

Medienmitteilung

Zürich, 22. Mai 2019

Züblin Immobilien Holding AG veröffentlicht Geschäftsbericht 2018/19

Die Züblin Immobilien Holding AG (Züblin) erzielte im Geschäftsjahr 2018/19 einen Gewinn von CHF 6.2 Mio., was CHF 1.87 pro Aktie entspricht. Züblin erwirtschaftete Mieterträge von CHF 8.1 Mio. und eine Wertsteigerung des Portfolios von CHF 0.6 Mio. Per 31. März 2019 belief sich der Portfoliowert auf CHF 200,9 Mio. und die Eigenkapitalbasis betrug CHF 131,7 Mio., entsprechend einer hohen Eigenkapitalquote von 61,6%.

Positive Ertragslage

Im Geschäftsjahr 2018/19 erzielte die Züblin Immobilien Holding AG (Züblin) einen Gewinn von CHF 6.2 Millionen (Vorjahr: CHF -29.9 Millionen). Der Netto Betriebsertrag steht stabil bei CHF 7.4 Millionen. Die Marktwertänderungen der Anlageliegenschaften in Höhe von CHF 0.6 Millionen sind erneut positiv, liegen jedoch um CHF 0.9 Millionen unter der Vorjahreswertsteigerung. Dies führte zu einem Rückgang des Erfolgs vor Finanzaufwand und Ertragssteuern (EBIT) um CHF 0.8 Millionen auf CHF 3.6 Millionen. Der Erfolg aus fortzuführenden Geschäftsbereichen beläuft sich auf CHF 6.2 Millionen und entspricht einem Anstieg gegenüber der Vorjahresperiode um CHF 5.5 Millionen. Ursächlich hierfür waren Einmaleffekte sowohl im laufenden als auch im Vorjahreszeitraum. Der Erfolg pro Aktie steht bei CHF 1.87.

Wertsteigerung des Immobilienportfolios

Der Gesamtwert des Züblin Immobilienportfolios erhöhte sich in der Berichtsperiode um CHF 0.6 Millionen. Zum 31. März 2019 belief sich der Marktwert der fünf Schweizer Anlageliegenschaften auf CHF 200.9 Millionen.

Die Immobilien-Kennzahlen für das Züblin-Portfolio vermitteln in allen relevanten Kernwerten ein insgesamt solides Bild. So liegt die Leerstandsrate trotz hohem Leerstand in Bern für das Gesamtportfolio bei rund 10% und die Restmietdauer (WALT) von rund vier Jahren unterstreicht die gute Mieter- und Vermietungsqualität. Für das Berner Objekt Arco

West zeigen die laufende Neupositionierung und intensivierete Vermarktung erste Erfolge. Im zweiten Halbjahr 2018/19 wurde ein Mietvertrag über rund 800 Quadratmeter abgeschlossen; der Mietbeginn erfolgt im ersten Quartal des neuen Geschäftsjahres 2019/20. Mit dieser Vermietung sinkt die Leerstandsrate auf rund 9%.

Solide Finanzlage

Zum 31. März 2019 betragen die flüssigen Mittel der Gesellschaft CHF 6.1 Millionen. Das Immobilienportfolio ist mit einer fünfjährigen, revolvingierenden Rahmenfinanzierung in Höhe von CHF 118 Millionen finanziert, wovon lediglich ein Teilbetrag von CHF 65 Millionen beansprucht ist. Daraus ergibt sich eine Belehnungsrate (LTV) des Portfolios von 32%.

Ausschüttung von CHF 1.00 je Namenaktie beantragt

Auf Basis des im Geschäftsjahr 2018/19 erzielten Betriebsergebnisses und der guten Finanzlage wird der Verwaltungsrat der Generalversammlung die Ausschüttung von CHF 1.00 pro Namenaktie aus den Kapitaleinlagereserven beantragen.

Veränderungen in Verwaltungsrat und Geschäftsleitung

Dr. Iosif Bakaleynik hat den Verwaltungsrat darüber in Kenntnis gesetzt, dass er als Präsident zurücktreten und an der kommenden Generalversammlung vom 18. Juni 2019 nicht zur Wiederwahl antreten wird. Der Verwaltungsrat wird der Generalversammlung die Wahl von Dr. Wolfgang Zürcher zum neuen Präsidenten des Verwaltungsrates vorschlagen.

Gleichzeitig kündigte Dr. Bakaleynik seinen bevorstehenden Rücktritt als CEO an. Bis zum Amtsantritt eines Nachfolgers wird er der Geschäftsleitung als CEO weiterhin zur Verfügung stehen. Die Nachfolgeregelung wird soll bis spätestens Ende September 2019 erfolgen.

"Iosif Bakaleynik war in den letzten fünf Jahren treibende Kraft bei der Restrukturierung des Unternehmens", sagt Wolfgang Zürcher. "Züblin verfügt heute über eine solide Basis für ihr Wachstum und erzielt wieder Gewinne."

Zu den wichtigsten Leistungen von Dr. Bakaleynik gehören die umfassende Umstrukturierung und die Rekapitalisierung des Unternehmens mittels Kapitalerhöhung. Nach dem Verkauf der französischen Anlageliegenschaften Ende 2015 wurde 2017 das deutsche Portfolio 2017 veräussert. Heute konzentriert sich das Unternehmen auf Immobilien in der Schweiz. Im Geschäftsjahr 2016/17 kehrte Züblin erstmals seit 2012 wieder zurück in die Gewinnzone.

Der Verwaltungsrat dankt Iosif Bakaleynik für sein grosses Engagement während dieser Transformationsphase und für seine ausgezeichnete Arbeit als Turnaround-Manager.

Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Mit dem Kauf eines Miteigentumsanteils an einer Büro- und Detailhandelsimmobilie in Zürich-Oerlikon, hat Züblin eine erste Immobilienakquisition seit dem Abschluss ihrer Restrukturierung vollzogen. Die Vertragsunterzeichnung und Nutzen-/Lastenübertragung

erfolgte am 15. April 2019. Die vollvermietete Immobilie liegt zentral, direkt am Bahnhof Oerlikon und weist einen Nutzungsmix von Büro-, Detailhandels- und Gastronomieflächen aus. Der Züblin-Anteil von 3'243m² umfasst mehrheitlich Büroflächen sowie 40 von insgesamt 143 Unterniveau-Parkplätzen. Die jährlichen Mietzinseinnahmen des erworbenen Anteils belaufen sich auf CHF 1.1 Millionen, was nach erfolgter Transaktion rund 12% der Mieterträge des Züblin Portfolios entspricht. Über die Einzelheiten der Transaktion haben die Parteien Stillschweigen vereinbart.

Ausblick

Für das neue Geschäftsjahr 2019/20 ist Züblin bestrebt, sein Immobilienportfolio weiter auszubauen. Vor dem Hintergrund des anhaltend anspruchsvollen Marktumfelds, verbunden mit hohen Preisen, sehen sich Verwaltungsrat und Geschäftsleitung darin bestärkt, dass Wachstum einzig über die strikte Fokussierung auf und die sorgfältige Auswahl von Anlagechancen erfolgen kann, damit nachhaltiger Unternehmenserfolg und langfristiger Shareholder Value für die Aktionäre der Züblin entsteht.

* * * * *

Ausführliche Berichterstattung

Der vollständige Jahresbericht 2018/19 kann auf der Züblin-Webseite eingesehen werden: <http://reports.zueblin.ch>

Bilanzpressekonferenz heute um 09:30 Uhr (CET) – Anmeldung zur Teilnahme bitte bis spätestens 09:00 h an investor.relations@zueblin.ch

Die Veranstaltung findet im Hotel Savoy, Zunft-Zimmer 1. Stock, Poststrasse 12, 8001 Zürich statt. Die Präsentation steht auf der Webseite als Download zur Verfügung.

Weitere Informationen:

Roland Friederich, CFO
Züblin Immobilien Holding AG, Klausstrasse 4, CH-8008 Zürich
Tel. +41 44 206 29 39, roland.friederich@zueblin.ch

Zusätzliche Informationen siehe auch www.zueblin.ch

KENNZAHLEN PER 31. MÄRZ 2019

in Mio. CHF

	1.4.2018	1.4.2017
	bis 31.3.2019	bis 31.3.2018
Erfolgsrechnung		
Mietertrag	8.1	8.1
Marktwertveränderung der Anlageliegenschaften	0.6	1.5
EBITDA	3.0	2.9
Erfolg	6.2	-29.3
- aus fortzuführenden Geschäftsbereichen	6.2	0.7
- aus aufgegebenem Geschäftsbereich	-	-29.9
EPRA Eigenkapitalrendite	4.3%	-20.7%
Bilanz		
Anlageliegenschaften	200.9	200.1
Eigenkapital	131.7	128.9
Eigenkapitalquote	61.6%	61.6%
EPRA Eigenkapital	145.0	141.4
EPRA Eigenkapitalquote	67.8%	67.5%
Hypotheken	64.8	65.7
Loan to Value	32.2%	32.8%
Kennzahlen pro Aktie in CHF		
Erfolg der Aktionäre	1.87	-8.82
- aus fortzuführenden Geschäftsbereichen	1.87	0.21
- aus aufgegebenem Geschäftsbereich	-	-9.03
NAV pro Aktie	39.71	38.85
EPRA NAV pro Aktie	43.69	42.63
Börsenkurs	23.10	26.90
Portfolio		
Annualisierter Jahresmietertrag	8.2	8.1
EPRA Mietertragsrendite, netto	3.7%	3.7%
Durchschnittlicher Zinssatz	1.1%	1.1%
Leerstandsquote (monetär)	10.0%	10.5%