

## **Medienmitteilung**

Zürich, 10. April 2014

### **Züblin konzentriert sich auf Deutschland und Frankreich**

**Der Verwaltungsrat der Züblin Immobilien Holding hat an der gestrigen Sitzung beschlossen, das Portfolio auf Deutschland und Frankreich zu fokussieren und die Schweizer Immobilien zu verkaufen. In diesem Zusammenhang soll den Obligationären der 4%-Anleihe, deren Laufzeit bis 20. Juli 2015 dauert, voraussichtlich in der zweiten Jahreshälfte 2014 ein Angebot zum vorzeitigen Rückkauf ihrer Obligationen unterbreitet werden. Der Verkauf der nicht strategischen Liegenschaften in Deutschland und den Niederlanden ist weiter fortgeschritten, macht jedoch eine erneute Wertkorrektur notwendig. Züblin rechnet per 31. März 2014 gemäss ungeprüften, vorläufigen Zahlen mit einem Konzernverlust von CHF 65 Mio., davon CHF 16 Mio. ohne Einfluss auf den Net Asset Value (NAV).**

Der Verwaltungsrat hat die Gruppenleitung beauftragt, die restlichen Schweizer Immobilien zu verkaufen. Damit nutzt die Gesellschaft die nach wie vor grosse Nachfrage nach gut gelegenen Geschäftsimmobilien in der Schweiz. Nachdem der ganze Bestand komplett renoviert ist und sich mehrheitlich an ausgezeichneten Standorten befindet, geht die Gesellschaft von einem erfolgreichen Verkauf aus.

### **Vorzeitiges Rückkaufangebot an die Inhaber der 4%-Anleihe 2015**

Aufgrund des beabsichtigten Verkaufs der Schweizer Immobilien hat der Verwaltungsrat beschlossen, den Inhabern der ausstehenden 4%-Anleihe mit einer Laufzeit bis 20. Juli 2015 ein Rückkaufangebot zu unterbreiten. Damit soll jeder Inhaber selber entscheiden können, ob er aufgrund der Strategieanpassung des Unternehmens seine Obligationen vorzeitig an die Gesellschaft verkaufen möchte. Nach Rücksprache mit dem Lead-Manager, Neue Helvetische Bank, soll das Rückkaufangebot den Obligationären nach erfolgtem Verkauf der Schweizer Liegenschaften, voraussichtlich in der zweiten Jahreshälfte 2014, unterbreitet werden.

Der in bar offerierte Rückkaufpreis soll dabei marktgerecht auf Basis der Differenz zwischen dem noch auflaufenden Coupon einerseits und dem Libor-Satz für die Restlaufzeit sowie dem zum Platzierungszeitpunkt ursprünglich verwendeten Spread von 2,96% p.a. andererseits berechnet werden. Zusätzlich zum Rückkaufpreis sollen die Marchzinsen bis zum Vollzugstag des Rückkaufangebots ausbezahlt werden.

### **Fertigstellung von "Newtime" in Paris**

Die umfassende Renovation des Gebäudes "Newtime" in Paris ist nun abgeschlossen und das Gebäude kann vermietet werden.

### **Wertberichtigungen aufgrund des Verkaufs nicht strategischer Immobilien**

Im Geschäftsjahr 2013/2014 konnten insgesamt 15 nicht strategische Immobilien verkauft werden, davon sieben in Deutschland. Dort verbleiben nach dem Jahresabschluss per 31. März 2014 noch fünf nicht strategische Immobilien mit einem Wert von CHF 19 Mio.

In den Niederlanden konnten acht Immobilien verkauft werden; es verbleiben somit ebenfalls noch fünf Immobilien mit einem Wert von CHF 25 Mio.

Der Wert des nicht strategischen Portfolios musste während des Geschäftsjahres nochmals um insgesamt CHF 38 Mio. korrigiert werden. Davon entfielen CHF 17 Mio. auf das deutsche Portfolio und CHF 21 Mio. auf die niederländischen Immobilien.

### **Portfoliowert bei CHF 793 Mio.**

Der Gesamtwert des Portfolios von Züblin betrug am Stichtag CHF 793 Mio. gegenüber einem Wert von CHF 1'065 im Vorjahr. 50% entfallen auf Frankreich, 24% auf die Schweiz und 21% auf Deutschland. Auf das nicht strategische Portfolio entfällt mit einem Bestand von CHF 44 Mio. nur noch ein Anteil von 5% gegenüber 14% im letzten Jahr.

### **Züblin rechnet mit einem Konzernverlust von CHF 65 Mio.**

Aufgrund des durch die Umbauten entstandenen Leerstandes ergab sich ein operativer Jahresverlust von CHF 11 Mio., welcher durch die Gewinne aus dem Verkauf von strategischen Immobilien von ebenfalls CHF 11 Mio. egalisiert werden konnte.

Neben den realisierten und nicht realisierten Wertkorrekturen von CHF 38 Mio. beim nicht strategischen Portfolio haben die veränderten Marktbedingungen in Frankreich zu einer Verschlechterung der Immobilienwerte im Umfang von CHF 9 Mio. beigetragen; die Werte in der Schweiz und in Deutschland blieben weitgehend unverändert.

Unter Berücksichtigung von CHF 2 Mio. Steueraufwand entsteht somit ein Verlust vor Umgliederung der Zinsabsicherungsgeschäfte von CHF 49 Mio.

Auch im Berichtsjahr gibt es wieder eine Umgliederung der Zinsabsicherungsgeschäfte (Interest Rate Swap) vom Eigenkapital in die Erfolgsrechnung. Diese Umgliederung belastet die Erfolgsrechnung gesamthaft mit CHF 16 Mio., wovon CHF 12 Mio. auf die geplanten

Verkäufe fallen. Da diese Wertkorrektur bereits im gleichen Umfang im Eigenkapital berücksichtigt war, hat dies keinen negativen Einfluss auf den Net Asset Value (NAV).

Unter Berücksichtigung dieser Umgliederung resultiert somit ein Gesamtverlust von CHF 65 Mio. gegenüber einem Verlust von CHF 89 Mio. im Vorjahr.

#### **Einfluss auf Kennzahlen**

Der rechnerische NAV pro Aktie wird per 31. März 2014 voraussichtlich CHF 3.01 betragen (Vorjahr CHF 3.59), während der EPRA NAV pro Aktie mit CHF 3.60 ausgewiesen wird (Vorjahr CHF 4.57). Zum Börsenkurs von CHF 1.96 am 31. März 2014 berechnet, würde dies einem Abschlag auf dem inneren Wert von 35% (rechnerischer NAV) beziehungsweise 46% (EPRA NAV) entsprechen.

Die Loan-to-Value-Ratio hat sich plangemäss weiter verbessert und beträgt per 31. März 2014 noch 61,4% gegenüber 65,7% im Vorjahr. Die Leerstandsquote hat sich nach Eingliederung sämtlicher Renovationsobjekte von 10,5% auf 42,9% erhöht; dies vor dem Hintergrund der pendenten Vermietung in Paris und Bern.

#### **Definitive Berichterstattung**

Züblin wird die vollständigen Ergebnisse anlässlich der Bilanzpräsentation am 15. Mai 2014 publizieren (09.30 Uhr, SIX Swiss Exchange, Zürich).

#### **Für weitere Informationen**

Bruno Schefer, CEO, Züblin Immobilien Holding AG, Claridenstrasse 20, CH-8002 Zürich.

Tel. +41 44 206 29 39, [bruno.schefer@zueblin.ch](mailto:bruno.schefer@zueblin.ch).

Weitere Informationen sind unter [www.zueblin.ch](http://www.zueblin.ch) erhältlich.