücksichtigt (Liability-Methode). Die latenten Steuern auf Liegenschaften werden nach den am Bilanzstichtag geltenden Steuersätzen bzw. dem für die jeweilige Liegenschaft geltenden Steuersystem berechnet.

In Kantonen ohne Grundstückgewinnsteuer findet für Geschäftsliegenschaften ein Steuersatz auf dem Gewinn vor Steuern von durchschnittlich 25% (inklusive direkte Bundessteuer) Anwendung. In Kantonen mit Grundstückgewinnsteuer ergeben sich Steuersätze von 60 bis 70% (inkl. direkte Bundessteuer). Die Grundstückgewinnsteuersätze enthalten Spekulationszuschläge bzw. Besitzesdauerabzüge, weshalb die Steuerbelastung mit zunehmender Besitzesdauer abnimmt. Allfällige wieder eingebrachte Abschreibungen werden mit dem Ertragssteuersatz berücksichtigt. Liegenschaftsverluste werden, soweit steuerlich möglich, bei der Berechnung der latenten Steuern Rechnung getragen.

Bei ausländischen Liegenschaften werden für die latenten Steuern folgende Steuersätze angewandt: Deutschland 26,375%, Niederlande 35%, Belgien 42%, Luxemburg 37,45%. Latente Steuerguthaben (aus steuerlichen Verlustvorträgen) werden soweit aktiviert, als deren Verrechenbarkeit mit erwarteten steuerbaren Erträgen gesichert erscheint.

Quellensteuern, die bei der Ausschüttung von zurückbehaltenen Gewinnen von Gruppengesellschaften anfallen, werden nur berücksichtigt, sofern die Ausschüttung dieser Gewinne vorgesehen ist.

Bilanz

Anlage-Immobilien

Die Anlage-Immobilien werden in Übereinstimmung mit IAS 40 zum Marktwert bilanziert. Diese Marktwertermittlung wird jährlich von externen, unabhängigen Liegenschaftenschätzern, welche von der Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) zugelassen sind, durchgeführt. Sie erfolgt unter Berücksichtigung des DCF-Verfahrens (discounted cash flow). Dabei werden die zukünftigen Geldflüsse (Nettocashflow) möglichst zuverlässig anhand vorhandener Mietverträge und anderer Zeugnisse wie aktuelle Marktmieten für vergleichbare Objekte ermittelt. Unter Anwendung eines Diskontierungssatzes, der die Unsicherheit der Zahlungsströme hinsichtlich Betrag und Zeitpunkt reflektiert, wird der Nettocashflow abdiskontiert und der Marktwert bestimmt. Die Veränderungen der Marktwerte werden jährlich als «Veränderung Marktwert Anlage-Immobilien» in der Erfolgsrechnung ausgewiesen.

Mobilien

Die mobilen Sachanlagen werden zum Anschaffungswert abzüglich kumulierte Abschreibungen bilanziert. Das Büromobiliar wird linear über 5 Jahre und die EDV über 2,5 Jahre abgeschrieben.

Forderungen

Forderungen werden zum Nominalwert bilanziert. Erkennbaren Einzelrisiken wird durch entsprechende Wertberichtigungen Rechnung getragen.

Flüssige Mittel

Die flüssigen Mittel umfassen Barbestände, Post- und Bankguthaben sowie kurzfristige Geldmarktanlagen.

Eigene Aktien

Eigene Aktien werden in Übereinstimmung mit IAS 32 (SIC 16) direkt mit dem Eigenkapital verrechnet.

Hypotheken

Die Hypotheken sind grundpfandgesicherte Darlehen, die mit unterschiedlichen Zinsstrukturen langfristig abgeschlossen werden. Es wird zwischen variabel verzinslichen (1–12 Monate) Hypotheken und festverzinslichen Hypotheken mit Laufzeiten von 1 bis 3 Jahren bzw. über 3 Jahren unterschieden. Die Hypotheken sind währungskonkurrent zu den Investitionen abgeschlossen.

Rückstellungen

Rückstellungen werden gebildet, wenn eine gesetzliche Verpflichtung oder eine Verpflichtung aus bisherigen Ereignissen entstanden ist, die wahrscheinlich zu einem Mittelabfluss führen wird und dieser Mittelabfluss zuverlässig geschätzt werden kann. Die Rückstellungen werden regelmässig überprüft und, falls notwendig, angepasst. Sie entsprechen daher der gegenwärtig bestmöglichen Einschätzung der Verpflichtungen.

Personalvorsorge

Die Züblin Immobilien Gruppe beschäftigte per Stichtag 31.3.2001 fünf Mitarbeiter. Davon sind vier Angestellte Mitglied einer Personalvorsorgeeinrichtung mit Beitragsprimat. Ausser den laufenden Versicherungsbeiträgen bestehen keine weitergehenden Verpflichtungen.

Mitarbeiterbeteiligungsplan

Mit der Auszahlung eines jährlichen Bonus an leitende Personen des Unternehmens will die Züblin Immobilien Holding AG einen materiellen Anreiz für das Erreichen der Unternehmensziele schaffen und damit die Interessen der Gruppenleitung und des Verwaltungsrats mit denjenigen der Aktionäre in Einklang bringen.

Der Verwaltungsrat hat deshalb im Geschäftsjahr 2000/2001 einen Mitarbeiterbeteiligungsplan eingeführt. Die Gewinnbeteiligung ist nur verdient, wenn die Jahres-Zielsetzungen erreicht werden. Die Gewinnbeteiligung wird je zu einem Drittel in bar, Aktien sowie Optionen auf Aktien Züblin Immobilien Holding AG ausgerichtet.

Die Mitarbeiteraktien sind mit einer gestaffelten Verfügungssperre von 1 bis 3 Jahren belastet. Die Optionen haben eine Laufzeit von 5 Jahren und eine Sperrfrist von 3 Jahren (Ausübungsfrist von 2 Jahren). Der Ausübungspreis der Optionen orientiert sich am erwarteten Wertzuwachs der Aktien der Züblin Immobilien Holding AG, weshalb ein Optionsgewinn nur dann erzielt werden kann, wenn die Gewinnerwartungen überschritten werden.

Die Generalversammlung vom 7.7.2000 hat der Schaffung eines bedingten Kapitals im Nennwert von CHF 10 Mio. für die Ausgabe von Aktien im Rahmen des Mitarbeiterbeteiligungsplans zugestimmt.

Die Aktien für den Beteiligungsplan werden durch die Züblin Immobilien Holding AG über die Börse erworben oder aus dem zweckgebundenen bedingten Kapital liberiert. Bei der Zuteilung der Aktien darf keine Verwässerung für die übrigen Aktionäre stattfinden.

Finanzinstrumente

Per Stichtag 31.3.2001 waren keine derivativen Finanzinstrumente im Einsatz.

Segmentberichterstattung

Die primären Segmentinformationen werden nach geografischen Standorten der Anlage-Immobilien gezeigt. Das sekundäre Reporting-Format ist nach Anlagekategorien der Anlage-Immobilien gegliedert. Die Züblin Immobilien Gruppe hat die Anlagekategorien wie folgt definiert: Büro, Gewerbe/Logistik und Detailhandel.

Wertminderung von Vermögenswerten (IAS 36)

Zu jedem Bilanzstichtag wird abgeklärt, ob es Anhaltspunkte oder Hinweise gibt, die eine Wertbeeinträchtigung von Vermögenswerten vermuten lassen. Falls solche Hinweise vorliegen, wird der wiedererlangbare (recoverable) Wert bestimmt und der gegebenenfalls höhere Buchwert entsprechend reduziert. Als wiedererlangbarer Wert gilt der Nettoverkaufswert oder der höhere Gebrauchswert (Barwert des zukünftigen Nutzens des Vermögenswerts).

Finanzielles Risikomanagement

Das finanzielle Risikomanagement erfolgt innerhalb der Züblin Immobilien Gruppe gemäss den vom Management festgelegten Grundsätzen. Insbesondere bestehen Weisungen betreffend der Bewirtschaftung liquider Mittel und der Beschaffung kurz- und langfristiger Darlehen.

Wenn angebracht, können Wechselkurs- und Zinssatzrisiken mit Finanzinstrumenten abgesichert werden. Das Management ist jedoch der Ansicht, dass es nicht im besten Interesse der Gruppe ist, sämtliche Schwankungen des Markts zu eliminieren oder zu glätten. Finanzinstrumente sollen gezielt für die Ertragssteigerung und -optimierung eingesetzt werden. Über den Einsatz solcher Instrumente entscheidet immer die Gruppenleitung. Informationen über die ausstehenden Finanzinstrumente sowie die Bestände an liquiden Mitteln werden der Gruppenleitung mindestens monatlich rapportiert.

Fremdwährungsrisiken

Die Züblin Immobilien Gruppe ist heute neben der Schweiz in Deutschland, den Niederlanden, in Belgien und Luxemburg tätig. Wechselkursschwankungen des Euro zum Schweizer Franken können die in Schweizer Franken dargestellte Vermögens- und Ertragslage des Konzerns beeinflussen.

Zinssatzrisiken

Zinssatzänderungen wirken sich auf die Vermögens- und Ertragslage der Gruppe aus. Sie führen bei der Züblin Immobilien Gruppe hauptsächlich zu Veränderungen des Zinsaufwands für Hypothekendarlehen.

Ein wesentlicher Teil der Kreditinstrumente der Gruppe ist, wie in Anmerkung 14 dargestellt, festverzinslich. Dadurch sind die Auswirkungen von Zinssatzschwankungen auf die Ertragslage der Gruppe mittelfristig abschätzbar. Kurzfristige Zinssatzrisiken können von den Gruppengesellschaften nach Absprache mit der Gruppenleitung mittels Finanzinstrumenten, wie Interest Rate Forward Contracts, Swaps oder Optionen, lokal abgesichert werden. Es werden keine Finanzinstrumente zu spekulativen Zwecken eingesetzt.

Segmentinformationen zum Geschäftsjahr 2000/2001

in Tausend CHF	Schweiz	Deutsch- land	Nieder- lande	Belgien/ Luxemburg	Holding	Total
Ertrag						
Mieterträge	26 214	15 317	25 885	2 671	0	70 087
Gewinn aus Verkauf	0	86	3 639	0	0	3 725
Ertrag aus negativem Goodwill	0	0	596	0	0	596
Veränderung Marktwert	13 795	7 098	13 285	4 262	0	38 440
Total Betriebsertrag	40 009	22 501	43 405	6 933	0	112 848
Aufwand						
Liegenschaftenaufwand	2 319	582	2 885	171	0	5 957
Unterhalt und Reparaturen	765	224	674	43	0	1 706
Verwaltungsaufwand	4 250	590	1 076	304	3 579	9 799
Nettofinanzaufwand	11 083	8 466	10 491	1 134	214	31 388
Total Betriebsaufwand	18 417	9 862	15 126	1 652	3 793	48 850
Ergebnis						
Betriebsergebnis	21 592	12 639	28 279	5 281	- 3 793	63 998
Minderheitsanteile am Gewinn			- 1 413			- 1 413
Anteil Ergebnis Baubereich					1 162	1 162
Gewinn vor Steuern	21 592	12 639	26 866	5 281	- 2 631	63 747
Steuern	11 878	2 140	7 445	995	0	22 458
Gewinn	9 714	10 499	19 421	4 286	- 2 631	41 289
Aktiven						
Anlage-Immobilien	442 100	244 361	295 233	49 967	0	1 031 661
Übrige Aktiven	11 968	9 235	30 019	2 817	11 748	65 787
Total Aktiven	454 068	253 596	325 252	52 784	11 748	1 097 448
Fremdkapital						
Hypotheken	290 177	177 105	174 120	28 343	0	669 745
Übriges Fremdkapital	23 619	6 153	17 784	3 927	15 965	67 448
Total Fremdkapital	313 796	183 258	191 904	32 270	15 965	737 193

Bewertungsgrundsätze siehe Seite 62

Segmentinformationen zum Geschäftsjahr 1999/2000 (15 Monate)

in Tausend CHF	Schweiz	Deutsch- land	Benelux	Holding	Total
Ertrag					
Mieterträge	9 633	11 743	21 472	0	42 848
Gewinn aus Verkauf	0	0	4 178	0	4 178
Ertrag aus negativem Goodwill	0	0	5 926	0	5 926
Veränderung Marktwert	6 316	- 1 774	12 093	0	16 635
Total Betriebsertrag	15 949	9 969	43 669	0	69 587
Aufwand					
Liegenschaftenaufwand	788	348	2 764	0	3 900
Unterhalt und Reparaturen	434	62	0	0	496
Verwaltungsaufwand	1 944	266	1 623	920	4 753
Nettofinanzaufwand	3 378	3 365	9 518	- 289	15 972
Total Betriebsaufwand	6 544	4 041	13 905	631	25 121
Ergebnis					
Betriebsgewinn	9 405	5 928	29 764	- 631	44 466
Minderheitsanteile am Gewinn			- 7 123		- 7 123
Anteil Ergebnis Baubereich				- 2 742	- 2 742
Ausgliederungsaufwand Baubereich				- 5 500	- 5 500
Gewinn vor Steuern	9 405	5 928	22 641	- 8 873	29 101
Steuern	3 533	1 345	1 072		5 950
Gewinn	5 872	4 583	21 569	- 8 873	23 151
Aktiven					
Anlage-Immobilien	330 100	155 528	370 805	0	856 433
Übrige Aktiven	17 109	14 653	49 933	84 168	165 863
Total Aktiven	347 209	170 181	420 738	84 168	1 022 296
Fremdkapital					
Hypotheken	174 840	113 064	231 395	0	519 299
Übriges Fremdkapital	8 671	3 203	123 364	27 269	162 507
Total Fremdkapital	183 511	116 267	354 759	27 269	681 806

Bewertungsgrundsätze siehe Seite 62

Segmentinformationen zum Geschäftsjahr 2000/2001

Anlage-Immobilien und Veränderung des Marktwerts (Fair value)					
in Tausend CHF	Schweiz	Deutsch- land	Nieder- lande	Belgien/ Luxemburg	Total
Marktwert per 1.4.2000	330 100	155 528	352 073	18 732	856 433
CTA auf Anfangsbestand	0	- 6 175	- 13 980	- 743	- 20 898
Marktwert währungsbereinigt	330 100	149 353	338 093	17 989	835 535
Zugänge (Käufe)	91 205	95 066	0	28 216	214 487
Wertvermehrende Investitionen	7 000	427	5 267	161	12 855
Abgänge (Verkäufe)	0	- 6 058	- 62 298	0	- 68 356
CTA auf Bewegungen	0	- 1 420	1 156	- 575	- 839
Marktwert vor Neubewertung	428 305	237 368	282 218	45 791	993 682
Positive Marktwertanpassung	20 284	10 610	19 111	6 831	56 836
Negative Marktwertanpassung	- 6 489	- 3 432	- 419	- 304	- 10 644
Abzüglich Verkaufskosten	0	- 80	- 5 408	- 2 264	- 7 752
Veränderung Marktwert	13 795	7 098	13 284	4 263	38 440
CTA auf Veränderung Marktwert	0	- 105	- 269	- 87	- 461
Marktwert per 31.3.2001	442 100	244 361	295 233	49 967	1 031 661
Nettoeinfluss auf die Erfolgsrechnung durch Veränderung Marktwert					
Veränderung Marktwert	13 795	7 098	13 284	4 263	38 440
Bildung latente Steuern	- 11 878	- 1 148	- 6 397	- 991	- 20 414
Nettoeinfluss Veränderung Marktwert	1 917	5 950	6 887	3 272	18 026

Bewertungsgrundsätze siehe Seite 62

Segmentinformationen zum Geschäftsjahr 1999/2000 (15 Monate)

Anlage-Immobilien und Veränderung des Marktwerts (Fair value)				
in Tausend CHF	Schweiz	Deutsch- land	Benelux	Total
Marktwert per 1.1.1999	58 828	0	181 871	240 699
Zugänge (Käufe)	264 956	157 302	216 625	638 883
Abgänge (Verkäufe)	0	0	- 39 784	- 39 784
Marktwert vor Neubewertung	323 784	157 302	358 712	839 798
Positive Marktwertanpassung	12 587	6 752	20 887	40 226
Negative Marktwertanpassung	- 6 271	- 8 187	- 1 831	- 16 289
Abzüglich Verkaufskosten	0	- 339	- 6 963	- 7 302
Veränderung Marktwert	6 316	- 1 774	12 093	16 635
Marktwert per 31.3.2000	330 100	155 528	370 805	856 433
Nettoeinfluss auf die Erfolgsrechnung durch Veränderung Marktwert				
Veränderung Marktwert	6 316	- 1 774	12 093	16 635
Veränderung latente Steuern	- 3 032	0	- 980	- 4 012
Nettoeinfluss Veränderung Marktwert	3 284	- 1 774	11 113	12 623

Bewertungsgrundsätze siehe Seite 62

Segmentinformationen zum Geschäftsjahr 2000/2001

Segmentinformationen nach

Anlagekategorien

in Tausend CHF	Schweiz	Deutsch- land	Nieder- lande	Belgien/ Luxemburg	Total
Mietertrag					
Büro	20 929	17 278	17 825	2 240	58 272
Gewerbe / Logistik	5 676	0	3 552	0	9 228
Detailhandel	4 520	0	1 238	1 801	7 559
Total Mietertrag¹	31 125	17 278	22 615	4 041	75 059
Immobilienwert					
Büro	311 400	244 360	228 847	27 346	811 953
Gewerbe / Logistik	62 600	0	41 704	0	104 304
Detailhandel	68 100	0	24 682	22 622	115 404
Total Immobilienwert	442 100	244 360	295 233	49 968	1 031 661
Nutzfläche in m²					
Büro	116 341	100 464	109 710	12 086	338 601
Gewerbe / Logistik	24 832	0	54 774	0	79 606
Detailhandel	18 569	0	6 805	11 200	36 574
Total Nutzfläche in m²	159 742	100 464	171 289	23 286	454 781
Leerstand in m²					
Büro	6 778	10 735	12 964	376	30 853
Gewerbe / Logistik	236	0	18 273	0	18 509
Detailhandel	1 325	0	1 842	1 000	4 167
Total Leerstand in m²	8 339	10 735	33 079	1 376	53 529

Bewertungsgrundsätze siehe Seite 62

¹ Der Mietertrag entspricht dem jährlichen Nettomietertrag, basierend auf den bestehenden Mietverhältnissen per 31.3.2001.

Segmentinformationen zum Geschäftsjahr 1999/2000

Segmentinformationen nach Anlagekategorien					
in Tausend CHF	Schweiz	Deutsch-land	Nieder-lande	Belgien/Luxemburg	Total
Mietertrag					
Büro	17 381	11 849	22 344	0	51 574
Gewerbe/Logistik	924	0	3 542	0	4 466
Detailhandel	4 440	0	1 680	904	7 024
Total Mietertrag¹	22 745	11 849	27 566	904	63 064
Immobilienwert					
Büro	246 700	155 528	283 136	0	685 364
Gewerbe/Logistik	13 200	0	43 378	0	56 578
Detailhandel	70 200	0	25 559	18 732	114 491
Total Immobilienwert	330 100	155 528	352 073	18 732	856 433
Nutzfläche in m²					
Büro	92 165	63 359	146 307	0	301 831
Gewerbe/Logistik	7 312	0	54 774	0	62 086
Detailhandel	18 072	0	6 805	11 200	36 077
Total Nutzfläche in m²	117 549	63 359	207 886	11 200	399 994
Leerstand in m²					
Büro	6 207	4 592	19 056	0	29 855
Gewerbe/Logistik	0	0	2 356	0	2 356
Detailhandel	1 356	0	2 109	2 000	5 465
Total Leerstand in m²	7 563	4 592	23 521	2 000	37 676

Bewertungsgrundsätze siehe Seite 62

¹ Der Mietertrag entspricht dem jährlichen Nettomietertrag, basierend auf den bestehenden Mietverhältnissen per 31.3.2000 plus die Sollmiete auf den Leerständen berechnet zur Marktmiete.

«Discontinuing operations» Baubereich

Mit Datum per 31.12.1999 wurde die Beteiligung an der ZüblinSchlittler Bau AG von 100 auf 40 % reduziert. Die Zahlen des Baubereichs werden im Sinne von IAS 35 (Discontinuing operations) getrennt von den Aktivitäten des Kernbereichs ausgewiesen.

Erfolgsrechnung			
in Tausend CHF	1.4.2000 bis 31.3.2001	1.1.2000 bis 31.3.2000	1.1.1999 bis 31.12.1999
Ertrag			
Betriebsertrag	57 488	10 369	38 692
Aufwand			
Betriebsaufwand	- 54 199	- 10 145	- 45 714
Sonstiger Ertrag/Aufwand	- 652	- 15	- 1 304
Ertrag aus Sanierung	0	0	5 500
Ergebnis			
Resultat Baubereich	2 637	209	- 2 826
Anteil Züblin Immobilien Gruppe	40%	40%	100%
Anteil am Resultat	1 055	84	- 2 826
Total			
1.1.1999 bis 31.3.2000 (15 Monate)		- 2 742	
1.4.2000 bis 31.3.2001 (12 Monate)	1 055		
Korrektur Wertberichtigung	107	0	
Ertrag aus Discontinuing operations	1 162	- 2 742	

Siehe Baubereich als «Discontinuing operations» nach IAS 35, Seite 56

Bilanz		
in Tausend CHF	31.3.2001	31.3.2000
Aktiven		
Anlagevermögen	7 383	10 502
Umlaufvermögen	23 841	19 232
Total Aktiven	31 224	29 734
Passiven		
Eigenkapital	13 549	4 462
Langfristiges Fremdkapital	2 113	5 981
Kurzfristiges Fremdkapital	15 562	19 291
Total Fremdkapital	17 675	25 272
Total Passiven	31 224	29 734
Geldflussrechnung		
in Tausend CHF	1.4.2000 bis 31.3.2001	1.1.1999 bis 31.3.2000 (15 Monate)
Geldfluss		
Geldfluss aus Geschäftstätigkeit	- 4 460	- 10 559
Geldfluss aus Investitionstätigkeit	- 37	- 2 899
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit	6 036	13 358
Abnahme flüssige Mittel	1 539	- 100
Bestand per Anfang des Geschäftsjahrs	694	794
Bestand per Ende des Geschäftsjahrs	2 233	694

Siehe Baubereich als «Discontinuing operations» nach IAS 35, Seite 56

Anmerkungen

Umrechnungskurse	Jahresendkurse Bilanz (Tagesmittelkurse)		Durchschnittskurse Erfolgs- rechnung/Geldflussrechnung	
	31.3.2001	31.3.2000	2000/2001	1999/2000
in CHF				
1 EUR	1.5279	1.5911	1.5595	1.6019
100 DEM	78.1203	81.3503	79.7353	82.3416
100 NLG	69.3331	72.1997	70.7664	72.5964
100 LUF/BEF	3.7876	3.9442	3.8659	3.9658

1. Investitionen in Tochtergesellschaften

Konsolidierungskreis per 31.3.2001

Die konsolidierte Jahresrechnung umfasst die Konten der Züblin Immobilien Holding AG (Muttergesellschaft) und diejenigen der von ihr kontrollierten Tochtergesellschaften, jeweils nach Elimination aller wesentlichen Gruppentransaktionen. Die nach der Methode der Vollkonsolidierung per 31.3.2001 einbezogenen, direkt gehaltenen Gesellschaften sind nachstehend aufgeführt. Eine vollständige Liste sämtlicher Gruppen- und Objektgesellschaften findet sich unter Zusatzinformationen, Seiten 114–115.

Gesellschaften	Sitz	31.3.2001 Anteil in %	31.3.2000 Anteil in %
Züblin Immobilien AG	Zürich	99,96	99,96
Züblin Immobilien Romandie AG	Zürich	100	100
Weilimmo AG	Zürich	100	-
Alda Properties SA	Genf	100	-
Swiss Property and Investments NV (SPI)	Curaçao	100	100
European City Estates NV (EurCE)	Amsterdam	100	97,06
EurCE Immobilien AG	München	100	-
DELVA 1/7/9/10 BV (4 Gesellschaften)	Amsterdam	100	100

Veränderungen im Berichtsjahr

Fusion der Immobiliengesellschaft Fiducia

Per 1.4.2000 wurde die Immobiliengesellschaft Fiducia AG von der Züblin Immobilien AG durch Fusion absorbiert.

European City Estates NV

Die Swiss Property and Investments NV hat im Berichtsjahr ihre Beteiligung an der European City Estates NV, Amsterdam, von 97,06 auf 100% erhöht.

in Tausend CHF	2000/2001
Kaufpreis	2 830
Nettoaktiven zum Marktwert 100%	116 517
Übernommener Anteil 2,94%	3 426
Ertrag aus negativem Goodwill	596

Neue Gesellschaften

Weilimmo AG, Zürich

Die Züblin Immobilien Holding AG hat per 1.6.2000 direkt und indirekt 100% der Weilimmo AG übernommen. Die Weilimmo AG, Zürich (Schweiz), ist Eigentümerin der Liegenschaft Mittlerer Pfad 9, Weilimdorf bei Stuttgart (Deutschland).

in Tausend CHF	2000/2001
Kaufpreis	3 600
Anlage-Immobilien	19 200
Sonstige Vermögensgegenstände	55
Flüssige Mittel	293
Total Aktiven	19 548
Total Fremdkapital	15 948
Nettoaktiven zum Marktwert	3 600

PSB Beteiligungen AG, Meilen

Die Züblin Immobilien Holding AG hat 100% der PSB Beteiligungen AG, Meilen (Schweiz), Eigentümerin der Liegenschaft Feldbachstrasse 81, Hombrechtikon (Schweiz), übernommen. Per 30.6.2000 wurde sie von der Züblin Immobilien AG durch Fusion absorbiert.

in Tausend CHF	2000/2001
Kaufpreis	3 203
Anlage-Immobilien	9 758
Sonstige Vermögensgegenstände	1 912
Flüssige Mittel	0
Total Aktiven	11 670
Total Fremdkapital	8 467
Nettoaktiven zum Marktwert	3 203

Maxstrasse 2-4, 3a Immobilien GmbH, Berlin

Die von der Züblin Immobilien Holding AG mit einem Stammkapital von EUR 25 000 gegründete Gesellschaft wurde am 25.9.2000 unter dem Namen Maxstrasse 2-4, 3a Immobilien GmbH ins Handelsregister eingetragen. Diese Gesellschaft, die zwei Gebäude an der Maxstrasse in Berlin (Deutschland) übernommen hat, ist im März 2001 an die deutsche Landesholding EurCE Immobilien AG übertragen worden.

EurCE Immobilien AG, München

Die European City Estates NV hat im November 2000 die S+P 2010 Vermögensverwaltung AG mit Sitz in München für den Betrag von EUR 56 000 gekauft. Diese Gesellschaft wurde in EurCE Immobilien AG umbenannt und wird in Zukunft die Funktion einer Landesholding in Deutschland wahrnehmen.

Mittlerer Pfad 2-4 Immobilien GmbH, München

Die EurCE Immobilien AG hat die S+P 2005 Vermögensverwaltung GmbH zum Preis von EUR 13 750 übernommen und anschliessend in Mittlerer Pfad 2-4 Immobilien GmbH umbenannt.

ZH Immobilienverwaltungs GmbH, München

Die Beteiligung an der ZH Immobilienverwaltungs GmbH mit einem Stammkapital von EUR 25 000 wurde per 31.3.2001 an die EurCE Immobilien AG übertragen.

Alda Properties SA, Genf

Die Alda Properties SA wurde am 27.2.2001 rückwirkend per 30.9.2000 gekauft. Sie hält eine Beteiligung an zwei Immobiliengesellschaften, welche je eine Anlage-Immobilie halten. Eine an der Rue de Genève 4 und eine an der Avenue Louise 118/120/122, beide in Brüssel (Belgien).

in Tausend CHF	2000/2001
Kaufpreis	3 809
Anlage-Immobilien	0
Sonstige Vermögensgegenstände	9 676
Flüssige Mittel	65
Total Aktiven	9 741
Total Fremdkapital	5 932
Nettoaktiven zum Marktwert	3 809

**2. Anlage-Immobilien
und Veränderung
des Marktwerts
(fair value)**

Bestätigung der Marktwerte

in Tausend CHF	Schweiz	Deutsch- land	Nieder- lande	Belgien/ Luxemburg	Total
Bewertung per 31.3.2000					
Bewertung von Jones Lang LaSalle	330 100	155 528	201 395	21 677	708 700
Bewertung von Troostwijk	-	-	155 035	-	155 035
Neubewertung per 31.3.2000	330 100	155 528	356 430	21 677	863 735
Abzüglich Verkaufskosten	-	-	- 4 357	-2 945	- 7 302
Immobilien zu Marktwerten	330 100	155 528	352 073	18 732	856 433
Bewertung per 31.3.2001					
Bewertung von Jones Lang LaSalle	442 100	244 438	189 423	52 186	928 147
Bewertung von Richard Ellis	-	-	111 106	-	111 106
Neubewertung per 31.3.2001	442 100	244 438	300 529	52 186	1 039 253
Abzüglich Verkaufskosten	-	- 80	- 5 408	- 2 264	- 7 752
CTA auf Verkaufskosten	-	3	112	45	160
Immobilien zu Marktwerten	442 100	244 361	295 233	49 967	1 031 661

Die Bestätigungen der beiden Liegenschaftenschätzer für die Neubewertung per 31.3.2001 sind auf Seiten 89-93 abgedruckt.

Veränderung Marktwerte

Geschäftsjahr 1999/2000	6 316	- 1 774	12 093	0	16 635
Geschäftsjahr 2000/2001	13 795	7 098	13 284	4 263	38 440

Die Entwicklung der Marktwerte mit Zu- und Abgängen, positiven und negativen Marktwertanpassungen ist unter Segmentinformationen Seiten 66-67 pro Land angegeben.

Die Marktwertanpassungen erfolgen aufgrund von Gutachten von externen, unabhängigen Liegenschaftenschätzern, die von der Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) zugelassen sind. Die Bewertungen werden auf Basis des Open Market Values, wie er von der RICS im Manual «Appraisal and Valuation» definiert wird, erstellt. Dabei wird die diskontierte Cash-Flow-Methode angewandt. Damit werden beispielsweise auch geplante Renovations- oder Vermarktungskosten in der Bewertung berücksichtigt. Vom Marktwert per 31.3.2001 wurden dann analog zum Vorjahr die geschätzten Verkaufskosten von den geplanten Liegenschaftsabgängen abgezogen.

Angewandte Diskontierungssätze per 31.3.2001

Diskontierungssätze in %	Schweiz		Deutschland		Niederlande		Belgien/ Luxemburg		Total	
	in Mio.	Anzahl	in Mio.	Anzahl	in Mio.	Anzahl	in Mio.	Anzahl	in Mio.	Anzahl
	CHF	Gebäude	CHF	Gebäude	CHF	Gebäude	CHF	Gebäude	CHF	Gebäude
5,0 – 5,9	104,9	3							104,9	3
6,0 – 6,9	270,2	14	32,0	1	26,1	3			328,3	18
7,0 – 7,9	17,5	1	148,1	5	58,7	5			224,3	11
8,0 – 8,9			64,3	5	202,6	16			266,9	21
9,0 – 9,9	49,5	1			7,8	1	11,5	1	68,8	3
10,0 – 10,9							38,5	2	38,5	2
Total	442,1	19	244,4	11	295,2	25	50,0	3	1 031,7	58

Der Diskontierungssatz entspricht dem Zinssatz, mit dem der Nettocashflow abgezinst wird. Dieser Satz kann empirisch anhand von Erfahrungswerten für vergleichbare Objekte oder ausgehend vom Zinssatz für langfristige Bundesanleihen, ergänzt um einen Zuschlag für die spezifischen Risiken eines Objekts, bestimmt werden. Er wird deshalb individuell pro Objekt festgelegt.

3. Verwaltungsaufwand	in Tausend CHF	2000/2001	1999/2000
	Personalaufwand	1 998	1 742
	Beratungsaufwand Management Support Team	3 169	1 363
	Bewertungs- und Revisionsaufwand	821	337
	Sonstiger Verwaltungsaufwand	2 761	1 183
	Kapitalsteuern	876	0
	Abschreibungen	174	128
	Verwaltungsaufwand	9 799	4 753

Die Zunahme des Verwaltungsaufwands ist eine Folge des grösseren Portfolios und der damit notwendig gewordenen Anpassung der Organisationsstruktur. So wurde die ganze Beteiligungsstruktur europaweit rechtlich wie auch steuerlich optimiert. Höhere Aufwendungen sind auch durch den Aufbau der Public Relations (Internet-Auftritt, Rating-Broschüre, Semesterbericht und ausführlicher Geschäftsbericht) entstanden. Weiter wurde in den Aufbau eines Risiko-Management-Systems investiert. Im Personalaufwand und im Beratungsaufwand ist insgesamt ein Betrag von CHF 1,275 Mio. für Gewinnbeteiligung enthalten. Die Aufteilung dieser Gewinnbeteiligung ist in Anmerkung 20 Seite 87 erklärt.

4. Nettofinanzaufwand	in Tausend CHF	2000/2001	1999/2000
	Hypothekarzinsen	32 747	16 235
	Zinsaufwand	881	391
	Zinsertrag	- 2 028	- 823
	Wertschriftenertrag	- 362	0
	Währungsverluste	150	169
	Nettofinanzaufwand	31 388	15 972

5. Steuern

Steueraufwand

in Tausend CHF	Schweiz	Deutschland	Niederlande	Belgien/ Luxemburg	Total
Geschäftsjahr 1999/2000					
Gewinn vor Steuern	532	5 928	22 641	0	29 101
Laufende Steuern	201	206	92	0	499
Verbrauch lat. Steuerguth.	300	1 139	0	0	1 439
Bildung latente Steuern	3 032	0	980	0	4 012
Total Steueraufwand	3 533	1 345	1 072	0	5 950
Geschäftsjahr 2000/2001					
Gewinn vor Steuern	18 961	12 639	26 866	5 281	63 747
Laufende Steuern	0	161	1 048	4	1 213
Verbrauch lat. Steuerguth.	0	831	0	0	831
Bildung latente Steuern	11 878	1 148	6 397	991	20 414
Total Steueraufwand	11 878	2 140	7 445	995	22 458

Der laufende Steueraufwand beinhaltet sämtliche Ertragssteuern einschliesslich Grundstückgewinnsteuern. Die Kapitalsteuern werden nicht als Steuer-, sondern als Betriebsaufwand verbucht.

Der laufende Steueraufwand beinhaltet ferner nicht rückforderbare Quellensteuern auf Zinsen und Dividenden. Im Geschäftsjahr 2000/2001 haben sich aber keine derartigen Belastungen ergeben.

Schweiz

In der Schweiz beträgt der maximale Ertragssteuersatz für eine ordentlich besteuerte Gesellschaft je nach Kanton zwischen 25 und 30% (kombinierter Steuersatz von Bund, Kanton und Gemeinde auf Gewinn vor Steuern). Die kantonalen oder kommunalen Grundstückgewinnsteuern belaufen sich je nach Kanton und Besitzesdauer auf 20 bis 60% (Spekulationszuschläge von z. B. 50% bei Besitzesdauer von z. B. 1 bis 2 Jahren, Besitzesdauerabzug von z. B. 50% bei Besitzesdauer von z. B. 20 Jahren). Die Kapitalsteuer beträgt durchschnittlich rund 0,35% auf dem Eigenkapital. Die Züblin Immobilien Holding AG unterliegt als Holdinggesellschaft auf kantonaler und kommunaler Ebene keiner Ertragssteuer und einer reduzierten Kapitalsteuer (Holding-Privileg). Auf Bundesebene wird die Holdinggesellschaft ordentlich besteuert, wobei Beteiligungserträge und -gewinne durch das Beteiligungsprivileg neutralisiert werden. Aufgrund von steuerlichen Vorjahresverlusten ergeben sich in den Schweizer Gruppengesellschaften per 31.3.2001 keine laufenden Ertragssteuern.

Ausland

In den Niederlanden beträgt die Ertragssteuer 35%. Die meisten niederländischen Objektgesellschaften verfügten über steuerliche Vorjahresverluste, weshalb sich im Geschäftsjahr 2000/2001 nur eine geringe Ertragssteuerbelastung ergab. Aufgrund einer Änderung der steuerlichen Reorganisationsvorschriften sind die steuerlichen Vorjahresverluste per 31.12.2000 verfallen, konnten aber durch buchmässige Aufwertung des Immobilienbesitzes weitgehend kompensiert werden. Mit der Aufwertung der Liegenschaften ist steuerlich zusätzliches Abschreibungspotenzial geschaffen worden.

In Deutschland beträgt die Körperschaftssteuer neu 26,375% (25% zuzüglich Solidaritätszuschlag von 5,5%) gegenüber rund 40% im Vorjahr. Aufgrund von Vorjahresverlusten und steuerlichen Abschreibungen verbleibt in den deutschen Objektgesellschaften nur ein geringer steuerbarer Ertrag.

Die belgische Ertragssteuer beläuft sich auf rund 42% (inkl. 3% Krisensteuer), diejenige von Luxemburg auf 37,45%. Aufgrund von steuerlichen Abschreibungen und Vorjahresverlusten ergibt sich für die Objektgesellschaften in Belgien und Luxemburg nur eine geringe Ertragssteuerbelastung.

Latente Steuerguthaben

in Tausend CHF	Schweiz	Deutschland	Niederlande	Belgien/ Luxemburg	Total
Bestand per 1.1.1999	5 400	0	0	0	5 400
Zugänge	0	5 379	0	0	5 379
Verbrauch	- 300	- 1 139	0	0	- 1 439
Bestand per 31.3.2000	5 100	4 240	0	0	9 340
Bestand per 1.4.2000	5 100	4 240	0	0	9 340
CTA auf Anfangsbestand	0	- 169	0	0	- 169
Bestand währungsbereinigt	5 100	4 071	0	0	9 171
Zugänge	0	0	0	0	0
Verbrauch	0	- 831	0	0	- 831
CTA auf Bewegungen	0	17	0	0	17
Bestand per 31.3.2001	5 100	3 257	0	0	8 357

Die latenten Steuerguthaben beziehen sich ausschliesslich auf steuerliche Verlustvorträge. Diese werden nur soweit berücksichtigt, als es wahrscheinlich ist, dass die damit verbundenen Steuergutschriften realisiert werden können. Negative Bewertungsdifferenzen gelangen bei den latenten Steuerverpflichtungen zur Verrechnung.

Latente Steuerverpflichtungen

in Tausend CHF	Schweiz	Deutschland	Niederlande	Belgien/ Luxemburg	Total
Bestand per 1.1.1999	0	0	0	0	0
Zugänge durch Übernahme	0	2 255	897	2 166	5 318
Bildung	3 032	0	980	0	4 012
Bestand per 31.3.2000	3 032	2 255	1 877	2 166	9 330
Bestand per 1.4.2000	3 032	2 255	1 877	2 166	9 330
CTA auf Anfangsbestand	0	- 89	- 74	- 86	- 249
Bestand währungsbereinigt	3 032	2 166	1 803	2 080	9 081
Bildung	11 878	1 148	6 397	991	20 414
CTA auf Bewegungen	0	17	- 130	- 20	- 133
Bestand per 31.3.2001	14 910	3 331	8 070	3 051	29 362

Die latenten Steuerverpflichtungen beziehen sich auf positive Bewertungsdifferenzen und werden nach den am Bilanzstichtag geltenden Steuersätzen berechnet. Negative Bewertungsdifferenzen werden, soweit steuerlich möglich, mit positiven Bewertungsdifferenzen verrechnet.

6. Gewinn pro Aktie

Der Gewinn pro Aktie wird berechnet, indem der ausgewiesene Konzerngewinn durch die durchschnittlich gewichtete Anzahl ausgegebener Aktien geteilt wird. Die eigenen Aktien werden dabei nicht berücksichtigt.

in CHF	1.4.2000 bis 31.3.2001	1.1.1999 bis 31.3.2000
Durchschnittlich gewichtete Anzahl Aktien	28 376 359	11 778 826
Gewinn über 12/15 Monate	41 288 844	23 150 709
Gewinn pro Aktie à nom. CHF 10.– für 15 Monate	–	1.97
Gewinn pro Aktie à nom. CHF 10.– für 12 Monate	1.46	1.57
Gewinn pro Aktie à nom. CHF 1.– für 15 Monate	–	0.20
Gewinn pro Aktie à nom. CHF 1.– für 12 Monate	0.15	0.16

In den letzten beiden Geschäftsjahren sind keine Verwässerungseffekte eingetreten. Ein verwässerter Gewinn pro Aktie wird somit nicht ausgewiesen.

7. Dividenden

Der Verwaltungsrat der Züblin Immobilien Holding AG wird an der nächsten ordentlichen Generalversammlung vorschlagen, eine Dividende von CHF 0.30 pro Aktie mit Nominalwert von CHF 10.– resp. eine Dividende von CHF 0.03 pro Aktie mit Nominalwert von CHF 1.– auszuzahlen. Dividendenberechtigt sind alle Aktien unter Vorbehalt der eigenen Aktien. Der Gesamtbetrag der Dividende beträgt CHF 8 483 124.

8. Mobilien

in Tausend CHF	Büromobilien	EDV	Total 2000/2001	Total 1999/2000
Anschaffungswerte				
Bestand per 1.4.2000/1.1.1999	440	116	556	40
Zugänge	141	109	250	556
Abgänge	0	0	0	- 40
Bestand per 31.3.	581	225	806	556
Kumulierte Abschreibungen				
Bestand per 1.4.2000/1.1.1999	84	44	128	8
Zugänge	101	73	174	128
Abgänge	0	0	0	- 8
Bestand Abschreibungen per 31.3.	185	117	302	128
Nettobuchwert per 31.3.	396	108	504	428

9. Anteil an assoziierter Gesellschaft	in Tausend CHF	31.3.2001	31.3.2000
ZüblinSchlittler Bau AG (Anteil von 40%)		5 420	4 258

Siehe «Discontinuing operations» Baubereich, Seiten 70–71

10. Forderung und sonstige Aktiven (kurzfristig)	in Tausend CHF	31.3.2001	31.3.2000
Forderung aus Verkauf Liegenschaften		14 049	13 779
Grundstück zum Weiterverkauf		423	423
Sonstige kurzfristige Forderungen		10 575	7 646
Aktive Rechnungsabgrenzungsposten		4 764	3 548
Total Forderungen und sonstige Aktiven		29 811	25 396

Die kurzfristigen Forderungen beziehen sich zum grössten Teil auf ausstehende Mieterzahlungen, während die aktiven Rechnungsabgrenzungsposten vorwiegend Vorauszahlungen und ausstehende Guthaben aus Verwaltungsabrechnungen beinhalten.

11. Flüssige Mittel

Die flüssigen Mittel im Vorjahr sind auf die Kapitalerhöhung im Februar 2000 zurückzuführen. Der grösste Teil davon wurde in der Zwischenzeit für Investitionen in Immobilien verwendet.

12. Aktienkapital	Anzahl	in Tausend CHF
Bestand per 1.1.1999		
Inhaberaktien zu nom. CHF 1.-	480 000	480
Inhaberaktien zu nom. CHF 10.-	7 680 000	76 800
		77 280
Veränderung Inhaberaktien zu nom. CHF 10.-		
Kapitalerhöhung vom 15.4.1999	2 576 000	25 760
Kapitalerhöhung vom 7.9.1999	540 000	5 400
Kapitalerhöhung vom 20.10.1999	565 455	5 654
Kapitalerhöhung vom 18.2.2000	17 114 182	171 142
Total neue Inhaberaktien zu nom. CHF 10.-	20 795 637	207 956
Bestand per 31.3.2000		
Inhaberaktien zu nom. CHF 1.-	480 000	480
Inhaberaktien zu nom. CHF 10.-	28 475 637	284 756
		285 236
Abzug eigene Aktien		- 480
Bestand per 31.3.2000		284 756
Bestand per 31.3.2001		
Inhaberaktien zu nom. CHF 1.-	480 000	480
Inhaberaktien zu nom. CHF 10.-	28 475 637	284 756
		285 236
Abzug eigene Aktien		
Inhaberaktien zu nom. CHF 1.-	477 090	477
Inhaberaktien zu nom. CHF 10.-	198 847	1 988
		2 465
Bestand per 31.3.2001 ohne eigene Aktien		
Inhaberaktien zu nom. CHF 1.-	2 910	3
Inhaberaktien zu nom. CHF 10.-	28 276 790	282 768
		282 771
Genehmigtes Kapital		
Bestand per 31.3.2000	5 704 727	57 047
Bestand per 31.3.2001 (Beschluss GV 7.7.2000)	14 261 818	142 618
Bedingtes Kapital		
Bestand per 31.3.2000	0	0
Bestand per 31.3.2001 (Beschluss GV 7.7.2000)	5 000 000	50 000
Bedingtes Kapital für Optionsplan		
Bestand per 31.3.2000	0	0
Bestand per 31.3.2001 (Beschluss GV 7.7.2000)	1 000 000	10 000

13. Minderheitsanteile	in Tausend CHF	31.3.2001	31.3.2000
	Minderheitsanteile	18 922	23 880

Die folgenden Minderheitsanteile stellen die nicht von der Züblin Immobilien Gruppe gehaltenen direkten und indirekten Anteile an Immobilienbeteiligungs- resp. Objektgesellschaften dar.

		31.3.2001	31.3.2000
	Minderheitsanteile an Immobilienbeteiligungsgesellschaften		
Freeward I CV	Portfolio	5,00%	5,00%
European City Estates NV (EurCE, NL)	Portfolio	0,00%	2,94%
	Minderheitsanteile an Objektgesellschaften innerhalb der EurCE, NL		
Grote Marktstraat 39, 43, 50, 51 und Wagenstraat 31, 33, 37, 39	Den Haag	50,00%	50,00%
Zekeringstraat 39-47	Amsterdam	50,00%	50,00%
De Run 1120-1150	Veldhoven	50,00%	50,00%
Middenweg 49	Moerdijk	10,00%	10,00%
Van Loenshof 56-168	Enschede	25,00%	25,00%

14. Hypotheken

Hypotheken sind grundpfandgesicherte, mit unterschiedlichen Zinsstrukturen ausgestattete, langfristig vereinbarte Darlehen. Es wird zwischen variabel verzinslichen (1–12 Monate) Hypotheken und festverzinslichen Hypotheken mit Laufzeiten von 1 bis 3 Jahren bzw. über 3 Jahren unterschieden. Die Hypotheken sind währungskongruent zu den Investitionen abgeschlossen.

in Tausend CHF	Schweiz	Deutsch- land	Nieder- lande	Belgien/ Luxemburg	Total	%
Fristigkeit der Verträge						
per 31.3.2001						
1–12 Monate	20 730	29 166	51 136	9 106	110 138	16%
1–3 Jahre	51 300	31 971	57 464	0	140 735	21%
mehr als 3 Jahre	218 147	115 968	65 520	19 237	418 872	63%
Total	290 177	177 105	174 120	28 343	669 745	100%
Zinsfestschreibung						
per 31.3.2001						
1–12 Monate	94 241	50 651	77 053	16 526	238 471	35%
1–3 Jahre	112 660	31 971	60 667	0	205 298	31%
mehr als 3 Jahre	83 276	94 483	36 400	11 817	225 976	34%
Total	290 177	177 105	174 120	28 343	669 745	100%
Durchschnittliche						
Zinssätze per 31.3.2001						
1–12 Monate	4,29%	5,53%	5,85%	5,66%		
1–3 Jahre	4,36%	6,54%	5,70%	0,00%		
mehr als 3 Jahre	4,95%	6,12%	5,40%	6,60%		
Total	4,68%	6,02%	5,70%	5,97%		
Tilgung per 31.3.2001						
Aktuelle Inanspruchnahme	290 177	177 105	174 120	28 343	669 745	
Kredite mit Tilgung	122 807	165 187	174 120	7 420	469 534	
in % der Inanspruchnahme	42%	93%	100%	26%	70%	
Tilgung	3 279	3 934	3 031	841	11 085	
in % der Kredite mit Tilgung	2,7%	2,4%	1,7%	11,3%	2,4%	

15. Rückstellungen	in Tausend CHF	Mietzinsgarantie	Immobilienhandel	Total
Bestand per 1.1.1999		0	0	0
Zugang durch Übernahme EurCE, NL		595	2 336	2 931
Beanspruchung		0	- 570	- 570
Auflösung		0	0	0
Bestand per 31.3.2000		595	1 766	2 361
Bestand per 1.4.2000		595	1 766	2 361
CTA auf Anfangsbestand		- 24	- 70	- 94
Bestand währungsbereinigt		571	1 696	2 267
Beanspruchung		0	- 797	- 797
Auflösung		0	- 314	- 314
CTA auf Bewegungen		0	22	22
Bestand per 31.3.2001		571	607	1 178
16. Verbindlichkeiten und sonstige Passiven (kurzfristig)	in Tausend CHF		31.3.2001	31.3.2000
Ausstehende Kaufpreiszahlung EurCE			0	102 103
Ausstehende Kaufpreiszahlung Immobilien-gesellschaft Fiducia AG			0	22 429
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten			9 365	12 317
Passive Rechnungsabgrenzungsposten			12 543	11 796
Total Verbindlichkeiten und sonstige Passiven			21 908	148 645

Die sonstigen kurzfristigen Verbindlichkeiten beziehen sich auf Immobilienakquisitionen, während die passiven Rechnungsabgrenzungen hauptsächlich Zinsen und Mietervorauszahlungen beinhalten.

17. Bürgschaften, Eventualverpflichtungen		in Tausend CHF	31.3.2001	31.3.2000
	Garantieverpflichtungen gegenüber Dritten		0	0
	Bankbürgschaften z. G. ZüblinSchlittler Bau AG		9 000	9 000
18. Verpfändete Aktiven zur Sicherung eigener Verbindlichkeiten		in Tausend CHF	31.3.2001	31.3.2000
	Marktwert der betroffenen Aktiven		1 031 661	856 433
	Beanspruchte Kredite bzw. Deckung		669 745	519 299

19. Personalvorsorge Die Züblin Immobilien Gruppe beschäftigte per Stichtag 31.3.2001 fünf Mitarbeiter. Vier davon sind Mitglied der Personalvorsorgeeinrichtung mit Beitragsprimat. Ausser den laufenden Versicherungsbeiträgen bestehen keine weitergehenden Verpflichtungen. Die gesamten Arbeitgeberbeiträge betragen im Geschäftsjahr 2000/2001 CHF 22 000.

20. Gewinnbeteiligung bzw. Mitarbeiterbeteiligungsplan Von der gesamten Gewinnbeteiligung 2000/2001 von CHF 1 275 000 wurden CHF 300 000 an Mitarbeiter und Personen im Mandatsverhältnis ausbezahlt. CHF 975 000 wurden für den Mitarbeiterbeteiligungsplan eingesetzt. Dieser Betrag wird je zu einem Drittel in bar, Aktien sowie Optionen auf Aktien der Züblin Immobilien Holding AG ausgerichtet. Die Mitarbeiteraktien wurden am Markt gekauft. Der Abgabepreis beträgt CHF 8.91, was 36 476 Aktien entspricht. Für die Optionen wurde ein Strike-Preis von CHF 12.08 festgelegt. Der Optionspreis beträgt CHF 1.36, sodass insgesamt 238 971 Optionen ausgegeben wurden. Um eine Verwässerung des Substanzwerts zu vermeiden, ist vorgesehen, die für die Optionen benötigte Anzahl Aktien am Markt zu erwerben, solange der Börsenpreis unter dem Strike-Preis liegt.

	Anzahl	in CHF
Bestand per 31.3.2001		
Aktien-Beteiligungsplan (Abgabepreis CHF 8.91)	36 476	325 000
Optionen Strike-Preis 12.08 /Optionspreis CHF 1.36	238 971	325 000
Barbezug		325 000
Total		975 000

Sperrfrist für die Aktien gestaffelt, linear über 3 Jahre, für Optionen fix 3 Jahre

21. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag**Übertrag und Reduktion der Beteiligung an der ZüblinSchlittler Bau AG**

Ende 1999 hat die Züblin Immobilien Holding AG ihre Beteiligung an der ZüblinSchlittler Bau AG durch Bezugsrechtsverzicht zugunsten der CI Contractors Investors AG auf 40% reduziert. Die CI Contractors Investors AG beabsichtigt, die heutigen Aktivitäten im Baubereich zu verstärken und will sich zukünftig als Dachgesellschaft an weiteren Bauunternehmen beteiligen, die möglichst selbstständig am Markt operieren. Aus diesem Grund hat die Züblin Immobilien Holding AG am 15. Mai 2001 ihre 40%-Beteiligung an der ZüblinSchlittler Bau AG auf die CI Contractors Investors AG übertragen und im Gegenzug 40% der Aktien dieser Gesellschaft erhalten.

Im Hinblick auf eine geplante strategische Akquisition wird die CI Contractors Investors AG eine Kapitalerhöhung im Betrag von CHF 6,45 Mio. durchführen, an der sich die Züblin Immobilien Holding AG nicht beteiligen und auf die Bezugsrechte verzichten wird. Der Anteil der Züblin Immobilien Holding AG an der CI Contractors Investors AG wird damit auf 25% absinken.

Immobilien-Bewertungsbericht

Jones Lang LaSalle GmbH

An die Geschäftsführung der Züblin Immobilien Holding AG

Wie beauftragt, haben wir für Zwecke Ihrer internen Rechnungslegung die folgenden Objekte gemäss ihres Zustands am 31. März 2001 bewertet.

In der Schweiz	In den Niederlanden
Baden , Rütistrasse 3/3a	Amsterdam , Paasheuvelweg 26
Bern , Morgenstrasse 131	Amsterdam , Zekeringstraat 1-23
Bern , Morgenstrasse 136	Amsterdam , Zekeringstraat 39-43
Biel , Florastrasse 16,18	Amsterdam , Zekeringstraat 45-47
Egg , Gewerbestrasse 12/12a	Den Haag , Grote Markstraat/Wagenstraat/ Achterraanstraat
Genf , Bd. Carl-Vogt 17, 19	Diemen , Diemerhof 10-12
Hombrechtikon , Feldbachstrasse 81	Diemen , Diemerhof 16-18
Pully , Av. Général-Guisan 46/46a	Enschede , Van Loenshof 56-168
Rümlang , Riedmattstrasse 9	Moerdijk , Middenweg 49
Schwerzenbach , Bahnstrasse 24	Utrecht , Rijnzathe 8
Schwerzenbach , Eschenstrasse 2-6	Veldhoven , De Run 1120-1150
Wettingen , Landstrasse 99	
Wettingen , Landstrasse 115	
Winterthur , Im Hölzli 10	In Belgien
Zollikofen , Industriestrasse 1	Brüssel , Avenue Louise 120
Zürich , Binzmühlestrasse 154	Brüssel , Rue de Genève 4
Zürich , Feldstrasse 133	
Zürich , Hardturmstrasse 76	In Luxemburg
Zürich , Talstrasse 82	Howald , Rue de Scillas 20
In Deutschland	
Berlin , Maxstrasse 2-4	
Berlin , Maxstrasse 3a	
Erfurt , Lange Brücke 29	
Hamburg , Albert-Einstein-Ring 17-21	
Hamburg , Nagelsweg 37, 39	
Hamburg , Pappelallee 33	
Hamburg , Wandsbeker Zollstrasse 11-19	
Rüsselsheim , Eisenstrasse 2-4	
Stuttgart , Mittlerer Pfad 2-4	
Stuttgart , Mittlerer Pfad 9	
Stuttgart , Vor dem Lauch 14	

Die Objekte sind uns bekannt. Wir haben die Besichtigungen gemäss Ihren Anforderungen durchgeführt. Wir haben die notwendigen Untersuchungen vor Ort vorgenommen und derart weitere, von uns für notwendig erachtete Informationen gewonnen.

Wir bestätigen, dass wir die Bewertungen als externe Bewerter entsprechend den Richtlinien und Ausführungsbestimmungen der Royal Institution of Chartered Surveyors durchgeführt haben. Die Wertansätze geben unsere Einschätzungen der Marktwerte (Open Market Values) zum 31.3.2001 wieder. Transaktionskosten, Umsatzsteuern, Grunderwerbsteuern, öffentliche Gebühren oder Maklerprovisionen wurden nicht berücksichtigt.

Unsere Bewertungen basieren auf dem offenen Marktwert (Open Market Value), wie er von der Royal Institution of Chartered Surveyors definiert wird. Der offene Marktwert ist der beste Preis, für den eine Grundstückstransaktion bedingungslos gegen Geldzahlung am Bewertungsstichtag stattfinden würde, unter den Annahmen

- a. eines gewillten Verkäufers,
- b. eines angemessenen Zeitraums vor dem Tag der Bewertung für Vermarktung, für Übereinkünfte über den Preis und über weitere Konditionen und für den Verkaufsabschluss unter Berücksichtigung der Eigenschaften des Objekts sowie der Marktsituation,
- c. dass die Marktsituation, die Marktwerte und andere Umstände zu jedem früheren angenommenen Tag zwischen Bewertungsstichtag und dem Tag der angenommenen notariellen Beurkundung dieselben waren,
- d. dass weitergehende Offerten durch Kaufinteressenten mit besonderem Interesse an dem Objekt nicht berücksichtigt werden und
- e. dass jede der Parteien nach ordnungsgemässer Vermarktung unabhängig, wohlwissend, umsichtig und ohne Zwang gehandelt hat.

Die obige Definition deckt sich mit der des Fairen Preises (Fair Value Model), wie sie sich bei IAS 40 (2000) unter den Paragraphen 27–49 vom März 2000 findet.

Im Weiteren wird angenommen, dass die Objekte frei von Belastungen, wie Grunddienstbarkeiten, Vorkaufsrechten, Pfandrechten oder anderen Eigentumsbeschränkungen sind. Wir berücksichtigen keinerlei Verbindlichkeiten des Eigentümers hinsichtlich Steuern, einmaligen oder wiederkehrenden öffentlichen oder privaten Gebühren, Abgaben oder lokale Steuern und Kosten.

Der Marktwert von Gebäuden, die gerade gebaut oder renoviert werden, wird unter der Annahme ermittelt, dass die Bau-/Renovierungsarbeiten abgeschlossen sind. Die erwarteten Kosten für die vollständige Ausführung dieser Arbeiten werden abgezogen. Mietverträge, die während derartiger Baumassnahmen laufen, gehen in die Berechnung ein.

Die Marktwertermittlung von Objekten, die vollständig oder teilweise leer stehen, erfolgt unter der Annahme, dass die Neuvermietung eine gewisse Zeit in Anspruch nimmt. Mietausfälle, mietfreie Zeiten und andere Anreize für neue Mieter, die den zum Bewertungsstichtag marktüblichen Formen entsprechen, werden in der Bewertung berücksichtigt. Die Diskontsätze sind so gewählt, dass sie die Anfangsrendite und die laufenden Renditen erzeugen, die dem Marktniveau entsprechen.

Unter Berücksichtigung der obigen Ausführungen schätzen wir den Bruttomarktwert der betrachteten Objekte zum 31.3.2001 wie folgt ein:

		Brutto- verkehrswert EUR	Brutto- verkehrswert CHF ¹
Schweiz	19 Liegenschaften	289 351 397	442 100 000
Deutschland	11 Liegenschaften	159 983 230	244 438 000
Niederlande	11 Liegenschaften	123 975 931	189 423 000
Belgien und Luxemburg	3 Liegenschaften	34 155 191	52 186 000
Gesamtwert			
(als Summe der Einzelwerte)		607 465 749	928 147 000

¹ gerundet

Abschliessend, unserer gewöhnlichen Geschäftspolitik entsprechend, weisen wir darauf hin, dass der vorliegende Bericht lediglich für den vertraulichen Gebrauch des Auftraggebers bzw. dessen Berater für den oben genannten Zweck bestimmt ist. Es wird keine Haftung gegenüber Dritten übernommen. Weder der ganze Bericht noch irgendein Bezug darauf darf in irgendeinem Dokument, Rundschreiben oder Exposé veröffentlicht werden, ohne unsere vorherige schriftliche Genehmigung hinsichtlich der Form sowie des Zusammenhangs, in dem er erscheinen wird, einzuholen.

Frankfurt, 15. Mai 2001

Jones Lang LaSalle GmbH

Darron P. White
National Director

Immobilien-Bewertungsbericht

CB Richard Ellis BV

To the directors of Züblin Immobilien Holding AG

As instructed, we have valued for the purposes of your company's annual accounts the following properties held as at 31 March 2001.

The Netherlands	Nieuwegein , Meentwal 1
Arnhem , Oude Oeverstraat 120	Nieuwegein , Zoomstede 13-19
De Bilt , Utrechtseweg 370	Rotterdam , Schiekade 34
Den Haag , Daendelstraat 57	Utrecht , Kaap Hoorndreef 10-14
Den Haag , Laan van der Meerdervoort 51	Utrecht , Kaap Hoorndreef 66-78
Dordrecht , Stationsweg 4	Zeist , Bergweg 25
Gouda , Tielweg 6	Zeist , Huis ter Heideweg 30-40
Huizen , Huizermaatweg 9-37	

The properties are known to us, and inspections have been made of all properties in accordance with your requirements. We have made relevant local enquiries and obtained such further information as we considered necessary for our purposes.

We confirm that the valuations have been carried out by us as External Valuers, qualified for the purposes of providing valuations in accordance with the Statements of Asset Valuation Practice and Guidance Notes published by the Royal Institution of Chartered Surveyors, and that they represent our opinion of the Open Market Values as at 31 March 2001 of the relevant interest in each of the above properties. No allowance has been made for any expenses of realisation, Value Added Tax or for taxation which might arise in the event of a disposal, nor costs of disposal such as legal and agency fees.

Our valuations are made on the basis of Open Market Value as defined by the Royal Institution of Chartered Surveyors. Open Market Value means the best price at which the sale of an interest in property might reasonably be expected to have been completed unconditionally for cash consideration on the date of valuation, assuming:

- a. a willing seller;
- b. that, prior to the date of valuation, there had been a reasonable period (having regard to the nature of the property and the state of the market) for the proper marketing of the interest, for the agreement of price and terms and for the completion of the sale;
- c. that the state of the market, level of values and other circumstances were, on any earlier assumed date of exchange of contracts, the same as on the date of valuation;
- d. that no account is taken of any additional bid by a prospective purchaser with a special interest;
- e. that both parties to the transaction had acted knowledgeably, prudently and without compulsion.

The above definitions concur with those of Fair Value as defined under paragraphs 27-49 of IAS 40 (2000), dated March 2000.

Furthermore, all property is considered as if free and clear of all encumbrances, i.e. easements, pre-emption clauses, liens or any other restriction on title. We do not take into account any liability of the property owner regarding taxes, single or recurring public or private contributions, charges, local community taxes and costs.

The Open Market Valuations of buildings in the course of development/refurbishment are made on the assumption that the development/refurbishment works have been completed (with the benefit of any contracted lettings) less the estimated cost required to complete the development/refurbishing works.

The Open Market Valuations of properties, which are completely/partially vacant are made on the assumption that the vacant accommodation will take a certain period of time to re-let. Suitable rental voids, rent free periods and other incentives offered to the in-going tenants, in accordance with common practices in the open market as at the valuation date, have been considered in the valuation exercise.

Consequently, the capitalisation rates are adjusted to provide the necessary net initial yield and running yields that the market place will accept for each property.

Having regard to the foregoing, we are of the opinion that the total Gross Open Market Value of the above-mentioned properties, as at 31 March 2001 was:

EUR 72 715 000 CHF 111 106 000

Finally and in accordance with our standard practice, we must state that this valuation certificate is for the use only of the parties to whom it is addressed and no responsibility is accepted to any third party for the whole or any part of its contents.

Amsterdam, 12 May 2001

CB Richard Ellis B.V.

M.C. Fidler MRICS
Associate Director Valuations

Bericht des Konzernprüfers

An die Generalversammlung der Züblin Immobilien Holding AG

Als Konzernprüfer haben wir die auf den Seiten 51 bis 88 wiedergegebene konsolidierte Jahresrechnung (Erfolgsrechnung, Bilanz, Geldflussrechnung, Eigenkapitalveränderungsnachweis und Anhang) der Züblin Immobilien Gruppe für das am 31.3.2001 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

Für die konsolidierte Jahresrechnung ist der Verwaltungsrat verantwortlich, während unsere Aufgabe darin besteht, diese zu prüfen und zu beurteilen. Wir bestätigen, dass wir die gesetzlichen Anforderungen hinsichtlich Befähigung und Unabhängigkeit erfüllen.

Unsere Prüfung erfolgte nach den Grundsätzen des schweizerischen Berufsstands, wonach eine Prüfung so zu planen und durchzuführen ist, dass wesentliche Fehlausagen in der konsolidierten Jahresrechnung mit angemessener Sicherheit erkannt werden. Wir prüften die Posten und Angaben der konsolidierten Jahresrechnung mittels Analysen und Erhebungen auf der Basis von Stichproben. Ferner beurteilten wir die Anwendung der massgebenden Rechnungslegungsgrundsätze, die wesentlichen Bewertungsentscheide sowie die Darstellung der konsolidierten Jahresrechnung als Ganzes. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine ausreichende Grundlage für unser Urteil bildet.

Gemäss unserer Beurteilung vermittelt die konsolidierte Jahresrechnung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage in Übereinstimmung mit den International Accounting Standards (IAS) und entspricht dem schweizerischen Gesetz.

Wir empfehlen, die vorliegende konsolidierte Jahresrechnung zu genehmigen.

Zürich, 29. Mai 2001

Ernst & Young AG

Beat Röthlisberger
dipl. Wirtschaftsprüfer
(Mandatsleiter)

Martin Stäubli
dipl. Wirtschaftsprüfer
(Mandatsleiter)

Finanzielle Berichterstattung

Züblin Immobilien Holding AG

96	Erfolgsrechnung
97	Bilanz
98	Anhang zur Jahresrechnung
104	Antrag des Verwaltungsrats für die Gewinnverwendung
105	Bericht der Revisionsstelle

Erfolgsrechnung

in Tausend CHF	Anmerkungen	2000/2001	1999/2000
Ertrag			
Beteiligungsertrag	1	18 793	17 474
Finanzertrag		397	667
Total Ertrag		19 190	18 141
Aufwand			
Verwaltungsaufwand	2	3 579	1 813
Finanzaufwand		615	376
Kursdifferenzen auf Fremdwährungen	3	4 565	0
Abschreibung Organisationskosten	4	500	500
Wertberichtigung/Sanierungsaufwand Baubereich	5	- 1 162	8 242
Total Aufwand		8 097	10 931
Ergebnis			
Jahresergebnis vor Steuern		11 093	7 210
Steuern		0	11
Jahresgewinn		11 093	7 199

Die Erläuterungen im Anhang zur Jahresrechnung sind integraler Bestandteil der Jahresrechnung.

Bilanz

in Tausend CHF	Anmerkungen	31.3.2001	31.3.2000
Aktiven			
Anlagevermögen			
Beteiligungen	6	86 746	94 723
Mobilien		0	428
Anteil an assoziierter Gesellschaft	7	5 420	4 258
Organisationskosten	4	1 500	2 000
Darlehen an Gruppengesellschaften, netto	8	218 174	131 254
Total Anlagevermögen		311 840	232 663
Umlaufvermögen			
Dividendenforderung	9	3 600	17 474
Sonstige Guthaben		399	236
Eigene Aktien	10	2 219	480
Flüssige Mittel	11	5 929	79 246
Total Umlaufvermögen		12 147	97 436
Total Aktiven		323 987	330 099
Passiven			
Eigenkapital			
Aktienkapital	12	285 236	285 236
Agio	13	9 451	9 657
Allgemeine gesetzliche Reserve	14	500	50
Reserve für eigene Aktien	10	2 342	480
Bilanzgewinn	15	10 493	7 407
Total Eigenkapital		308 022	302 830
Kurzfristiges Fremdkapital			
Kurzfristige Verbindlichkeiten		307	24 937
Verbindl. gegenüber assoziierter Gesellschaft		0	1 816
Banken	16	15 000	216
Rechnungsabgrenzungsposten		658	300
Total Fremdkapital		15 965	27 269
Total Passiven		323 987	330 099

Die Erläuterungen im Anhang zur Jahresrechnung sind integraler Bestandteil der Jahresrechnung.

Anhang zur Jahresrechnung

Allgemeines

Die Züblin Immobilien Holding AG ist die Muttergesellschaft der Züblin Immobilien Gruppe. Die Gruppe ist vollständig auf das Management ihres internationalen Immobilienportfolios ausgerichtet.

Die Rechnungslegung der Züblin Immobilien Holding AG erfolgt in Übereinstimmung mit den Vorschriften des schweizerischen Aktienrechts und anerkannten betriebswirtschaftlichen Grundsätzen. Während die Konzernrechnung über die wirtschaftliche Situation der Gruppe als Ganzes orientiert, beziehen sich die Informationen in der Jahresrechnung der Züblin Immobilien Holding AG auf die Konzernmuttergesellschaft allein. Der in dieser Jahresrechnung ausgewiesene Bilanzgewinn ist für die von der Generalversammlung zu beschliessende Gewinnverwendung massgebend.

Anmerkungen

1. Beteiligungsertrag	in Tausend CHF	2000/2001	1999/2000
	Swiss Property Investments NV	11 004	16 474
	Züblin Immobilien AG	3 600	0
	Delva 1/7/9/10 BV	4 189	0
	Immobilien-gesellschaft Fiducia AG	0	1 000
	Total Beteiligungsertrag	18 793	17 474

2. Verwaltungsaufwand

Die Zunahme des Verwaltungsaufwands ist eine Folge des grösseren Portfolios und der damit notwendig gewordenen Anpassung der Organisationsstruktur. So wurde die ganze Beteiligungsstruktur europaweit rechtlich wie auch steuerlich optimiert. Höhere Aufwendungen sind auch durch den Aufbau der Public Relations (Internet-Auftritt, Rating-Broschüre, Semesterbericht, ausführlicher Geschäftsbericht) entstanden. Weiter wurde in den Aufbau eines Risiko-Management-Systems investiert. Zudem enthält die Position erstmals Kapitalsteuern von rund CHF 0,6 Mio.

3. Kursdifferenzen auf Fremdwährungen

Die Währungsdifferenzen beziehen sich vorwiegend auf Darlehen an Tochtergesellschaften und sind grösstenteils nicht realisiert.

4. Abschreibung Organisationskosten

Die Organisationskosten werden linear über 5 Jahre abgeschrieben.

5. Wertberichtigung/ Sanierungsaufwand	in Tausend CHF	2000/2001	1999/2000
Baubereich (Vorjahr)	Ausgliederungs-/Sanierungsaufwand Baubereich	0	5 500
	Wertberichtigung Beteiligung Baubereich	- 1 162	2 742
	Total Wertberichtigung/Sanierungsaufwand	- 1 162	8 242

Aufgrund der positiven Ertragsentwicklung bei der ZüblinSchlittler Bau AG konnte die im Vorjahr gebildete Wertberichtigung im Umfang des anteiligen Gewinns 2000/2001 rückgängig gemacht werden.

6. Beteiligungen

Alle direkt gehaltenen Tochtergesellschaften sind in den Anmerkungen zur Konzernrechnung unter Punkt 1 aufgeführt. Eine vollständige Liste aller Gruppen- und Objektgesellschaften findet sich unter Zusatzinformationen, Seiten 114–115.

7. Anteil an assoziierter Gesellschaft

Unter diesem Titel wird die 40%-ige Beteiligung an der ZüblinSchlittler Bau AG mit CHF 5,4 Mio. (Vorjahr CHF 4,3 Mio.) ausgewiesen. Die Zunahme des Buchwerts hängt mit der teilweisen Auflösung der früher gebildeten Wertberichtigung zusammen (vgl. auch Anmerkung 5).

8. Darlehen an Gruppengesellschaften

Die Darlehen an Gruppengesellschaften dienen der langfristigen Finanzierung von Immobilien oder Immobiliengesellschaften. Von den CHF 218,2 Mio. entfielen auf die Züblin Immobilien AG CHF 58,9 Mio. (Vorjahr CHF 109,5 Mio.), auf die Swiss Property Investments NV CHF 153,5 Mio. (Vorjahr CHF 19,8 Mio.) und auf die Alda Properties SA CHF 6,3 Mio. (Vorjahr CHF 0).

9. Dividendenforderungen

Diese Forderungen gegenüber Gruppengesellschaften beinhalten ausschliesslich Dividenden, die erst im neuen Geschäftsjahr zur Zahlung fällig werden.

10. Eigene Aktien

Eigene Aktien werden zum Anschaffungspreis oder zum tieferen Bilanzstichtagskurs bilanziert. Im Eigenkapital wird ein Betrag in Höhe der Anschaffungskosten als «Reserve für eigene Aktien» ausgeschieden.

Eigene Aktien für den Umtausch der Inhaberaktien zu nom. CHF 1.-

	2000/2001		1999/2000	
	Anzahl	in CHF	Anzahl	in CHF
Inhaberaktien zu nom. CHF 10.-				
Bestand per 1.4.	849	8 490	2 396	23 960
Abgang aus Umtausch von Inhaberaktien zu nom. CHF 1.-	558	5 580	1 547	15 470
Bestand per 31.3.	291	2 910	849	8 490
Inhaberaktien zu nom. CHF 1.-				
Bestand per 1.4.	471 510	471 510	456 040	456 040
Zugang aus Umtausch von Inhaberaktien zu nom. CHF 10.-	5 580	5 580	15 470	15 470
Bestand per 31.3.	477 090	477 090	471 510	471 510
Total Bestand per 31.3.		480 000		480 000
Wertberichtigung		- 48 000		0
Bilanzwert per 31.3.		432 000		480 000

Eigene Aktien als Handelsbestand

Inhaberaktien zu nom. CHF 10.-				
Bestand per 1.4.	0	0	0	0
Kauf Inhaberaktien zu nom. CHF 10.-	198 556	1 861 546	0	0
Bestand per 31.3.	198 556	1 861 546	0	0
Wertberichtigung		- 74 542		0
Bilanzwert per 31.3.		1 787 004		0

Zusammenfassung

Inhaberaktien zu nom. CHF 10.-	198 847	1 864 456	849	8 490
Inhaberaktien zu nom. CHF 1.-	477 090	477 090	471 510	471 510
Total Estandskosten/ Reserve für eigene Aktien		2 341 546		480 000
Wertberichtigung		- 122 542		0
Total Bilanzwert für eigene Aktien per 31.3.		2 219 004		480 000

11. Flüssige Mittel

Der Rückgang der flüssigen Mittel gegenüber dem Vorjahr erklärt sich mit den höheren Darlehen an Gruppengesellschaften (vgl. auch Anmerkung 8).

12. Aktienkapital

	Anzahl	in Tausend CHF
Bestand per 1.4.1999		
Inhaberaktien zu nom. CHF 1.-	480 000	480
Inhaberaktien zu nom. CHF 10.-	7 680 000	76 800
		77 280
Veränderung Inhaberaktien zu nom. CHF 10.-		
Kapitalerhöhung vom 15.4.1999	2 576 000	25 760
Kapitalerhöhung vom 7.9.1999	540 000	5 400
Kapitalerhöhung vom 20.10.1999	565 455	5 654
Kapitalerhöhung vom 18.2.2000	17 114 182	171 142
Total neue Inhaberaktien zu nom. CHF 10.-	20 795 637	207 956
Bestand per 31.3.2000		
Inhaberaktien zu nom. CHF 1.-	480 000	480
Inhaberaktien zu nom. CHF 10.-	28 475 637	284 756
		285 236
Bestand per 31.3.2001		
Inhaberaktien zu nom. CHF 1.-	480 000	480
Inhaberaktien zu nom. CHF 10.-	28 475 637	284 756
		285 236
Genehmigtes Kapital		
Bestand per 31.3.2000	5 704 727	57 047
Bestand per 31.3.2001 (Beschluss GV 7.7.2000)	14 261 818	142 618
Bedingtes Kapital		
Bestand per 31.3.2000	0	0
Bestand per 31.3.2001 (Beschluss GV 7.7.2000)	5 000 000	50 000
Bedingtes Kapital für Optionsplan		
Bestand per 31.3.2000	0	0
Bestand per 31.3.2001 (Beschluss GV 7.7.2000)	1 000 000	10 000

13. Agio	in Tausend CHF	2000/2001	1999/2000
Bestand per 1.4.		9 657	0
Agio aus Kapitalerhöhungen		0	21 259
Kosten Kapitalerhöhung 18.2.2000		- 206	- 11 602
Bestand per 31.3		9 451	9 657

14. Allgemeine gesetzliche Reserve	in Tausend CHF	2000/2001	1999/2000
Bestand per 1.4.		50	0
Zuweisung aus Bilanzgewinn		450	50
Bestand per 31.3		500	50

15. Bilanzgewinn	in Tausend CHF		
Bilanzgewinn per 31.3.2000 zur Verfügung der GV 2000			7 407
Zuweisung an die gesetzliche Reserve (Beschluss GV 7.7.2000)			- 450
Dividendenausschüttung (Beschluss GV 7.7.2000)			- 5 695
Vortrag auf neue Rechnung			1 262
Übertrag an Reserve für eigene Aktien			- 1 862
Gewinn Geschäftsjahr 2000/2001			11 093
Bilanzgewinn per 31.3.2001 zur Verfügung der GV 2001			10 493

16. Banken Die Zunahme der Bankschulden erklärt sich mit der Übergangsfinanzierung einer Immobilie einer Tochtergesellschaft.

17. Eventual- verpflichtungen	in Tausend CHF	31.3.2001	31.3.2000
Solidarbürgschaften zugunsten Tochtergesellschaften		85 000	68 500
Annuitätengarantien zugunsten Tochtergesellschaften		8 626	10 931
Bankbürgschaften zugunsten ZüblinSchlittler Bau AG		9 000	9 000

18. Bedeutende Aktionäre Der Co-operative Investment Fund Westblaak UA mit Sitz in Rotterdam, Niederlande, hielt per 31.3.2001 einen Anteil von 30,7% (Vorjahr 30,5%) der stimmberechtigten Aktien der Züblin Immobilien Holding AG. Westblaak wird indirekt von Mitgliedern der Familie Jan Bosch, Fribourg CH, beherrscht.

19. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag Übertrag und Reduktion der Beteiligung an der ZüblinSchlittler Bau AG
 Ende 1999 hat die Züblin Immobilien Holding AG ihre Beteiligung an der ZüblinSchlittler Bau AG im Rahmen einer Kapitalerhöhung durch Bezugsrechtsverzicht zugunsten der CI Contractors Investors AG auf 40% reduziert. Die CI Contractors Investors AG beabsichtigt, die heutigen Aktivitäten im Baubereich zu verstärken. Sie will sich zukünftig als Dachgesellschaft an weiteren Bauunternehmen, die möglichst selbstständig am Markt operieren, beteiligen. Aus diesem Grund hat die Züblin Immobilien Holding AG am 15.5.2001 ihre 40%-Beteiligung an der ZüblinSchlittler Bau AG als Sacheinlage in die CI Contractors Investors AG eingebracht und im Gegenzug 40% der Aktien dieser Gesellschaft erhalten.

Im Hinblick auf eine geplante strategische Akquisition wird die CI Contractors Investors AG eine Kapitalerhöhung im Betrag von CHF 6,45 Mio. durchführen, an der sich die Züblin Immobilien Holding AG nicht beteiligt. Dadurch wird der Anteil der Züblin Immobilien Holding AG an dieser Gesellschaft von 40 auf 25% zurückgehen.

Antrag des Verwaltungsrats für die Gewinnverwendung

in CHF

Verfügbarer Gewinn gemäss Bilanz

Vortrag des Vorjahrs	1 262 007.40
Übertrag auf Reserve für eigene Aktien	- 1 861 546.00
Reingewinn des Geschäftsjahrs 2000/2001	11 092 582.23

Bilanzgewinn per 31.3.2001 zur Verfügung der GV 2001

10 493 043.63

Verwendung des Bilanzgewinns

Ausschüttung einer ordentlichen Dividende von:

8 483 124.30

- CHF -.30 pro Inhaberaktie à nom. CHF 10.-

- CHF -.03 pro Inhaberaktie à nom. CHF 1.-

(die eigenen Aktien der Gesellschaft sind nicht dividendenberechtigt)

Zuweisung an die allgemeine gesetzliche Reserve

1 000 000.00

Vortrag auf neue Rechnung

1 009 919.33

Allgemeine gesetzliche Reserve

Allgemeine gesetzliche Reserve per 31.3.2000

500 000.00

Zuweisung

1 000 000.00

Total allgemeine gesetzliche Reserve nach Zuweisung

1 500 000.00

Bericht der Revisionsstelle

An die Generalversammlung der Züblin Immobilien Holding AG, Zürich

Als Revisionsstelle haben wir die Buchführung und die Jahresrechnung (Erfolgsrechnung, Bilanz und Anhang, Seiten 96 bis 104) der Züblin Immobilien Holding AG für das am 31.3.2001 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

Für die Jahresrechnung ist der Verwaltungsrat verantwortlich, während unsere Aufgabe darin besteht, diese zu prüfen und zu beurteilen. Wir bestätigen, dass wir die gesetzlichen Anforderungen hinsichtlich Befähigung und Unabhängigkeit erfüllen.

Unsere Prüfung erfolgte nach den Grundsätzen des schweizerischen Berufsstands, wonach eine Prüfung so zu planen und durchzuführen ist, dass wesentliche Fehlaussagen in der Jahresrechnung mit angemessener Sicherheit erkannt werden. Wir prüften die Posten und Angaben der Jahresrechnung mittels Analysen und Erhebungen auf der Basis von Stichproben. Ferner beurteilten wir die Anwendung der massgebenden Rechnungslegungsgrundsätze, die wesentlichen Bewertungsentscheide sowie die Darstellung der Jahresrechnung als Ganzes. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine ausreichende Grundlage für unser Urteil bildet.

Gemäss unserer Beurteilung entsprechen die Buchführung und die Jahresrechnung sowie der Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinns dem schweizerischen Gesetz und den Statuten.

Wir empfehlen, die vorliegende Jahresrechnung zu genehmigen.

Zürich, 29. Mai 2001

Ernst & Young AG

Beat Röthlisberger
dipl. Wirtschaftsprüfer
(Mandatsleiter)

Martin Stäubli
dipl. Wirtschaftsprüfer
(Mandatsleiter)



Zusatzinformationen

Züblin Immobilien Gruppe

- 108 Objektangaben Portfolio Schweiz
- 110 Objektangaben Portfolio Deutschland
- 110 Objektangaben Portfolio Belgien/Luxemburg
- 112 Objektangaben Portfolio Niederlande
- 114 Eigentümerübersicht

Objektangaben per 31.3.2001

Portfolio Schweiz							
Liegen- schaft Nr.	Ort, Strasse	Erwerbs- datum	erstellt/ renoviert	Netto- mietertrag CHF 1 000	Leerstand %/CHF	Eigentums- verhältnis %	Eigentümer ¹
Region Zürich							
1	Baden, Rütistrasse 3/3a	1.3.2000	1960/1990	722	6,81	100	I2
2	Egg, Gewerbestrasse 12/12a	1.4.2000	1982/1987	1 194	2,88	100	I2
3	Hombrechtikon, Feldbachstrasse 81	30.6.2000	1990	658	0,00	100	I2
4	Rümlang, Riedmattstrasse 9	1.12.1999	1982	1 754	0,00	100	I2
5	Schwerzenbach, Bahnstrasse 24	31.3.2000	1991	3 000	0,00	100	I2
6	Schwerzenbach, Eschenstrasse 2-6	1.1.2001	1991	425	0,00	100	I2
7	Wettingen, Landstrasse 115	31.12.1999	1990	355	32,63	100	I2
8	Wettingen, Landstrasse 99	1.3.2000	1994	2 632	3,67	100	I2
9	Winterthur, Im Hölderli 10	31.3.2000	1991/1992	907	4,36	100	I2
10	Zürich, Binzmühlestrasse 154	23.1.2001	1965/1988	4 769	0,00	100	I2
11	Zürich, Feldstrasse 133	1.10.2000	1972/1999	791	0,00	100	I2
12	Zürich, Hardturmstrasse 76	20.3.2000	1967/2001	621	0,00	100	I2
13	Zürich, Talstrasse 82	1.1.2000	1950	1 247	0,00	100	I2
Total Region Zürich				19 075	2,06		
Region Bern							
14	Bern, Morgenstrasse 131	15.12.1999	1994	2 675	1,16	100	I2
15	Bern, Morgenstrasse 136	1.6.2000	1991	1 008	9,89	100	I2
16	Biel, Florastrasse 16/18	31.12.1999	1953/1955	1 888	2,97	100	I2
17	Zollikofen, Industriestrasse 1	21.12.1998	1990/1991	4 640	5,95	100	I2
Total Region Bern				10 211	4,61		
Region Genf							
18	Genf, Boulevard Carl-Vogt 17/19	1.9.1999	1963	1 464	0,00	100	I2
19	Pully, Avenue Général-Guisan 46-46a	1.2.1999	1988	375	4,70	100	O3
Total Region Genf				1 839	1,00		
Total Portfolio Schweiz (19 Liegenschaften)				31 125	2,85		

¹ Angaben zu den Eigentümern siehe Eigentümer-Übersicht Seiten 114-115

Grund- stücks- fläche m ²	Büro m ²	Gewerbe/ Logistik m ²	Detail- handel m ²	Lager m ²	Woh- nungen m ²	Total Nutzfläche m ²	Leer- stand %/m ²	Anzahl Park- plätze	Anlage- kategorie	Züblin Immobilien Rating™
1 172	2 722	-	374	907	107	4 109	6,08	32	Büro	AA
4 894	5 474	-	-	1 211	-	6 685	2,26	71	Büro	AA
6 440	1 783	480	-	1 178	-	3 441	0,00	99	Büro	AA
5 090	9 955	95	841	1 596	-	12 486	0,00	163	Büro	AAA
11 460	9 580	3 450	200	1 500	-	14 730	0,00	225	Büro	AA
3 009	1 600	-	-	945	105	2 650	0,00	40	Büro	AA
1 347	1 455	-	330	808	-	2 593	35,44	36	Büro	AAA
5 453	2 509	-	5 120	3 272	309	11 210	7,47	200	Det. handel	AA
3 495	178	3 655	-	3 479	-	7 312	3,23	37	Gewerbe	AA
46 069	-	17 520	-	-	-	17 520	0,00	10	Gewerbe	AA
1 281	2 141	-	-	1 907	401	4 449	0,00	25	Büro	AA
1 100	2 427	283	15	755	-	3 480	0,00	30	Büro	AA
574	2 322	270	220	558	65	3 435	0,00	0	Büro	AAA
91 384	42 146	25 753	7 100	18 115	986	94 099	2,54	968		
5 719	10 274	638	1 179	1 683	-	13 774	1,20	204	Büro	AA
2 740	4 808	453	1 144	150	-	6 555	9,70	69	Büro	AA
2 710	106	-	4 512	934	1 807	7 359	6,64	3	Det. handel	AA
4 942	14 631	-	-	15 551	-	30 182	15,16	204	Büro	AAA
16 111	29 819	1 091	6 835	18 318	1 807	57 869	10,13	480		
2 066	6 165	-	366	-	-	6 531	0,00	25	Büro	AA
1 966	1 098	-	-	145	-	1 243	6,52	38	Büro	AAA
4 032	7 263	-	366	145	-	7 774	1,04	63		
111 527	79 227	26 844	14 301	36 577	2 793	159 742	5,22	1 511		

Portfolio Deutschland

Liegen- schaft Nr.	Ort, Strasse	Erwerbs- datum	erstellt/ renoviert	Netto- mietertrag CHF 1 000	Leerstand %/CHF	Eigentums- verhältnis %	Eigentümer ¹
Region Berlin							
20	Berlin, Maxstrasse 2-4	27.9.2000	1908/1993	1 208	0,00	100	013
21	Berlin, Maxstrasse 3	27.9.2000	1994	613	19,15	100	013
Total Region Berlin				1 821	8,08		
Region Frankfurt							
22	Rüsselsheim, Eisenstrasse 2-4	1.1.2000	1974/1989	1 466	17,72	100	016
Total Region Frankfurt				1 466	17,72		
Region Hamburg							
23	Hamburg, Albert-Einstein-Ring 17-21	1.1.1999	1992	2 658	4,37	100	076
24	Hamburg, Nagelsweg 37, 39	1.1.1999	1986	2 140	0,00	100	074
25	Hamburg, Pappelallee 33	1.1.1999	1991	1 451	0,00	100	075
26	Hamburg, Wandsbeker Zollstrasse 11-19	1.1.1999	1970/1991	891	40,46	100	073
Total Region Hamburg				7 140	9,54		
Region Stuttgart							
27	Stuttgart, Mittlerer Pfad 2-4	1.12.2000	1991	3 776	3,46	100	015
28	Stuttgart, Mittlerer Pfad 9	1.6.2000	1991	1 515	0,00	100	04
29	Stuttgart, Vor dem Lauch 14	1.1.2000	1982/1994	1 562	4,77	100	014
Total Region Stuttgart				6 853	3,18		
Region Leipzig							
30	Erfurt, Lange Brücke 29 ²	1.1.2000	1920	-	100,00	100	017
Total Region Leipzig				-	100,00		
Total Portfolio Deutschland (11 Liegenschaften)				17 280	7,85		

Portfolio Belgien/Luxemburg

Region Brüssel							
31	Brüssel, Avenue Louise 120	1.10.2000	1976	843	4,51	100	032
32	Brüssel, Rue de Genève 4 ³	1.10.2000	1970	1 396	2,04	100	033
Total Region Brüssel				2 239	3,03		
Region Luxemburg							
33	Howald, Rue des Scillas 20	1.1.2000	1970/2000	1 801	8,71	100	041
Total Region Luxemburg				1 801	8,71		
Total Portfolio Belgien/Luxemburg				4 040	7,85		
(3 Liegenschaften)							

¹ Angaben zu den Eigentümern siehe Eigentümer-Übersicht Seiten 114-115² in Renovation³ Stockwerkeigentum 36% der Liegenschaft

Grund- stücks- fläche m ²	Büro m ²	Gewerbe/ Logistik m ²	Detail- handel m ²	Lager m ²	Woh- nungen m ²	Total Nutzfläche m ²	Leer- stand %/m ²	Anzahl Park- plätze	Anlage- kategorie	Züblin Immobilien Rating™
3 904	8 437	-	-	773	-	9 210	0,00	78	Büro	AA
2 034	3 566	-	-	68	-	3 634	19,37	33	Büro	AA
5 938	12 003	-	-	841	-	12 844	5,48	111		
11 620	9 845	288	-	-	-	10 133	19,17	287	Büro	AA
11 620	9 845	288	-	-	-	10 133	19,17	287		
7 538	13 620	-	-	349	-	13 969	5,02	242	Büro	AA
4 616	8 744	-	-	478	28	9 250	0,46	191	Büro	AA
2 956	6 451	-	-	150	-	6 601	0,00	113	Büro	AA
2 901	6 311	-	-	555	-	6 866	45,43	97	Büro	A
18 011	35 126	-	-	1 532	28	36 686	10,53	643		
8 521	18 393	-	-	3 061	-	21 454	5,61	303	Büro	AA
3 620	7 186	-	-	878	-	8 064	0,00	112	Büro	AA
6 998	7 851	547	-	333	-	8 731	5,38	173	Büro	AAA
19 139	33 430	547	-	4 272	-	38 249	4,37	588		
2 037	1 573	-	303	-	676	2 552	100,00	0	Büro	A
2 037	1 573	-	303	-	676	2 552	100,00	0		
56 745	91 977	835	303	6 645	704	100 464	10,69	1 629		
933	3 575	-	655	-	547	4 777	4,79	82	Büro	AA
3 554	6 617	-	-	692	-	7 309	2,02	95	Büro	AAA
4 487	10 192	-	655	692	547	12 086	3,12	177		
23 000	-	3 200	8 000	-	-	11 200	8,93	400	Det.handel	AAA
23 000	-	3 200	8 000	-	-	11 200	8,93	400		
27 487	10 192	3 200	8 655	692	547	23 286	5,91	577		

Portfolio Niederlande

Liegen- schaft Nr.	Ort, Strasse	Erwerbs- datum	erstellt/ renoviert	Netto- mietertrag CHF 1 000	Leerstand %/CHF	Eigentums- verhältnis %	Eigentümer ¹
Region Amsterdam							
34	Amsterdam, Paasheuvelweg 26	1.1.2000	1991	692	0,00	100	I57
35	Amsterdam, Zekeringstraat 1-23	1.1.2000	1995	1 650	0,00	100	I57
36, 37	Amsterdam, Zekeringstraat 39-47	1.1.2000	1992	2 129	0,00	50	068, 070
38, 39	Diemen, Diemerhof 10-12, 16-18	1.1.2000	1990	1 106	0,00	100	I57
Total Region Amsterdam				5 577	0,00		
Region Den Haag							
40	Den Haag, Daendelstraat 57	1.7.1998	1979	243	0,00	100	I55
41	Den Haag, Grote Marktstraat 39, 43, 50, 51 & Wagenstraat 31, 33, 37, 39	1.1.2000	1986	2 840	0,00	50	066
42	Laan van Meerdervoort 51 ²	1.7.1998	1987/2001	139	80,54	100	I55
Total Region Den Haag				3 222	19,51		
Region Rotterdam							
43	Dordrecht, Stationsweg 4	1.7.1998	1962	700	0,26	100	I55
44	Gouda, Tielweg 6	1.7.1998	1990	272	23,62	100	I55
45	Moerdijk, Middenweg 49	1.1.2000	1998	3 552	12,49	90	063
46	Rotterdam, Schiekade 34	1.7.1998	1961/2000	865	37,44	100	I55
Total Region Rotterdam				5 389	17,11		
Region Utrecht							
47	De Bilt, Utrechtseweg 370	1.7.1998	1982	346	0,00	100	I55
48	De Meeren, Rijnzathe 8	1.1.2000	1990	1 574	0,00	100	059
49	Nieuwegein, Meentwal 1	1.7.1998	1991	319	0,00	100	I55
50	Nieuwegein, Zoomstede 13-19	1.7.1998	1989	1 251	0,00	100	I55
51	Utrecht, Kaap Hoordreef 10-14	1.7.1998	1972/2001	758	0,00	100	I55
52	Utrecht, Kaap Hoordreef 66-78	1.7.1998	1975	542	0,00	100	I55
Total Region Utrecht				4 790	0,00		
Übrige Regionen							
53	Arnhem, Oude Oeverstraat 120	1.7.1998	1973	814	37,81	100	I55
54	Enschede, Van Loenshof 56-168	1.1.2000	2000	1 238	27,59	75	061
55	Huizen, Huizermaatweg 9-37	1.7.1998	1986	536	0,00	100	I55
56	Veldhoven, De Run 1120-1150	1.1.2000	1990	367	42,09	50	072
57	Zeist, Bergweg 25	1.7.1998	1983	273	0,00	100	I55
58	Zeist, Huis ter Heideweg 30-40 ²	1.7.1998	1980/2001	409	54,17	100	I55
Total übrige Regionen				3 637	33,58		
Total Niederlande (25 Liegenschaften)				22 615	15,40		
Total Gesamtportfolio (58 Liegenschaften)				75 060	7,80		

¹ Angaben zu den Eigentümern siehe Eigentümer-Übersicht Seiten 114-115
² in Renovation

Grund- stücks- fläche m ²	Büro m ²	Gewerbe/ Logistik m ²	Detail- handel m ²	Lager m ²	Woh- nungen m ²	Total Nutzfläche m ²	Leer- stand %/m ²	Anzahl Park- plätze	Anlage- kategorie	Züblin Immobilien Rating™
2 940	3 627	-	-	-	-	3 627	0,00	67	Büro	AAA
13 068	12 371	-	-	-	-	12 371	0,00	233	Büro	AA
14 400	9 686	1 809	-	-	-	11 495	0,00	252	Büro	AAA
6 611	6 000	-	-	-	-	6 000	0,00	174	Büro	AA
37 019	31 684	1 809	-	-	-	33 493	0,00	726		
506	1 202	-	-	-	-	1 202	0,00	21	Büro	AA
2 990	9 652	-	1 384	-	-	11 036	0,00	43	Büro	AAA
1 942	3 600	-	-	-	-	3 600	79,03	51	Büro	AA
5 438	14 454	-	1 384	-	-	15 838	17,96	115		
3 001	4 526	-	-	-	-	4 526	0,49	72	Büro	AAA
1 800	2 026	-	-	-	-	2 026	23,10	62	Büro	AA
120 298	1 550	53 224	-	-	-	54 774	33,36	-	Gewerbe	AA
2 576	8 623	-	1 671	-	-	10 294	28,93	60	Büro	AA
127 675	16 725	53 224	1 671	-	-	71 620	30,35	194		
1 998	2 093	-	-	-	-	2 093	0,00	12	Büro	AA
8 205	7 002	-	-	-	-	7 002	0,00	182	Büro	AAA
1 160	1 825	-	-	-	-	1 825	0,00	-	Büro	AAA
1 555	7 101	-	-	-	-	7 101	1,23	50	Büro	AAA
606	3 344	-	-	-	-	3 344	0,00	-	Büro	AA
606	3 048	-	-	-	-	3 048	0,00	-	Büro	AA
14 130	24 413	-	-	-	-	24 413	0,36	244		
1 055	6 224	-	-	-	-	6 224	41,52	6	Büro	AA
2 292	-	-	6 805	-	-	6 805	27,07	-	Det.handel	AA
950	3 089	-	-	-	-	3 089	0,00	-	Büro	AAA
5 925	3 560	-	-	-	-	3 560	42,28	86	Büro	AA
1 770	619	-	991	-	-	1 610	0,00	21	Büro	AA
5 465	4 637	-	-	-	-	4 637	53,35	63	Büro	AA
17 457	18 129	-	7 796	-	-	25 925	32,42	176		
201 719	105 405	55 033	10 851	-	-	171 289	19,31	1 455		
397 478	286 802	85 912	34 110	43 916	4 045	454 781	11,77	5 172		

Eigentümer-Übersicht

Gesellschafts-Code	Name	Ort, Strasse	Funktion	Eigentümer von
Schweiz				
H1	Züblin Immobilien Holding AG	Zürich, Claridenstrasse 20	H	Beteiligung an I2-03-04-S5-S51-AG6 (40%)
I2	Züblin Immobilien AG	Zürich, Claridenstrasse 20	I	Liegenschaften Nr.1 bis 18 in der Schweiz
O3	Züblin Immobilien Romandie AG	Zürich, Claridenstrasse 20	O	Liegenschaft Nr. 19 in Pully
O4	Weilimmo AG	Zürich, Claridenstrasse 20	O	Liegenschaft Nr. 28 in Stuttgart
S5	Alda Properties SA	Genf, Rue de Hesse 16	S	Beteiligung an S31-S77-032-033
AG6	ZüblinSchlittler Bau AG	Zürich, Okenstrasse 4	AG	
Deutschland				
S11	EurCE Immobilien AG	München, Brienerstrasse 9	S	Beteiligung an 012-013-014-015-016
O12	ZH Immobilienverwaltungs GmbH	Hamburg, Albert-Einstein Ring 21	O	Reserve
O13	Maxstrasse 2-4, 3a Immobilien GmbH	Berlin, Fraunhoferstrasse 33-36	O	Liegenschaften Nr. 20-21 in Berlin
O14	Vor dem Lauch Liegenschafts GmbH	München, Brienerstrasse 9	O	Liegenschaft Nr. 29 in Stuttgart
O15	Mittlerer Pfad 2-4 Immobilien GmbH	München, Brienerstrasse 9	O	Liegenschaft Nr. 27 in Stuttgart
O16	Eisenstrasse Liegenschafts GmbH	München, Brienerstrasse 9	O	Liegenschaft Nr. 22 in Rüsselsheim
O17	Stadtkrug Erfurt Liegenschafts GmbH	München, Brienerstrasse 9	O	Liegenschaft Nr. 30 in Erfurt
Belgien				
S31	Lisa SA	Brüssel, Avenue Louise 120	S	Beteiligung an 032
O32	Gilts Investments SA	Brüssel, Avenue Louise 120	O	Liegenschaft Nr. 31 in Brüssel
O33	Le Genève No 4 SA	Brüssel, Rue Wiertz 50	O	Liegenschaft Nr. 32 in Brüssel
Luxemburg				
O41	Société d'Investissement de Howald S.A.	Luxemburg, 400, route d'Esch	O	Liegenschaft Nr. 33 in Luxemburg

H = Holdinggesellschaft

S = Subholding

P = Partnergesellschaft (Managing Partner/Limited Partner)

I = Immobiliengesellschaft (Eigentümer von mehreren Liegenschaften)

O = Objektgesellschaft (Eigentümer von einer Liegenschaft)

AG = assoziierte Gesellschaft

Wenn keine Prozentanteile bei den Beteiligungen angegeben sind, beträgt die Beteiligung 100%

Gesell- schafts- Code	Name	Ort, Strasse	Funktion	Eigentümer von
	Niederländische Antillen			
S51	Swiss Property and Investments NV	Curacao, Margrietlaan 15	S	Beteiligung an S52
	Niederlande			
S52	European City Estates NV	Amsterdam, Kabelweg 37	S	Beteiligung an S11-017 in Deutschland Beteiligung an 041 in Luxembourg Beteiligung an P53-S56-S60-P62-S64 in den Niederlanden Beteiligung an 073-074-075-076 in den Niederlanden
P53	General City III BV	Amsterdam, Kabelweg 37	P	Beteiligung von 94,9% an I55
P54	Sixth Sense BV	Amsterdam, Kabelweg 37	P	Beteiligung von 0,1% an I55
I55	Freeward I CV	Amsterdam, Kabelweg 37	I	Liegenschaften Nr. 40-42-43-44-46-47-49- 50-51-52-53-55-57-58
S56	General City Prop.Holding BV	Amsterdam, Kabelweg 37	S	Beteiligung an I57-S58
I57	General City Properties BV	Amsterdam, Kabelweg 37	I	Liegenschaften Nr. 34-35-38-39
S58	Rijnveste Property Holding BV	Amsterdam, Kabelweg 37	S	Beteiligung an 059
059	Rijnveste Property BV	Amsterdam, Kabelweg 37	O	Liegenschaft Nr. 48 in De Meern
S60	General City II BV	Amsterdam, Kabelweg 37	S	Beteiligung von 75% an 061
061	Zuidmolen VOF	Amsterdam, Kabelweg 37	O	Liegenschaft Nr. 54 in Enschede
P62	General City Moerdijk BV	Amsterdam, Kabelweg 37	P	Beteiligung an 063
063	Moerdijk Middenweg CV	Amsterdam, Kabelweg 37	O	Liegenschaft Nr. 45 in Moerdijk
S64	Mingari BV	Amsterdam, Kabelweg 37	S	Beteiligung an S65-S67-S69-S71
S65	Mingari Marktstraat BV	Amsterdam, Kabelweg 37	S	Beteiligung von 50% an 066
066	Marktstraat VOF	Amsterdam, Kabelweg 37	O	Liegenschaft Nr. 41 in Den Haag
S67	Mingari Omegapark I BV	Amsterdam, Kabelweg 37	S	Beteiligung von 50% an 068
068	Omegapark I VOF	Amsterdam, Kabelweg 37	O	Liegenschaft Nr. 37 in Amsterdam
S69	Mingari Omegapark II BV	Amsterdam, Kabelweg 37	S	Beteiligung von 50% an 070
070	Omegapark II VOF	Amsterdam, Kabelweg 37	O	Liegenschaft Nr. 36 in Amsterdam
S71	Mingari Twincenter BV	Amsterdam, Kabelweg 37	S	Beteiligung von 50% an 072
072	Twincenter VOF	Amsterdam, Kabelweg 37	O	Liegenschaft Nr. 56 in Veldhoven
073	Delva 1 BV	Amsterdam, Kabelweg 37	O	Liegenschaft Nr. 26 in Hamburg
074	Delva 7 BV	Amsterdam, Kabelweg 37	O	Liegenschaft Nr. 24 in Hamburg
075	Delva 9 BV	Amsterdam, Kabelweg 37	O	Liegenschaft Nr. 25 in Hamburg
076	Delva 10 BV	Amsterdam, Kabelweg 37	O	Liegenschaft Nr. 23 in Hamburg
S77	Smort Properties BV	Amsterdam, Kabelweg 37	S	Beteiligung an 032-033

H = Holdinggesellschaft
S = Subholding
P = Partnergesellschaft (Managing Partner/Limited Partner)
I = Immobiliengesellschaft (Eigentümer von mehreren Liegenschaften)
O = Objektgesellschaft (Eigentümer von einer Liegenschaft)
AG = assoziierte Gesellschaft

Wenn keine Prozentanteile bei den Beteiligungen angegeben sind, beträgt die Beteiligung 100%

Impressum

Konzept und Redaktion:

apn AG für Public Relations, Zürich

Gestaltung:

Iosego & renfer, Zürich

Satz, Lithos, Druck:

DAZ Druckerei Albisrieden AG, Zürich

Juni 2001

