

Medienmitteilung

Zürich, 19. Mai 2020

Züblin Immobilien Holding AG veröffentlicht Geschäftsbericht 2019/20

Das Geschäftsjahr 2019/20 der Züblin Immobilien Holding AG stand im Zeichen der weiteren Optimierung. Auf Ebene Portfolio trugen Wachstum und Leerstandsreduktion dazu bei. Im Bereich Verwaltungskosten erfolgte eine weitere Senkung. Im unverändert anspruchsvollen Marktumfeld setzt Züblin weiterhin auf die Einhaltung ihrer eher konservativen Anlagestrategie. Diese baut auf klar definierte Standort-/Lagekriterien, die Konzentration auf ausgewählte Mietersegmente und die Festlegung angestrebter Renditeziele.

Gute Ertragslage

Der Erwerb einer neuen Anlageliegenschaft im April 2019 führte in der Berichtsperiode zusammen mit der Leerstandsreduktion zu einem Anstieg des Netto-Betriebsertrags um CHF 1.1 Mio. auf CHF 8.5 Mio. (Vorjahr: CHF 7.4 Mio.).

Im Bereich Verwaltungskosten führten wesentliche Einsparungen zu einer Reduzierung der Personal- und Verwaltungsaufwendungen von CHF 1.7 Mio. gegenüber dem Vorjahreszeitraum.

Die Bewertung des Immobilienportfolios stand unter dem Einfluss der Unsicherheiten rund um COVID-19. Nach einem Bewertungserfolg von CHF 3.0 Mio. zum Halbjahr, reduzierten sich die Marktwerte zum Stichtag und führten zu einer Minderung auf CHF 0.2 Mio. (Vorjahr 0.6 Mio.).

Der Erfolg vor Ertragssteuern (EBT) erhöhte sich um CHF 2.4 Mio. auf CHF 5.6 Mio.

Auf Grund von steuerlich bedingten Sondereinflüssen im Vorjahr reduzierte sich der Gewinn der Züblin Immobilien Holding AG trotz der vorab dargelegten positiven Entwicklung des Geschäftsjahres 2019/20 von CHF 6.2 Mio. in der Vorjahresperiode auf CHF 4.6 Mio.

Immobilienportfolio

Das Züblin-Portfolio umfasst am 31. März 2020 sechs Büro-Liegenschaften in den Wirtschaftsräumen Zürich (5) und Bern (1). Der Gesamtwert erhöhte sich in der Berichtsperiode im Wesentlichen durch die Neuakquisition in Zürich-Oerlikon und wertmehrende Investitionen um CHF 17.0 Mio. auf CHF 217.9 Mio.

Zum 31. März 2020 belaufen sich die annualisierten Mieterträge auf CHF 9.4 Mio. gegenüber CHF 8.2 Mio. per 31. März 2019. Der Anstieg von CHF 1.2 Mio. ist auf den Erwerb einer zusätzlichen Immobilie sowie auf mehrere Neuvermietungen zurückzuführen. Die

Leerstandsquote hat sich während des Berichtsjahrs von 10.0% auf 8.2% gesenkt, wovon sich 0.8% der Veränderung auf die neu erworbene Liegenschaft zurückführen lassen. Die gewichtete durchschnittliche Vertragslaufzeit (WALT) des Gesamtportfolios beträgt 3.8 Jahre.

Der Immobilienmarkt war auch im Geschäftsjahr 2019/20 geprägt von hoher Nachfrage und tiefen Renditen. Die Entwicklungen rund um COVID-19 und die damit verbundenen Unsicherheiten kurz vor dem Bilanzstichtag führten hingegen zu einer zusätzlichen Risikoprämie. Dabei waren die reinen Büroliegenschaften des Züblin Portfolios in der Stadt Zürich weniger stark betroffen als die Liegenschaften in Bern, Baden und Egg.

Die durch die Schweizer Behörden verhängten Massnahmen treffen auch die Immobilienwirtschaft. In welchem Ausmass MieterInnen in den Züblin Objekten vom Lockdown unmittelbar bzw. auf längere Sicht betroffen sein werden, überprüft das Asset Management laufend. Im Austausch mit betroffenen Mietern wird versucht, ertragsichernde Lösungen zu erarbeiten.

Zum Zeitpunkt der Veröffentlichung dieses Geschäftsberichts ist nicht abschliessend zu ermessen, ob, in welcher Form und in welchem Umfang das Liegenschaften-Portfolio der Züblin betroffen sein wird. Dank guter Mieterstruktur/-Qualität (vgl. Mieterstruktur im Portfolio-Teil) sieht Züblin Einflüsse und ein mögliches Zahlungsausfallrisiko in Folge Lockdown vom 19. März 2020 jedoch im Wesentlichen auf die Mietersegmente Gastronomie, Handel bzw. Sport-/Freizeitaktivitäten beschränkt. Auf diesen Bereich entfallen 8% der jährlichen Mieteinnahmen.

Unverändert tiefe Fremdfinanzierung und solide Finanzlage

Das Anlageportfolio der Züblin ist mit einer fünfjährigen, revolvingierenden Rahmenfinanzierung in Höhe von CHF 118.0 Mio. finanziert. Davon ist lediglich ein Teilbetrag von CHF 72.8 Mio. beansprucht. Dies ergibt eine Belehnungsrate (LTV) des Portfolios von 33%. Zum 31. März 2020 betragen die flüssigen Mittel der Gesellschaft CHF 5.1 Mio.

Nachhaltige Dividendenpolitik angestrebt

Dank guter Betriebsergebnisse und stabiler Finanzlage ist Züblin seit 2018 in der Lage, ihren Aktionären wieder eine Dividende zu entrichten. Der Verwaltungsrat strebt eine nachhaltige und stabile Dividendenpolitik an. Diese beinhaltet, Aktionäre am betrieblich erwirtschafteten Erfolg der Züblin partizipieren zu lassen, jedoch stets ausreichend Mittel für das angestrebte Wachstum zur Verfügung zu haben.

Der Verwaltungsrat wird der Generalversammlung 2020 die Ausschüttung von CHF 1.00 pro Namenaktie aus den Kapitaleinlagereserven beantragen.

Veränderungen in der Geschäftsleitung

Mit dem Abschluss der Restrukturierung und im Zuge der erreichten Stabilisierung des operativen Geschäfts, gab Dr. Iosif Bakaleynik bekannt, seine Verantwortung als CEO mit Wirkung zum 14. Juli 2019 abzugeben. Im Rahmen der Nachfolgeregelung freute sich der Verwaltungsrat, den seit zwölf Jahren in verschiedenen Führungsfunktionen tätigen Roland Friederich, seit 2016 CFO der Züblin, zum CEO/CFO ernennen zu können.

Verwaltungsrat

Der Verwaltungsrat setzt sich aktuell aus Herrn Dr. Wolfgang Zürcher, von der Generalversammlung 2019 zum neuen Präsidenten gewählt, sowie den Mitgliedern Vladislav Osipov und Dr. Markus Wesnitzer zusammen. Das Gremium stellt sich in dieser Form der Generalversammlung 2020 zur Wiederwahl.

Ausblick

Es ist davon auszugehen, dass die Auswirkungen von COVID-19 das Geschäftsjahr 2020/21 der Züblin negativ beeinflussen werden, da eine Verlangsamung der Konjunktur und die daraus resultierenden wirtschaftlichen Einflüsse die Geschäftstätigkeiten bestehender, aber auch potenzieller Mieter beeinflussen werden.

Der Verwaltungsrat und die Geschäftsleitung sind bestrebt, den herausfordernden wirtschaftlichen Rahmenbedingungen mit aktiven, partnerschaftlichen Lösungen zur Sicherung der Ertragsgrundlage zu begegnen. Die Züblin Leitung sieht sich überdies darin bestärkt, an der eingeschlagenen massvollen, auf nachhaltiges Wachstum ausgerichteten Anlagestrategie zum Nutzen aller Aktionäre festzuhalten.

* * * * *

Ausführliche Berichterstattung

Der vollständige Jahresbericht 2019/20 kann auf der Züblin-Webseite eingesehen werden:
<http://reports.zueblin.ch>

Weitere Informationen:

Roland Friederich, CEO/CFO
Züblin Immobilien Holding AG
Hardturmstrasse 76
8005 Zürich

Tel. +41 44 206 29 39, roland.friederich@zueblin.ch oder investor.relations@zueblin.ch

Zusätzliche Informationen siehe auch www.zueblin.ch

KENNZAHLEN PER 31. MÄRZ 2020

in Mio. CHF

	1.4.2019	1.4.2018
	bis 31.3.2020	bis 31.3.2019

Erfolgsrechnung

Mietertrag	9.4	8.1
Netto Betriebsertrag	8.5	7.4
Marktwertveränderung der Anlageliegenschaften	0.2	0.6
EBITDA	6.1	3.0
Erfolg	4.6	6.2
EPRA Eigenkapitalrendite	3.2%	4.3%

Bilanz

Anlageliegenschaften	217.9	200.9
Eigenkapital	133.0	131.7
Eigenkapitalquote	59.1%	61.6%
EPRA Eigenkapital	146.8	145.0
EPRA Eigenkapitalquote	65.3%	67.8%
Hypotheken	72.8	64.8
Loan to Value	33.4%	32.2%

Kennzahlen pro Aktie in CHF

Erfolg der Aktionäre	1.40	1.87
NAV pro Aktie	40.10	39.71
EPRA NAV pro Aktie	44.28	43.69
Börsenkurs	27.80	23.10

Portfolio

Annualisierter Jahresmietertrag	9.4	8.2
EPRA Mietertragsrendite, netto	3.9%	3.7%
Durchschnittlicher Zinssatz	1.0%	1.1%
Leerstandsquote (monetär)	8.2%	10.0%