

Pressemitteilung

Zürich, 11. November 2015

Züblin Immobilien Holding AG erzielt im ersten Halbjahr 2015/16 einen EBIT von CHF 9.5 Millionen

- Gestrafftes, hochwertiges Portfolio nach dem Rückzug aus Frankreich
- Sinkende Leerstandsquote und positive Neubewertungseffekte im strategischen Portfolio
- Turnaround bestätigt sich mit einem Nettogewinn von CHF 3.0 Millionen im Kerngeschäft
- Kapitalerhöhung wird zu angemessener Eigenkapitalquote führen und eine neue Expansionsphase ermöglichen

Züblin Immobilien Holding AG (Züblin) erzielte im Rahmen ihres Turnarounds signifikante Fortschritte. Das Kerngeschäft mit Büroliegenschaften in der Schweiz und in Deutschland wurde gestärkt, während die belastenden Aktivitäten in Frankreich aufgegeben wurden. Die kommende Kapitalerhöhung wird die Eigenkapitalbasis zurück auf ein solides Niveau bringen und eine neue, nachhaltige Wachstumsphase in den Kernmärkten im deutschsprachigen Europa ermöglichen.

Stabile, cash-generierende Aktivitäten

Die Mieteinnahmen aus dem gestrafften Portfolio beliefen sich im ersten Halbjahr 2015/16 auf CHF 9.3 Millionen, rund CHF 2 Millionen weniger als in der Vorjahresperiode. Der Rückgang ist auf Liegenschaftsverkäufe sowie den Einfluss des CHF/EUR Wechselkurses zurückzuführen. Die Leerstandsquote reduzierte sich in der Schweiz auf 12.8% (vormals 13.6%) und auf 7.2% (vormals 8.4%) im strategischen Portfolio in Deutschland. Diese operativen Verbesserungen und das Marktumfeld führten zu positiven Neubewertungseffekten in der Höhe von CHF 4.4 Millionen.

Damit verbesserte Züblin den EBIT auf CHF 9.5 Millionen im Vergleich zu einem EBIT von CHF -28.2 Millionen vor einem Jahr, der damals durch substanzielle Bewertungsanpassungen der Anlageliegenschaften beeinträchtigt wurde. Der Ertrag aus fortgeführten Geschäftsbereichen verbesserte sich ebenfalls substanziell. Statt einem Verlust von CHF 46.8 Millionen wie in der Vorjahresperiode resultierte im ersten Halbjahr 2015/16 ein Nettogewinn von CHF 3.0 Millionen. Einmalkosten im Zusammenhang mit dem Rückzug aus Frankreich beeinflussten das konsolidierte Resultat negativ und führen zu einem konsolidierten Verlust von CHF 23.6 Millionen.

Rückzug aus dem französischen Markt abgeschlossen

In der Berichtsperiode wurde der Rückzug aus dem französischen Markt abgeschlossen. Wie geplant hat Züblin einen strategischen Investor für ihre französische Tochtergesellschaft Züblin Immobilière France gefunden und die verbleibende Beteiligung an der französischen Gesellschaft abgeschlossen. Der Ausstieg und die damit verbundene Transaktion führten zu Kosten von CHF 26.6 Millionen. Davon entfielen CHF 15.1 Millionen auf die Ausbuchung von Währungsdifferenzen und Cashflow-Absicherungen, welche den Net Asset Value (NAV) jedoch nicht tangierten.

Vorwärtsstrategie führt zu messbaren Verbesserungen

Wir sind zuversichtlich, dass Züblin nach den ausserordentlichen und negativen Entwicklungen der vergangenen Quartale die Talsohle durchschritten hat und auf dem richtigen Weg ist, um wieder zu einer attraktiven Immobiliengesellschaft zu werden. Der Verwaltungsrat konzentriert sich weiterhin auf die Umsetzung der neuen Strategie, die aus drei Kernelementen besteht. Der erste Schritt, die Konzentration auf Kernkompetenzen, steht mit dem Rückzug aus Frankreich und dem fortgeschrittenen Verkauf der nicht-strategischen Liegenschaften in weiteren Ländern kurz vor der erfolgreichen Umsetzung. Momentan ist das Management damit beschäftigt, die Ziele der Phase zwei zu erreichen, nämlich die Stabilisierung der Kernaktivitäten und der finanziellen Lage von Züblin. Dies sollte es dem Unternehmen ermöglichen, die dritte Phase einzuläuten und Wachstum in den Zielmärkten von Züblin zu generieren.

Ausserordentliche Generalversammlung genehmigt Kapital-Restrukturierungsmassnahmen

Die Züblin-Aktionäre versammelten sich am 29. Oktober 2015 und genehmigten einen Kapitalschnitt durch die Herabsetzung des Nominalwertes jeder Aktie gefolgt von einer Kapitalerhöhung von CHF 71.7 Millionen zur Stärkung der Bilanz. Zudem genehmigte die Generalversammlung die Schaffung von genehmigtem Kapital in Höhe von CHF 37.3 Millionen bis zum 28. Oktober 2017, um allfällige künftige Akquisitionen zu finanzieren.

Bilanzveränderungen

Am 30. September 2015 betrug der Net Asset Value (NAV) CHF 0.32 pro Aktie und der Marktwert des strategischen Portfolios lag bei CHF 323.2 Millionen. Die ausstehende Anleihe in Höhe von CHF 35.3 Millionen wurde im Juli 2015 zurückbezahlt. Zudem wird sich die Zinsbelastung mit der kommenden Rückzahlung des Lamesa-Darlehens erheblich verringern und die finanzielle Situation von Züblin weiter verbessern.

Ausblick 2015/16

Der Fokus in der zweiten Jahreshälfte 2015/16 liegt auf einer erfolgreichen Kapitalerhöhung, der weiteren Umsetzung der neuen Strategie und der Stärkung des Kernportfolios in der Schweiz und in Deutschland. Wir sind zuversichtlich, dass diese Massnahmen das Unternehmen stabilisieren und es Züblin erlauben, in den kommenden Jahren Werte für seine Aktionäre zu schaffen.

(Angaben Berichterstattung auf den Folgeseiten)

Ausführliche Berichterstattung

Der vollständige Halbjahresbericht 2015/16 kann auf unserer Webseite mit folgendem Link eingesehen werden: <http://reports.zueblin.ch>

Konferenzgespräch heute um 10.30 Uhr MEZ

Züblin Immobilien Holding AG führt heute um 10.30 Uhr MEZ ein Konferenzgespräch für Analysten und Investoren durch. Dr. Iosif Bakaleynik, Chairman & CEO und Herr Thomas Wapp, CFO/COO werden die Resultate präsentieren und für Fragen zur Verfügung stehen. Die Konferenz wird in englischer Sprache durchgeführt. Die entsprechende Präsentation kann auf unserer Webseite www.zueblin.ch eingesehen werden.

Einwahlnummern:

Europa: +41 (0)58 310 50 00

Übrige International: +44 (0)203 059 58 62 (Grossbritannien)

+1 (1)631 570 5613 (USA)

+7 495221 8396 (Russland)

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

Diese Veröffentlichung ist kein Emissionsprospekt im Sinne von Art. 652a OR und kein Kotierungsprospekt im Sinne des Kotierungsreglements der SIX Swiss Exchange. Das Angebot von Effekten im Rahmen der Kapitalerhöhung erfolgt ausschliesslich auf Basis eines zu veröffentlichenden Prospektes. Eine Anlageentscheidung hinsichtlich des öffentlichen Angebots von Effekten der Gesellschaft sollte nur auf der Grundlage des Prospektes erfolgen, welcher noch veröffentlicht wird.

Diese Pressemitteilung bzw. die in dieser Pressemitteilung enthaltenen Informationen sind nicht zur Weitergabe bzw. Verteilung innerhalb der Vereinigten Staaten von Amerika, Kanada, Australien, Japan oder jeder anderen Jurisdiktion bestimmt, in welcher eine solche Weitergabe bzw. Verteilung unrechtmässig wäre und stellt kein Angebot zum Kauf von Effekten dar.

Kennzahlen

Die fortzuführenden Geschäftsbereiche beinhalten die Kernmärkte Schweiz und Deutschland, während der französische Markt als aufgegebenen Geschäftsbereich dargestellt wird.

in Mio. CHF

1.4.2015 1.4.2014 1.4.2014
bis 30.9.2015 bis 31.3.2015 bis 30.9.2014

Erfolgsrechnung

Mietertrag	9.3	21.6	11.3
Marktwertveränderung der Anlageliegenschaften	4.4	-33.5	-34.8
EBITDA	5.4	13.2	7.5
Erfolg	-23.6	-212.2	-118.2
- aus fortzuführenden Geschäftsbereichen	3.0	-84.2	-46.8
- aus aufgegebenem Geschäftsbereich	-26.6	-128.0	-71.4
EPRA Eigenkapitalrendite	-42.2%	-301.8%	-80.3%

Bilanz

Anlageliegenschaften	330	531	688
- aus fortzuführenden Geschäftsbereichen	330	322	n.a.
- aus aufgegebenem Geschäftsbereich	0	209	n.a.
Eigenkapital	19	26	107
Eigenkapitalquote	5.5%	4.8%	14.9%
EPRA Eigenkapital	56	70	147
EPRA Eigenkapitalquote	16.3%	12.7%	20.5%
Hypotheken	215	370	471
- aus fortzuführenden Geschäftsbereichen	215	218	n.a.
- aus aufgegebenem Geschäftsbereich	0	152	n.a.
Loan to Value	65.2%	69.7%	68.4%
- aus fortzuführenden Geschäftsbereichen	65.2%	67.9%	n.a.
- aus aufgegebenem Geschäftsbereich	n.a.	72.5%	n.a.

Kennzahlen pro Aktie in CHF

Erfolg der Aktionäre	-0.35	-2.89	-1.32
- aus fortzuführenden Geschäftsbereichen	0.05	-1.43	-0.79
- aus aufgegebenem Geschäftsbereich	-0.40	-1.46	-0.53
NAV pro Aktie	0.32	0.40	1.73
EPRA NAV pro Aktie	0.94	1.10	2.33
Börsenkurs	0.44	1.10	1.82

Portfolio

Jahresmietertrag	18.9	24.0	32.3
- aus fortzuführenden Geschäftsbereichen	18.9	18.8	22.8
- aus aufgegebenem Geschäftsbereich	n.a.	5.2	9.5
EPRA Mietertragsrendite, netto	4.9%	2.8%	3.1%
- aus fortzuführenden Geschäftsbereichen	4.9%	4.7%	n.a.
- aus aufgegebenem Geschäftsbereich	n.a.	0.6%	n.a.
Durchschnittlicher Zinssatz	1.8%	2.6%	3.9%
- aus fortzuführenden Geschäftsbereichen	1.8%	2.0%	n.a.
- aus aufgegebenem Geschäftsbereich	n.a.	3.5%	n.a.
Leerstandsquote (monetär)	13.0%	41.4%	37.1%
- aus fortzuführenden Geschäftsbereichen	13.0%	13.7%	13.7%
- aus aufgegebenem Geschäftsbereich	n.a.	72.8%	62.0%