

Medienmitteilung

Zürich, 19. Mai 2016

Züblin Immobilien Holding AG publiziert Geschäftsbericht 2015/16

Das Geschäftsjahr 2015/16 stand für die Züblin Immobilien Holding AG (Züblin) im Zeichen der Umsetzung der angepassten Strategie: Einerseits die Rückkehr zu den Kernkompetenzen und der damit verbundenen Konzentration auf die Büromärkte in der Schweiz und in Deutschland, andererseits die erfolgreiche Stärkung der Kapitalbasis. Erste Erfolge dieses Turnarounds zeigten sich bereits in den erzielten Ergebnissen. Das Unternehmen ist damit operativ und finanziell bereit für eine neue, nachhaltige Wachstumsphase.

EBIT von CHF 18.1 Millionen und tiefere Leerstandquote von 9%

Die Mieteinnahmen aus fortgeführten Geschäftsbereichen, die alle Aktivitäten in der Schweiz und in Deutschland umfassen, lagen mit CHF 18.7 Millionen um CHF 2.8 Millionen tiefer als im Vorjahr. Dieser Rückgang ist primär auf Liegenschaftsverkäufe und den Einfluss des Wechselkurses CHF/Euro zurückzuführen. Die gute Entwicklung im deutschen Portfolio trug massgeblich zur Senkung der Leerstandquote auf 9.0% (Vorjahr 13.7%) bei. Diese operativen Verbesserungen und das insgesamt gute Marktumfeld in den Kernmärkten führten zu positiven Neubewertungseffekten in der Höhe von CHF 7.8 Millionen. Daraus resultierte ein EBIT von CHF 18.1 Millionen im Vergleich zu einem bewertungsbedingten Betriebsverlust von CHF 22.9 Millionen in der Vorjahresperiode.

Der Erfolg aus fortgeführten Geschäftsbereichen verbesserte sich ebenfalls substantiell. Im Berichtsjahr resultierte ein Gewinn von CHF 7.7 Millionen, dies nach einem Verlust von CHF 84.2 Millionen im Vorjahr. Neben den Bewertungsanpassungen war dieser Verlust beeinflusst durch Finanzausgaben (Währungsumrechnungen und die Ausbuchung von Swaps) in Höhe von CHF 43 Millionen.

Ausstieg aus dem französischen Markt abgeschlossen

Ende Juli 2015 erfolgte der wirtschaftliche Rückzug aus dem französischen Markt, da ein Investor für die französische Tochtergesellschaft Züblin Immobilière France gefunden wurde. In der Folge wurde die Beteiligung abgeschrieben. Die Kosten für diesen Ausstieg beliefen sich auf CHF 26.6 Millionen und führten zu einem konsolidierten Verlust von CHF 18.9 Millionen (Vorjahr Verlust von CHF 212.2 Millionen). Davon entfielen CHF 15.1 Millionen auf die Ausbuchung von Währungsdifferenzen und Cashflow-Absicherungen, welche den Net Asset Value (NAV) nicht tangierten.

Portfolio in soliden Märkten

Das Kernportfolio von Züblin besteht aktuell aus 17 Büroliegenschaften mit einem Portfoliowert per 31. März 2016 von CHF 331 Millionen, wovon CHF 196 Millionen auf die Schweiz und CHF 135 Millionen auf Deutschland entfallen. Das Schweizer Portfolio umfasst fünf Liegenschaften mit einer

Leerstandquote von 12.4% (Vorjahr 13.6%); das deutsche besteht aus 12 Objekten und verzeichnete einen eindrucksvollen Rückgang der Leerstandquote von 13.8% auf neu 6.4%.

Rückzahlung von Anleihe und Darlehen – Bilanzveränderungen

Die ausstehende Obligationenanleihe in Höhe von CHF 35.3 Millionen wurde zum Ende der Laufzeit im Juli 2015 vollständig zurückbezahlt. Nach der erfolgreichen Kapitalerhöhung und der Rückzahlung des Aktionärsdarlehens der Lamesa Holding SA im Dezember 2015 hat sich die Zinsbelastung erheblich verringert. Zum Ende der Berichtsperiode betrug das Hypothekarvolumen CHF 210 Millionen mit einem durchschnittlichen Zinssatz von 1.8% bzw. einer durchschnittlichen Restlaufzeit von 5.3 Jahren. Per 31. März 2016 betrug der Net Asset Value (NAV) CHF 89.5 Millionen oder CHF 26.98 pro Aktie, im Vergleich zu CHF 9.10 pro Aktie am 31. März 2015, primär aufgrund der Kapitalerhöhung. Der Loan to Value (LTV) reduzierte sich auf 63.4% (Vorjahr 69.7%).

Erfolgreiche Kapitalrestrukturierung

Mit den Verlusten im Vorjahr sank das konsolidierte Eigenkapital auf 4.8% und machte eine Kapitalrestrukturierung notwendig. Die Züblin-Aktionäre genehmigten anlässlich einer ausserordentlichen Generalversammlung am 29. Oktober 2015 einen Kapitalschnitt durch die Herabsetzung des Nominalwertes, gefolgt von einer Kapitalerhöhung um CHF 71.7 Millionen zur Stärkung der Bilanz. Lamesa, die Hauptaktionärin von Züblin, garantierte die Kapitalerhöhung wodurch sich ihre Beteiligung von 33.1% auf 37.3% erhöhte. Im Weiteren genehmigten die Aktionäre die Schaffung von genehmigtem Kapital in Höhe von CHF 37.3 Millionen, um allfällige künftige Akquisitionen zu finanzieren.

Zusammenlegung der Aktien

Die Aktionäre genehmigten an der ausserordentlichen Generalversammlung vom 29. Februar 2016 die vom Verwaltungsrate beantragte Zusammenlegung der Aktien (reverse stock split) im Verhältnis 450:1 und die entsprechende Statutenänderung. Das ordentliche Aktienkapital der Züblin beträgt nach der Zusammenlegung unverändert CHF 74'655'607.50, ist neu aber in 3'318'027 voll liberierte Namenaktien zu je CHF 22.50 eingeteilt. Der Nennwert der Aktien des bedingten wie auch des genehmigten Kapitals wurde ebenfalls entsprechend angepasst.

Gestärkte Kapitalbasis ermöglicht neue Wachstumsphase

Der im Vorjahr eingeleitete Strategiewechsel führte im Berichtsjahr 2015/16 zu wesentlichen Verbesserungen. Die ersten beiden Schritte der neuen Strategie, die Konzentration auf die Kernkompetenzen der Wertschöpfung bei Büroimmobilien in der Schweiz und Deutschland sowie die Stabilisierung der finanziellen Lage, wurden erfolgreich umgesetzt. Züblin ist damit für die nächste Wachstumsphase in den Kernmärkten Schweiz und Deutschland gut gerüstet. Die geplante Expansion basiert auf dem Zukauf von Liegenschaften mit Potenzial an guten Lagen in A-Städten sowie auf Premiumlagen in B-Städten im deutschsprachigen Raum. Längerfristig beabsichtigt Züblin, zu einem Experten für aktives Immobilien Asset Management zu werden.

Verwaltungsrat

Sämtliche aktuellen Mitglieder des Verwaltungsrats werden an der kommenden ordentlichen Generalversammlung zur Wiederwahl antreten. Die Vergütung des Verwaltungsrats wird angepasst. Dabei reduziert der Verwaltungsrat die Grundvergütung in bar und führt im gleichen Umfang eine auf die langfristige Wertentwicklung des Unternehmens gerichtete Vergütungskomponente ein.

Ausblick 2016/2017

Das Hauptaugenmerk für das Geschäftsjahr 2016/17 bleibt unverändert auf der Umsetzung der Strategie zur Stärkung und Generierung von Wachstum in den Zielmärkten Schweiz und Deutschland. Züblin bleibt zuversichtlich, dass die eingeleiteten Schritte zur Schaffung von Unternehmenswert die positive Wahrnehmung von Züblin im Markt prägt und zu einer nachhaltig positiven Entwicklung führt.

Ausführliche Berichterstattung

Der vollständige Jahresbericht 2015/16 kann auf der Züblin-Webseite mit folgendem Link eingesehen werden: <http://reports.zueblin.ch>

Presse- und Analystenkonferenz heute um 09.30 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, Claridenstrasse 20, CH-8002 Zürich
Tel. +41 44 206 29 39, iosif.bakaleynik@zueblin.ch
Zusätzliche Informationen siehe auch www.zueblin.ch

Kennzahlen

in Mio. CHF

1.4.2015 1.4.2014
bis 31.3.2016 bis 31.3.2015

Erfolgsrechnung

Mietertrag	18.7	21.6
Marktwertveränderung der Anlageliegenschaften	7.8	-33.5
EBITDA	10.6	13.2
Erfolg	-18.9	-212.2
- aus fortzuführenden Geschäftsbereichen	7.7	-84.2
- aus aufgegebenem Geschäftsbereich	-26.6	-128.0
EPRA Eigenkapitalrendite	-15.1%	-301.8%

Bilanz

Anlageliegenschaften	331	531
- aus fortzuführenden Geschäftsbereichen	331	322
- aus aufgegebenem Geschäftsbereich	0	209
Eigenkapital	90	26
Eigenkapitalquote	25.1%	4.8%
EPRA Eigenkapital	126	70
EPRA Eigenkapitalquote	35.3%	12.7%
Hypotheken	210	370
- aus fortzuführenden Geschäftsbereichen	210	218
- aus aufgegebenem Geschäftsbereich	0	152
Loan to Value	63.4%	69.7%
- aus fortzuführenden Geschäftsbereichen	63.4%	67.9%
- aus aufgegebenem Geschäftsbereich	n.a.	72.5%

Kennzahlen pro Aktie in CHF

Erfolg der Aktionäre	-5.70	-65.03*
- aus fortzuführenden Geschäftsbereichen	2.68	-32.08*
- aus aufgegebenem Geschäftsbereich	-8.38	-32.95*
NAV pro Aktie	26.98	9.10*
EPRA NAV pro Aktie	37.93	24.66*
Börsenkurs	18.50	24.75*

Portfolio

Jahresmietertrag	19.1	24.0
- aus fortzuführenden Geschäftsbereichen	19.1	18.8
- aus aufgegebenem Geschäftsbereich	n.a.	5.2
EPRA Mietertragsrendite, netto	4.9%	2.8%
- aus fortzuführenden Geschäftsbereichen	4.9%	4.7%
- aus aufgegebenem Geschäftsbereich	n.a.	0.6%
Durchschnittlicher Zinssatz	1.8%	2.6%
- aus fortzuführenden Geschäftsbereichen	1.8%	2.0%
- aus aufgegebenem Geschäftsbereich	n.a.	3.5%
Leerstandsquote (monetär)	9.0%	41.4%
- aus fortzuführenden Geschäftsbereichen	9.0%	13.7%
- aus aufgegebenem Geschäftsbereich	n.a.	72.8%

* Vorjahreszahlen wurden zur Vergleichbarkeit auf Grund des im Geschäftsjahr stattgefundenen Aktiensplits sowie des Reverse Splits angepasst