

Zürich, 19. Mai 2021

## **Züblin Immobilien Holding AG veröffentlicht Geschäftsbericht 2020/21**

**Das Geschäftsjahr 2020/21 verlief trotz den Einflüssen der COVID-19 Pandemie und den damit verbundenen wirtschaftlichen Unsicherheiten positiv. Das kleine und solide Portfolio erwies sich in einem allgemein angespannten Marktumfeld dank seiner guten Standort- und Mieterqualität als resilient und die im Herbst 2020 getroffenen Einschätzung erwiesen sich hinsichtlich der Auswirkungen der Pandemie auf den Geschäftsgang der Züblin nachhaltig realistisch. Weitere operative Anpassungen führten zu einem erneut tieferen Verwaltungsaufwand und ermöglichten zudem die Optimierung der Prozesse in den Bereichen Asset- und Property-Management sowie der Flächenvermarktung.**

### **Gute Ertragslage**

Im Geschäftsjahr 2020/21 konnte Züblin ein gutes Unternehmensergebnis erwirtschaften und dieses mit einem Ergebnis von CHF 4.0 Millionen abschliessen. Fortgesetzte operative Optimierungen trugen massgeblich dazu bei, dass der erwartete Rückgang des Ergebnisses auf Grund von Einmaleffekten im Vorjahr im Umfang von CHF 1.0 Millionen auf CHF 0.6 Millionen begrenzt werden konnte.

Der Netto Betriebsertrag sank im Jahresvergleich leicht um 1.2% und liegt bei CHF 8.3 Millionen (Vorjahr CHF 8.5 Millionen). Ursächlich hierfür sind geringere Mieterträge in Folge eines Mieterauszugs in der Holbeinstrasse (CHF 0.2 Millionen) sowie Mietzinsreduktionen im Zusammenhang mit dem pandemiebedingten Lockdown (TCHF 45).

Im operativen Bereich zeigten die im Vorjahr eingeleiteten personellen und organisatorischen Massnahmen Wirkung. Der Personal- und Verwaltungsaufwand liegt um 11.0% (CHF 0.3 Millionen) unter dem Vorjahreswert und beträgt CHF 2.7 Millionen (Vorjahr CHF 3.0 Millionen). Züblin ist schlank und flexibel organisiert und beschäftigt per 31. März 2021 sechs Mitarbeitende. Dank fortgeschrittener Digitalisierung hat sich diese Organisationsstruktur – gerade in Zeiten des Homeoffice - bewährt. Seit dem 1. Januar 2021 werden die Liegenschaften wieder in eigener Regie und mit eigenem Personal bewirtschaftet.

Die aktuelle Bewertung ergab eine positive Marktwertveränderung von CHF 0.3 Millionen (Vorjahr CHF 0.2 Millionen). Dabei profitierten insbesondere die Liegenschaften in der Stadt Zürich von der anhaltend hohen Nachfrage nach guten und zentralen Lagen.

MEDIENMITTEILUNG ZUM JAHRESERGEBNIS 2020/21

Das Finanzergebnis betrug CHF 0.7 Millionen (Vorjahr CHF 0.6 Millionen) und betrifft vor allem die Hypothekarzinsen für die Rahmenfinanzierung. Der Anstieg resultierte aus Einmaleffekten im Vorjahr.

Der Steueraufwand betrifft im Wesentlichen latente Steuern. Im Vorjahr wurde eine Steuer-rückstellung im Umfang von 0.3 Millionen aufgelöst.

**Solide Bilanz – LTV unter 31%**

Die Bilanzsumme belief sich am 31. März 2021 auf CHF 223.0 Millionen mit einer soliden Eigenkapitalquote von 60.0% (Vorjahr 59.1%). Das Immobilienportfolio wurde zum Ende des Geschäftsjahres mit CHF 218.7 Millionen bewertet. Fünf der sechs Anlageliegenschaften sind mit einer im September 2022 auslaufenden Rahmenfinanzierung im Umfang von CHF 118.0 Millionen finanziert. Diese ist per Bilanzstichtag in Höhe von CHF 67.0 Millionen in Anspruch genommen. Dies ergibt eine Belehnungsrate (LTV) von 30.6% (Vorjahr 33.4%). Am Bilanzstichtag betragen die liquiden Mittel CHF 2.2 Millionen. Darüber hinaus verfügt die Gesellschaft über ein von der Generalversammlung genehmigtes Kapital in Höhe von CHF 37 Millionen für ihr weiteres Wachstum.

**Zum Portfolio**

Der Gesamtwert des Züblin Portfolios belief sich am 31. März 2021 auf CHF 218.7 Millionen. Dies entspricht einer geringfügigen Wertzunahme in der Berichtsperiode von 0.4%. Im Portfolio befinden sich unverändert sechs Liegenschaften: fünf im Wirtschaftsraum Zürich, eine in Bern.

Trotz anspruchsvollem Marktumfeld und den COVID-19 Einflüssen beliefen sich die annualisierten Mieteinnahmen auf CHF 8.3 Millionen. Der Rückgang von CHF 1.1 Millionen gegenüber dem Vorjahr ist bedingt durch das Auslaufen des Mietvertrags unseres zweitgrössten Mieters im Objekt Holbeinstrasse in Zürich und den Wegfall der Amortisationskomponente (Mieterausbau). Damit verbunden stieg die Leerstandquote um 7.5% auf 15.7%. Entsprechend lag die gewichtete durchschnittliche Vertragslaufzeit (WALT) am Bilanzstichtag bei 3.8 Jahren bzw. bei über fünf Jahren für unsere fünf grössten Mieter.

Die Unsicherheiten hinsichtlich der Auswirkungen des Homeoffice-Trends zeigten sich bei der Anmietung von Büros. Insbesondere für langfristige Verträge ist bei potenziellen Mietern eine gewisse Zurückhaltung erkennbar. Dennoch gelang es, mehrere Verträge mit erfolgreichen privaten und kantons-/verwaltungs-nahen Unternehmen abzuschliessen. Zudem wurden bauliche Flächenoptimierungen zur Schaffung eines attraktiven Mietangebots umgesetzt. Die Vermarktung des Leerstands an der Holbeinstrasse zeigt erste Teilerfolge. Für die weitere, etagenweise Vermietung an erstklassige Mieter aus den Bereichen Finanzdienstleistungen und medizinische Praxisangebote sind die Verhandlungen fortgeschritten. Teilflächen wurden zudem für Interimsnutzungen zwischenvermietet.

## MEDIENMITTEILUNG ZUM JAHRESERGEBNIS 2020/21

Die behördlich verhängten Massnahmen zur Bekämpfung der COVID-19 Pandemie beeinflussten das Geschäftsjahr der Züblin ab dem ersten Lockdown im Frühjahr 2020. Mit unseren Mietern in den Segmenten Gastronomie sowie Handel und Freizeitaktivitäten konnten tragfähige Lösungen zur nachhaltigen Sicherung der Mietverhältnisse vereinbart werden. Die im ersten Halbjahr 2020/21 getroffenen Einschätzungen und Annahmen waren realistisch und führten dazu, dass die Auswirkungen des zweiten Lockdowns am Ende des Geschäftsjahrs ein unverändertes Bild zeigten und den bereits kommunizierten Umfang von 8% der Mieterträge nicht überschritten haben.

### **Dividende**

Das Betriebsergebnis und die stabile Finanzlage der Züblin erlauben es, an der vom Verwaltungsrat angestrebten stabilen Dividendenpolitik festzuhalten und die Aktionäre am betrieblich erwirtschafteten Erfolg partizipieren zu lassen. Unverändert bleibt auch das Ziel, stets ausreichend verfügbare Mittel für Immobilieninvestitionen zum Ausbau des Portfolios zur Verfügung zu haben.

Die schlanke Management- und Organisationsstruktur der Züblin sowie die intensivierete Zusammenarbeit von Verwaltungsrat und Geschäftsleitung trugen dazu bei, den Herausforderungen des anspruchsvollen Geschäftsjahrs 2020/21 erfolgreich zu begegnen.

### **Verwaltungsrat und Geschäftsleitung**

Mit der Wahl eines zusätzlichen Verwaltungsrats im Rahmen der a.o. Generalversammlung vom 21. Oktober 2020 setzt sich das Gremium aktuell aus vier Mitgliedern zusammen. Herr David Schärli vertritt den zweitgrössten Aktionär (10.21%) der Züblin. Im Übrigen bleibt die Zusammensetzung des Verwaltungsrats unverändert.

Die schlanke Management- und Organisationsstruktur der Züblin sowie die intensivierete Zusammenarbeit von Verwaltungsrat und Geschäftsleitung trugen dazu bei, den Herausforderungen des anspruchsvollen Geschäftsjahrs 2020/21 erfolgreich zu begegnen.

### **Ausblick**

Wenngleich die Einflüsse der Pandemie das operative Geschäft der Züblin nur unwesentlich betroffen haben, gehen wir davon aus, dass das Geschäftsjahr 2021/22 von den Auswirkungen und den sich fortsetzenden gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Veränderungen beeinflusst sein wird. Wir sind jedoch zuversichtlich, dass sich die Konjunktur im weiteren Pandemieverlauf schrittweise erholen kann und unsere Mieter in die Lage bringt, ihre Tätigkeiten stufenweise wieder hochfahren und ihre unternehmerischen Ziele weiterverfolgen zu können.

MEDIENMITTEILUNG ZUM JAHRESERGEBNIS 2020/21

Züblin selbst setzt sich für das angelaufene Geschäftsjahr folgende operativen und strategischen Ziele: zum einen soll mit gezielten Investitionen die Schaffung eines attraktiven Flächenangebots unterstützt und damit der Wert unserer Liegenschaften weiter gesteigert werden. Zum anderen bleibt der weitere Ausbau, d.h. der Ankauf von Bestandsimmobilien zur Vergrößerung des Portfolios, unverändert im Fokus. Die Herausforderungen im anhaltenden Tiefzins- bzw. Hochpreismarktumfeld mit unverändert hoher Nachfrage nach Immobilien an guten, zentralen Lagen in den Schweizer Wirtschaftszentren bleiben hoch. Hinsichtlich Wachstum hält Züblin an ihrer eher konservativ formulierten Strategie fest und investiert nur dann, wenn die vorgegebenen Anlagerichtlinien bezüglich Lagekriterien, Nutzungssegmente und Renditezielen erfüllt sind und die Investitionen langfristig und nachhaltig die Schaffung von Mehrwert für alle Anspruchsgruppen der Gesellschaft unterstützen.

\* \* \* \* \*

**Ausführliche Berichterstattung**

Der Download des vollständigen Geschäftsberichts 2020/21 steht auf der Züblin-Webseite zur Verfügung: <http://reports.zueblin.ch>

**Medien/Analysten Telefonkonferenz am 19. Mai 2021 um 09:00 Uhr**

Die Präsentation kann auf der Züblin Webseite eingesehen werden.

**Kontakt:**

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

E-Mail: [roland.friederich@zueblin.ch](mailto:roland.friederich@zueblin.ch)

Zusätzliche Informationen unter [www.zueblin.ch](http://www.zueblin.ch)

MEDIENMITTEILUNG ZUM JAHRESERGEBNIS 2020/21

**KENNZAHLEN PER 31. MÄRZ 2021**

in Mio. CHF	<b>1.4.2020</b>	1.4.2019
	<b>bis 31.3.2021</b>	bis 31.3.2020
<b>Erfolgsrechnung</b>		
Mietertrag	9.2	9.4
Netto Betriebsertrag	8.3	8.5
Marktwertveränderung der Anlageliegenschaften	0.3	0.2
EBITDA	5.7	6.1
Erfolg	4.0	4.6
EPRA Eigenkapitalrendite	2.7%	3.2%
<b>Bilanz</b>		
Anlageliegenschaften	218.7	217.9
Eigenkapital	133.7	133.0
Eigenkapitalquote	60.0%	59.1%
EPRA Eigenkapital	148.3	146.8
EPRA Eigenkapitalquote	66.5%	65.3%
Hypotheken	66.9	72.8
Belehnungsrate (LTV)	30.6%	33.4%
<b>Kennzahlen pro Aktie in CHF</b>		
Erfolg der Aktionäre	1.21	1.40
NAV pro Aktie	40.33	40.10
EPRA NAV pro Aktie	44.73	44.28
Börsenkurs	26.60	27.80
<b>Portfolio</b>		
Annualisierter Jahresmietertrag	8.3	9.4
EPRA Mietertragsrendite, netto	3.4%	3.9%
Durchschnittlicher Zinssatz	1.1%	1.0%
Leerstandsquote (monetär)	15.7%	8.2%