

Medienmitteilung

Zürich, 18. November 2014

Halbjahresergebnis der Züblin Immobilien Holding AG durch substanzielle Bewertungsanpassungen beeinträchtigt

Die Züblin Immobilien Holding AG (Züblin) hatte ein schwieriges erstes Halbjahr. Der Verkauf von Liegenschaften in den vergangenen 18 Monaten führte in der Berichtsperiode zu signifikant tieferen Mieteinnahmen von CHF 16 Millionen im Vergleich zu CHF 23 Millionen im Vorjahr. Im operativen Geschäft erzielte Züblin einen EBITDA von CHF 9 Millionen, was im Vergleich zum Resultat im Vorjahr ein Minus von 30% bedeutet. In Kombination mit negativen Bewertungsanpassungen auf dem Immobilienportfolio von CHF 103 Millionen sowie negativen Anpassungen von Zinsswaps in der Höhe von CHF 6 Millionen resultierte ein Periodenverlust von CHF 118 Millionen im Vergleich zu einem Nettoverlust von CHF 15 Millionen in den ersten sechs Monaten des Vorjahres.

Deutlich tiefere Bewertungen

Der Verwaltungsrat ernannte JLL (vormals Jones Lang LaSalle) im Oktober 2014 zum neuen Schätzer für das gesamte Portfolio, um eine konsistente Einschätzung zu erhalten. JLL bewertete alle Immobilien per 30. September 2014, und die Resultate dieser Schätzungen sind in die Halbjahreszahlen eingeflossen.

Frankreich bleibt der anspruchsvollste Markt für Züblin. Der Markt für Geschäftsliegenschaften in Paris ist durch ein breites Angebot, hohe Leestände und tiefe Mietpreise gekennzeichnet. Deshalb hat das Unternehmen entschieden, die Mietpreise zu senken und so den Vermietungsprozess der bislang leerstehenden, hochwertigen Gebäude zu beschleunigen. Dies beeinflusste den Wert der Liegenschaften und führte zu negativen Bewertungsanpassungen in Frankreich von insgesamt CHF 68 Millionen, was 17% des Portfolios entspricht. Momentan besteht das französische Portfolio aus sechs Liegenschaften mit einem geschätzten Marktwert von CHF 332 Millionen. Mit 62% blieb die Leerstandquote hoch. Das Gebäude „Chaganne“ in Paris wurde nach dem Ende der Berichtsperiode zum aktuellen Schätzwert von EUR 30 Millionen verkauft.

Die Immobilien in der Schweiz wurden in den letzten Jahren umfassend renoviert, und die meisten Gebäude befinden sich an hervorragenden Lagen. Momentan umfasst das Schweizer Portfolio fünf Gebäude mit einer Mietfläche von 28'123 m² und einem Marktwert von CHF 189 Millionen. Am Ende der Berichtsperiode betrug die Leerstandquote 12%. In Deutschland besteht das Kernportfolio aus elf Liegenschaften mit einer Mietfläche von

84'550 m² und einem Marktwert von CHF 139 Millionen. Per 30. September 2014 lag die Leerstandquote bei 11%. Die sieben nicht-strategischen Liegenschaften in den Niederlanden und in Deutschland wiesen per Ende September 2014 einen Wert von CHF 29 Millionen auf. Anfang November wurden zwei Gebäude in den Niederlanden für CHF 15 Millionen verkauft.

Die tieferen Marktwerte in Frankreich kombiniert mit negativen Bewertungsanpassungen in der Schweiz von CHF 1 Million, in Deutschland von CHF 32 Millionen und in den Niederlanden von CHF 2 Millionen führten insgesamt zu einer Bewertungsanpassung von CHF 103 Millionen oder 12.9% des gesamten Portfolios. Der angepasste Portfoliowert per 30. September 2014 beträgt CHF 688 Millionen im Vergleich zu CHF 791 Millionen per 31. März 2014. Die Eigenkapitalquote liegt neu bei 14.9%. Das Loan-to-Value Verhältnis (LTV) veränderte sich von 61.3% auf 68.4% per 30. September 2014.

Rückzahlung der Anleihe im 2015

Nach den Bewertungsanpassungen und aufgrund der Nichteinhaltung der Klausel der Anleihebedingungen über ein konsolidiertes Eigenkapital von mindestens 20% der konsolidierten Aktiven wird Züblin den Inhabern der 4%-Anleihe 2015 ein vorzeitiges Rückkaufangebot unterbreiten. Das Angebot beginnt am 25. November 2014 und wird zum Nominalwert der Anleihe erfolgen. Obligationäre können das Angebot bis zum 12. Januar 2015 annehmen, die Rückzahlung erfolgt per 22. Januar 2015. Neben dem Kredit zur Sicherung der kurzfristigen finanziellen Verpflichtungen hat sich der Hauptaktionär Lamesa auch bereit erklärt, Züblin ein Darlehen zu gewähren, um die Rückzahlung der Anleihe zu finanzieren.

Strategische Schritte

Der Verwaltungsrat hat Massnahmen definiert, um die Kapitalbasis der Gesellschaft zu stärken und wieder eine solide operative und finanzielle Basis für Züblin zu schaffen. Die im Frühjahr angekündigten Verkäufe des Schweizer Portfolios wurden gestoppt. Gleichzeitig wird der Verkauf der fünf verbleibenden nicht-strategischen Liegenschaften, wovon vier in Deutschland und eine in den Niederlanden, weiterverfolgt. Zusätzlich wurde eine Investmentbank beauftragt, einen strategischen Investor für die französische Tochtergesellschaft zu finden.

Ausblick

In den verbleibenden Monaten des Geschäftsjahres 2014/15 wird sich die Gesellschaft hauptsächlich auf die Suche eines Investors für die französische Tochtergesellschaft, die Reduktion der Leerstände sowie die Evaluierung und Umsetzung weiterer strategischer

Massnahmen fokussieren. Dies soll die anschliessende Einleitung neuer Wachstumsschritte erlauben.

Detaillierter Bericht

Der Bericht des ersten Halbjahrs 2014/15 kann von der Website über folgenden Link heruntergeladen werden www.zueblin.ch

Telefonkonferenz für Analysten und Medienvertreter heute um 15.00 CET

Züblin Immobilien Holding AG wird heute im Rahmen einer Telefonkonferenz über die Resultate des ersten Halbjahrs 2014/15 berichten. Die Konferenz wird auf Englisch geführt; die entsprechende Präsentation kann auf der Züblin-Webseite heruntergeladen werden.

Weitere Information

Dr. Iosif Bakaleynik, CEO

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

Tel. +41 44 206 29 39, iosif.bakaleynik@zueblin.ch

Alle Informationen auf www.zueblin.ch

Kurzporträt der Züblin Gruppe

Die Züblin Gruppe investiert in energieeffiziente Büroliegenschaften an erstklassiger Lage.

Die Kernmärkte von Züblin sind die Schweiz, Frankreich und Deutschland. In diesen Ländern konzentriert sich Züblin auf wenige ausgewählte Städte. Der Portfoliowert per 30. September 2014 beträgt CHF 688 Millionen.