

Medienmitteilung

Zürich, 5. November 2020

Züblin Immobilien Holding AG: Positives erstes Halbjahr 2020/21

Das erste Halbjahr 2020/21 verlief für die Züblin Immobilien Holding AG (Züblin) fortgesetzt erfolgreich. Der Gewinn per 30. September 2020 belief sich auf CHF 2.0 Mio. EBIT vor Marktwertveränderungen stieg gegenüber dem Halbjahr 2019/20 um CHF 0.3 Mio. (11%) an und beläuft sich auf CHF 3.0 Mio. Der Bilanzwert der sechs Anlageliegenschaften stieg in der Berichtsperiode leicht um CHF 0.1 Mio. auf CHF 218.0 Mio. Die unmittelbar abschätzbaren Einflüsse des Lockdowns vom 19. März 2020 auf die betroffenen Mietersegmente und die Mieterträge erwiesen sich als realistisch und beeinflussten den Liegenschaftserfolg nur geringfügig. Züblin setzt ihr Bestreben fort, ihr gut positioniertes, rentables Portfolio mit guter Mieterstruktur mittels geeigneter Immobilienakquisitionen gezielt zu vergrössern.

Solides Halbjahr

In der Berichtsperiode wurde ein Gewinn vor Marktwertveränderung der Anlageliegenschaften von CHF 2.1 Mio. erwirtschaftet. Dies entspricht einer Erhöhung um CHF 0.6 Mio. (40%) gegenüber der Vorjahrsperiode (CHF 1.5 Mio.). Diese positive Entwicklung steht im Zusammenhang mit den 2019 eingeleiteten Massnahmen zur Optimierung der Kostenstruktur. Der Personalaufwand liess sich um CHF 0.3 Mio. (28%) und der Verwaltungsaufwand nochmals um CHF 0.1 Mio. (18%) senken.

Der Nettobetriebsbeitrag bewegte sich in Höhe von CHF 4.3 Mio. auf Vorjahresniveau.

Die Marktwertveränderungen nach Investitionen betragen in der Berichtsperiode –CHF 0.1 Mio.

Insgesamt reduzierte sich der Erfolg von CHF 4.4 Mio. im Vorjahreszeitraum auf CHF 2.0 Mio. im aktuellen Halbjahr. Das Ergebnis pro Aktie beträgt für die ersten sechs Monate des Geschäftsjahres 2020/21 CHF 0.60.

Stabiles Immobilienportfolio

Das Immobilienportfolio der Züblin umfasste am 30. September 2020 sechs Anlageliegenschaften. Der Gesamtwert des Portfolios lag stabil bei CHF 218.0 Mio. (31. März 2020: CHF 217.9 Mio.).

Die gute Qualität und Mieterstruktur des Portfolios erwiesen sich in der Corona Krise als robust und ergaben wenig Exposition in den durch den Lockdown tangierten Branchen Gastronomie,

Einzelhandel und Freizeit/Sport. Mit den betroffenen Mietern wurden Vereinbarungen für Mietzinsermässigungen im Umfang von rund TCHF 48 getroffen. Dies entspricht 0.5% der annualisierten Mieterträge.

Die krisenbedingten Unsicherheiten im Transaktionsmarkt widerspiegeln sich in den Bewertungen und berücksichtigen die seit März 2020 an nicht Core Lagen ausserhalb der Stadt Zürich enthaltenen Abschläge. Die Marktwerte per 30. September 2019 in Höhe von CHF 220.3 Mio. liessen sich nicht wieder erreichen. Dies betrifft im Wesentlichen die Standorte in Bern, Baden und Egg. Auf diese drei Standorte entfallen 28% des Portfoliowertes.

Die Leerstandsquote lag Ende September 2020 bei 8.8% (31. März 2020: 8.2%). Nach deutlicher Verlangsamung des Vermietungsmarktes im Zusammenhang mit COVID-19 und des Lockdowns ist die Vermarktung unserer Flächenangebote zwischenzeitlich wieder angelaufen und zeigt auch Nachfrage. Ein Fünftel der im Februar 2021 freiwerdenden Teilfläche in der Liegenschaft Zürich, Holbeinstrasse konnte erfolgreich nachvermietet werden.

Die gewichtete durchschnittliche Vertragslaufzeit (WALT) des Gesamtportfolios per Ende September 2020 betrug 3.4 Jahre (31. März 2020: 3.8 Jahre).

Gute Ausgangslage dank gesicherter Finanzlage

Zum 30. September 2020 verfügt die Gesellschaft über flüssige Mittel im Umfang von CHF 1.9 Millionen. Fünf der sechs Anlageliegenschaften sind mit einer langfristigen, revolving Rahmenfinanzierung in Höhe von CHF 118 Millionen finanziert, wovon lediglich ein Teilbetrag von CHF 69 Millionen beansprucht ist. Der im April 2019 erworbene Stockwerkeigentumsanteil wurde vollständig mit Eigenmitteln finanziert. Daraus ergibt sich eine Belehnungsrate (LTV) des Gesamtportfolios von 32%.

Darüber hinaus hat die Generalversammlung der Gesellschaft Kapital in Höhe von CHF 37 Mio. für weiteres Wachstum genehmigt.

Gleichbleibende Dividende für das Geschäftsjahr 2019/20

Die Generalversammlung vom 17. Juni 2020 genehmigte eine Dividende von CHF 1.00 pro Namenaktie aus Kapitaleinlagereserven. Dies entsprach einer Ausschüttungsrendite von 3.6% bezogen auf den Börsenkurs am 31. März 2020. Die Auszahlung der Dividende erfolgte am 23. Juni 2020.

Zuwahl in den Verwaltungsrat

Die Aktionärsgruppe Ketom AG, Wiederkehr Associates AG und Dr. Hans-Rudolf und Ursina Schärli, beantragte die Einberufung einer ausserordentlichen Generalversammlung, um die Wahl eines zusätzlichen Verwaltungsrats zu behandeln. Gemäss ihrer letzten Offenlegungsmeldung vom 16. Mai 2020 vertritt die Gruppe Aktien im Umfang von 10.21% an der Züblin.

Anlässlich der ausserordentlichen Generalversammlung vom 21. Oktober 2020 stimmten die Aktionäre dem durch den Verwaltungsrat unterstützten Antrag zu. Herr David Schärli verfügt über ausgewiesene Expertise im Schweizer Immobilienmarkt und ergänzt das neu vierköpfige Verwaltungsratsgremium damit in idealer Weise.

Ausblick

Wie sich die generellen wirtschaftlichen Unsicherheiten und im Speziellen der Markt für Büroimmobilien in Zukunft entwickeln wird, ist heute nicht absehbar. Es ist zudem anzunehmen, dass sich die angespannte Situation auf dem Büroflächenmarkt nur langsam wieder erholt. Der Transaktionsmarkt liess im zweiten und dritten Quartal 2020 weiterhin anhaltend hohes Anlegerinteresse für qualitativ gute Immobilien an zentralen Lagen erkennen. Das Züblin Portfolio ist in diesem Marktumfeld solide positioniert. Bei der Umsetzung der Wachstumsstrategie wird sich Züblin weiterhin auf die sorgfältige Analyse der im Markt bestehenden Investitionsmöglichkeiten konzentrieren. Zukäufe finden jedoch nur statt, wenn sie im Portfolio zu einem dauerhaften Wertzuwachs führen.

Die sich abzeichnenden Veränderungen in der Arbeitswelt und damit einhergehende neue Konzeptansätze zur Gestaltung von Arbeitsplätzen schaffen Herausforderungen und eröffnen neue Chancen. Die Anliegen der Mieter zu kennen und zeitnah auf ihre wandelnden Bedürfnisse reagieren zu können, erfordert ein enges partnerschaftliches Verhältnis: Züblin wird die Bewirtschaftung ihrer Liegenschaften ab Januar 2021 wieder mit eigenem Personal wahrnehmen.

* * * * *

Ausführliche Berichterstattung

Der vollständige Halbjahresbericht 2020/21 kann auf der Züblin-Webseite mit folgendem Link eingesehen werden: <https://www.zueblin.ch/investor-relations/#geschaeftsberichte>

Medien/Analysten Telefonkonferenz am 5. November 2020 um 09:30 Uhr

Die Präsentation kann auf der Züblin Webseite eingesehen werden.

Für weitere Informationen:

Roland Friederich, CEO / CFO
Züblin Immobilien Holding AG, Hardturmstrasse 76, 8005 Zürich
Tel. +41 44 206 29 39

E-Mail: roland.friederich@zueblin.ch

Zusätzliche Informationen unter www.zueblin.ch

KENNZAHLEN PER 30. SEPTEMBER 2020

in Mio. CHF	1. Halbjahr 2020/21 endend 30.9.2020	1. Halbjahr 2019/20 endend 30.9.2019 (Bilanzbezogene Kennzahlen zum 31.3.2020)	Veränderung in %
Erfolgsrechnung			
Mietertrag	4.7	4.7	0.0
Netto Betriebsertrag	4.3	4.3	0.0
Marktwertveränderung der Anlage- liegenschaften	-0.1	3.0	> - 100
EBITDA	3.0	2.7	11.1
Erfolg vor Marktwertveränderung	2.1	1.5	40.0
Erfolg	2.0	4.4	-54.5
EPRA Eigenkapitalrendite in %	1.4%	3.0%	-1.6
Bilanz			
Anlageliegenschaften	218.0	217.9	0.0
Eigenkapital	131.6	133.0	-1.1
Eigenkapitalquote in %	59.3%	59.1%	0.2
EPRA Eigenkapital	145.8	146.8	-0.7
EPRA Eigenkapitalquote in %	65.7%	65.3%	0.4
Hypotheken	68.9	72.8	-5.4
Loan to Value in %	31.6%	33.4%	-1.8
Kennzahlen pro Aktie in CHF			
Erfolg der Aktionäre	0.60	1.33	-54.9
NAV pro Aktie	39.70	40.10	-1.0
EPRA NAV pro Aktie	43.99	44.28	-0.7
Börsenkurs per Stichtag	29.60	27.80	6.5
Portfolio			
Annualisierter Mietertrag	9.4	9.4	0.0
EPRA Mietertragsrendite, netto in %	3.9%	3.9%	0.0
Durchschnittlicher Zinssatz in %	1.0%	1.0%	0.0
Leerstandsquote (monetär) in %	8.8%	8.2%	0.6