

## **Medienmitteilung**

Zürich, 18. Mai 2017

### **Züblin Immobilien Holding AG publiziert Geschäftsbericht 2016/17**

Die Züblin Immobilien Holding AG (Züblin) schloss das Geschäftsjahr 2016/17 mit einem Gewinn von CHF 29.9 Mio. (CHF 9.02 pro Aktie), gegenüber einem Verlust im Vorjahr von CHF 18.9 Mio. Zum positiven Ergebnis trugen Verbesserungen im Schweizer Asset Management, Kostensenkungen infolge der 2014 eingeleiteten Restrukturierungsmaßnahmen sowie das positive Marktumfeld bei. Zusätzlich positiv wirkte sich der Entscheid aus, das deutsche Portfolio (ausgewiesen als aufgegebenen Geschäftsbereich) aufgrund der vorteilhaften Marktdynamik zu veräussern. Der geplante Verkauf trägt mit CHF 13 Mio. zum guten Geschäftsergebnis bei. Es wird erwartet, dass die Transaktion im ersten Halbjahr des Geschäftsjahrs 2017/18 zum Abschluss kommt. Der daraus resultierende Netto-Mittelzufluss von ca. CHF 55 Mio. soll reinvestiert und für sorgfältig ausgewählte Anlagechancen verwendet werden und weiteres wertsteigerndes Wachstum sicherstellen. Darüber hinaus erwägt der Verwaltungsrat die Zahlung einer Dividende, die er der Generalversammlung zum gegebenen Zeitpunkt vorschlagen wird. Diese Massnahmen – unterstützt vom soliden Schweizer Portfolio – werden dazu beitragen, die Kursentwicklung der Züblin-Aktie zu unterstützen und den aktuellen Abschlag von rund 41% zum inneren Wert der Aktie (NAV) zu vermindern.

#### **Gewinnsteigerung**

Nachdem die Züblin Gruppe im September 2016 erstmals seit März 2012 wieder einen Gewinn ausgewiesen hat, konnte sie diesen in der zweiten Hälfte des Geschäftsjahrs 2016/17 nochmals signifikant steigern. Dazu trugen mehrere Faktoren bei: Einerseits führten die gute Vermietungstätigkeit im fortzuführenden Geschäftsbereich Schweiz zu höheren Mieterträgen im Umfang von CHF 8.0 Mio., was einer Steigerung von 1.4% gegenüber Vorjahr entspricht. Zum anderen resultierten aus dem anhaltend guten Marktumfeld positive Bewertungseffekte von CHF 2.4 Mio. Dank Kosteneinsparungen und der Auflösung von Rückstellungen sank der Verwaltungsaufwand gegenüber Vorjahr um 16% und belief sich auf CHF 4.2 Mio. Die umgesetzten Restrukturierungsmaßnahmen führten ausserdem zu einer Minderung des Finanzaufwands von rund CHF 6.4 Mio. auf CHF 2.4 Mio. Der EBIT betrug CHF 5.8 Mio. Der Gewinn vor Steuern aus dem fortzuführenden Geschäftsbereich Schweiz stieg um CHF 4.4 Mio. auf CHF 3.8 Mio. (gegenüber einem Verlust im Vorjahr von CHF 0.6 Mio.) bzw. CHF 2.1 Mio. nach Steuern. Unter Einbezug des Ergebnisses des aufgegebenen Geschäftsbereichs (Deutschland) erzielte die Gesellschaft einen Jahresgewinn von CHF 29.9 Mio. (CHF 9.02 pro Aktie) gegenüber einem Vorjahresverlust von CHF 18.9 Mio. (CHF –5.70 pro Aktie).

#### **Substanzielle Wertrealisierung durch Verkauf des deutschen Portfolios**

Die hohe Nachfrage nach Büroimmobilien an guter Lage mit niedriger Leerstandsquote schafft in Deutschland einen ausgeprägten Verkäufermarkt. In diesem attraktiven Marktumfeld erkannte Züblin eine Chance zur Wertrealisierung. Der Verwaltungsrat entschied daher, das

deutsche Portfolio bestehend aus zwölf Büroliegenschaften zu veräussern und übertrug Colliers International das Exklusiv-Mandat für den Verkauf. Das Portfolio wurde in der Folge von ausgewählten Bietern analysiert. Derzeit wird eine Transaktion mit dem Ziel verhandelt, diese innerhalb der nächsten Monate abzuschliessen. Es ist zu erwarten, dass der Verkaufspreis um CHF 13 Mio. höher als die vorliegenden Bewertungen ausfallen wird, was die Attraktivität der Transaktion für Züblin und ihre Aktionäre zusätzlich unterstreicht. Mit einem erfolgreichen Verkauf und einem Nettoerlös in der Höhe von ca. CHF 55 Mio. würde Züblin in die Lage versetzt, ihr Portfolio danach wieder auszubauen.

### **Marktwert des Schweizer Portfolios bei CHF 198.5 Mio.**

Der Marktwert des Schweizer Portfolios stieg um 1.3% oder CHF 2.6 Mio. Diese Entwicklung widerspiegelt einerseits die tiefen Renditeerwartungen der Anleger, die zu einer marktgetriebenen Höherbewertung führten, andererseits die negativen Anpassungen der prognostizierten Mieteinnahmen der Immobilie Arco West in Bern beinhaltet. Zum 31. März 2017 belief sich der Wert des schweizerischen Portfolios auf CHF 198.5 Mio. Die Gesamtleerstandsquote der Schweizer Immobilien verbesserte sich per 31. März 2017 um 2 Prozentpunkte auf 10.6%; ohne den anhaltend hohen Leerstand im problematischen Objekt Arco West läge die Leerstandsquote weiterhin bei sehr niedrigen 1.0%. Mit Ausnahme des Berner Objekts, befinden sich alle anderen Immobilien an guten Lagen, haben eine solide Mieterbasis und sind bestens unterhalten. Für Arco West laufen derzeit aktive Bemühungen zur Neupositionierung. Geografisch entfallen 89% des gesamten Portfoliowerts auf die Region Zürich und 90% der gesamten Mieterträge werden mit diesen Immobilien generiert.

### **Gestärkte Bilanz**

Züblin schloss das Geschäftsjahr 2016/17 mit einer soliden Bilanz. Die 2014 in die Wege geleiteten und 2016 erfolgreich abgeschlossenen Restrukturierungsmassnahmen zahlten sich aus und führten zum Wegfall nahezu aller vorherigen finanziellen Altlasten. Die Bilanz von CHF 384 Mio. besteht nun aus Anlageimmobilien in der Schweiz im Umfang von CHF 198.5 Mio. und dem zum Verkauf bestimmten Liegenschaftensportfolio in Deutschland in Höhe von CHF 167.8 Mio. Die Eigenkapitalquote betrug zum Ende der Berichtsperiode 31.8%, während sich der LTV auf 54.4% belief.

### **Innerer Wert von CHF 36.82 pro Aktie gegenüber Aktienkurs von CHF 21.95**

Die positive Ergebnisentwicklung führte zu einem erheblichen Anstieg des Inneren Wertes (NAV) der Aktie auf CHF 36.82 zum Bilanzstichtag, verglichen mit CHF 26.98 vor einem Jahr. Der Aktienkurs spiegelt jedoch weder den positiven Einfluss der Restrukturierungsmassnahmen noch den daraus resultierenden Anstieg der operativen Profitabilität wider. Die positive Auswirkung des geplanten Verkaufs der deutschen Vermögenswerte auf den Gewinn eingerechnet, erzielte das Unternehmen in der Berichtsperiode einen Gewinn pro Aktie von CHF 9.02. Ungeachtet dessen, lag der Aktienkurs am 31. März 2017 bei CHF 21.95, was einen Abschlag von 41% gegenüber dem NAV ergibt. Der Verwaltungsrat ist überzeugt, dass das attraktive Schweizer Portfolio in Verbindung mit neuen Reinvestitionschancen nach Abschluss der Deutschland-Transaktion im Geschäftsjahr 2017/18 zu einer Verringerung der bestehenden Differenz zwischen innerem und dem Kurswert der Aktie führen wird.

### **Änderungen im Verwaltungsrat und der Gruppenleitung**

Herr Iakov Tesis, Mitglied des Verwaltungsrats der Züblin Immobilien Holding AG seit 2014, trat am 21. März 2017 von seinem Amt zurück. Herr Tesis teilte dem Unternehmen mit, dass er seine Aufgaben als Verwaltungsrat der Züblin aufgrund anderer Verpflichtungen nicht mehr länger wahrnehmen könne. Der Verwaltungsrat dankt Herrn Tesis für die gute und wertvolle Zusammenarbeit während der herausfordernden Restrukturierungsphase. Die vier verbleibenden Verwaltungsräte stellen sich an der bevorstehenden Generalversammlung zur Wiederwahl und bilden im Falle ihrer Wahl einen ausgewogenen Verwaltungsrat bestehend aus zwei unabhängigen Verwaltungsräten, einem Exekutiv-Mitglied sowie einem Vertreter des Hauptaktionärs.

In der operativen Führung von Züblin trat Roland Friederich, ehemals Head of Group Reporting, per 1. Dezember 2016 an die Stelle von Thomas Wapp als CFO und Mitglied der Gruppenleitung.

### **Ausblick auf das Geschäftsjahr 2017/18**

Züblin geht davon aus, den Verkauf des deutschen Portfolios in der ersten Hälfte des Geschäftsjahres 2017/18 abzuschliessen. Der aus der Transaktion zu erwartende Mittelzufluss von CHF 55 Mio. soll in sorgfältig ausgewählte Anlagechancen reinvestiert werden, um weiteres Wachstum des Shareholder Value sicherzustellen. Danach wird Züblin gut für gezielte Wachstumsschritte gerüstet sein, die zur Schaffung von Mehrwert beitragen werden. Dafür beobachtet Züblin derzeit alle Segmente des Immobilienmarktes, um Chancen zu erkennen, die Potenzial für attraktive, risikobereinigte Anlagerenditen bieten. Zudem erwägt der Verwaltungsrat den Aktionären die Auszahlung einer Dividende an einer der kommenden Generalversammlungen vorzuschlagen.

\* \* \* \* \*

### **Ausführliche Berichterstattung**

Der vollständige Jahresbericht 2016/17 kann auf der Züblin-Webseite mit folgendem Link eingesehen werden: <http://reports.zueblin.ch>

### **Bilanzpressekonferenz heute um 09.30 Uhr (CET)**

Züblin Immobilien Holding AG führt heute um 09.30 CET eine Medien- und Analystenkonferenz durch. Die Veranstaltung findet an der SIX Swiss Exchange statt, Raum Decision, Selnastrasse 30, 8001 Zürich. Die entsprechende Präsentation kann auf der Webseite eingesehen werden.

### **Weitere Informationen**

Dr. Iosif Bakaleynik, CEO  
Züblin Immobilien Holding AG, Klausstrasse 4, CH-8008 Zürich  
Tel. +41 44 206 29 39, [iosif.bakaleynik@zueblin.ch](mailto:iosif.bakaleynik@zueblin.ch)

Zusätzliche Informationen siehe auch [www.zueblin.ch](http://www.zueblin.ch)

**KENNZAHLEN PER 31. MÄRZ 2017**

in Mio. CHF

	<b>1.4.2016 bis 31.3.2017</b>	1.4.2015 bis 31.3.2016
<b>Erfolgsrechnung</b>		
Mietertrag	8.0	7.9
Marktwertveränderung der Anlageliegenschaften	2.4	5.7
EBITDA	3.4	2.5
Erfolg	29.9	-18.9
- aus fortzuführenden Geschäftsbereichen	2.1	1.2
- aus aufgegebenem Geschäftsbereich	27.8	-20.1
EPRA Eigenkapitalrendite	19.9%	-15.1%
<b>Bilanz</b>		
Anlageliegenschaften	357	331
- aus fortzuführenden Geschäftsbereichen	198	196
- aus aufgegebenem Geschäftsbereich	159	135
Eigenkapital	122	90
Eigenkapitalquote	31.8%	25.1%
EPRA Eigenkapital	151	126
EPRA Eigenkapitalquote	39.2%	35.3%
Hypotheken	205	210
- aus fortzuführenden Geschäftsbereichen	108	108
- aus aufgegebenem Geschäftsbereich	97	102
Loan to Value	57.4%	63.4%
- aus fortzuführenden Geschäftsbereichen	54.4%	55.1%
- aus aufgegebenem Geschäftsbereich	61.2%	75.4%
<b>Kennzahlen pro Aktie in CHF</b>		
Erfolg der Aktionäre	9.02	-5.70
- aus fortzuführenden Geschäftsbereichen	0.64	0.40
- aus aufgegebenem Geschäftsbereich	8.38	-6.10
NAV pro Aktie	36.82	26.98
EPRA NAV pro Aktie	45.39	37.93
Börsenkurs	21.95	18.50
<b>Portfolio</b>		
Jahresmietertrag	18.8	19.1
- aus fortzuführenden Geschäftsbereichen	8.1	7.9
- aus aufgegebenem Geschäftsbereich	10.7	11.2
EPRA Mietertragsrendite, netto	4.6%	4.9%
- aus fortzuführenden Geschäftsbereichen	3.7%	3.7%
- aus aufgegebenem Geschäftsbereich	5.7%	7.0%
Durchschnittlicher Zinssatz	1.3%	1.3%
- aus fortzuführenden Geschäftsbereichen	0.9%	0.8%
- aus aufgegebenem Geschäftsbereich	1.8%	1.8%
Leerstandsquote (monetär)	10.7%	9.0%
- aus fortzuführenden Geschäftsbereichen	10.6%	12.4%
- aus aufgegebenem Geschäftsbereich	10.8%	6.4%