

Zürich, 19. Mai 2022

## **Ad hoc-Mitteilung gemäss Art. 53 KR**

### **Züblin Immobilien Holding AG – Veröffentlichung Geschäftsbericht 2021/22**

**Züblin darf auf ein erfolgreiches Geschäftsjahr 2021/22 zurückblicken. Massgeblich dazu beigetragen haben gute Vermietungserfolge sowie die Aufwertung des Liegenschaften-Portfolios im Rahmen der Neubewertung zum Geschäftsjahre. Wachstum durch Immobilienzukäufe war im unverändert anspruchsvollen Marktumfeld für zentral gelegene Geschäftsliegenschaften in Schweizer Wirtschaftszentren aufgrund weiter rückläufiger Renditen im Rahmen der vorgegebenen Züblin Anlagerichtlinien nicht realisierbar. Der Fokus der Investitionen lag daher primär auf der weiteren Optimierung des Flächenangebots, das heisst, auf der Schaffung modular ausgestaltbarer Raumkonzepte zur Erhöhung der Arbeitsplatzflexibilität sowie auf gezielten Massnahmen zur laufenden Verbesserung der Nachhaltigkeit unserer Bestandsliegenschaften.**

#### **Portfolio – Leerstandsquote halbiert**

Am 31. März 2022 belief sich der Gesamtwert des Portfolios auf CHF 225.1 Millionen. Die Erhöhung des Werts unserer Liegenschaften von 2.9% gegenüber Vorjahr entspricht CHF 6.4 Millionen. Beigetragen haben dazu Investitionen (CHF 1.0 Millionen), das Marktumfeld sowie die Vermietungserfolge, die sich in der tieferen Leerstandsquote zeigen. Diese betrug am Stichtag 7.9% (Vorjahr 15.7%). Die gewichtete durchschnittliche Vertragslaufzeit (WALT) lag bei 3.5 Jahren (Vorjahr 3.8). Am Bilanzstichtag beliefen sich die annualisierten Mieterträge auf CHF 9.1 Millionen. Der Anstieg von rund 10% gegenüber dem Vorjahr (+CHF 0.8 Millionen) ergab sich im Wesentlichen aus der Wiedervermietung des gesamten Objektes Holbeinstrasse 22 in Zürich.

Das unverändert aus sechs Liegenschaften bestehende Portfolio weist neben guter Standort- auch hohe Mieterqualität aus. Diese konnte im Zuge erfolgreicher Vermietungen im Objekt Holbeinstrasse an Mieter aus den Bereichen Asset Management, Treuhand und Sportmedizin nochmals substanziell verbessert werden. Gleiches gilt für die beiden vollvermieteten Liegenschaften Hardturmstrasse und Hofwiesenstrasse in Zürich-Oerlikon. Im direkt gegenüber dem Bahnhof Oerlikon gelegenen Objekt konnten zwei langjährig bestehende Mietverträge um

MEDIENMITTEILUNG ZUM JAHRESERGEBNIS 2021/22

weitere fünf bzw. zehn Jahre verlängert werden. Im Geschäftshaus Torre in Baden gelang es, Flächen im Zuge von Zusammenlegungen attraktiver zu gestalten und in der Folge erfolgreich langfristig zu vermieten. Für die Büro- und Gewerbeliegenschaft in Egg bei Zürich erfolgte die Repositionierung einer Grossfläche in ein neues, modulares, auch kleinteilig vermietbares Flächenkonzept. Nach anfänglich erfreulichen und zügig voranschreitenden Gesprächen mit einem erfolgreichen Anbieter von LifeScience Dienstleistungen kam es Ende 2021 in unserer Berner Liegenschaft Morgenstrasse 136 leider unerwartet zum Abbruch der Verhandlungen. Ausschlaggebend dafür war die Umsetzbarkeit der zeitlich ambitionierten Ziele des Interessenten hinsichtlich Mieterausbau der im Rohbau angebotenen Flächen.

Das Züblin-Portfolio blieb über die Dauer der Einflüsse der COVID-19 Pandemie auch in der Berichtsperiode lediglich im Mietersegment Gastronomie betroffen. Die auf dieses Segment entfallenden Mieterträge belaufen sich auf 3.4%. Im Zuge der Vermarktung unserer Flächen zeichnete sich jedoch ab, dass der anfängliche Homeoffice Trend post-Pandemie weiter bestehen bleibt und es zu einer merklichen Verlagerung hin zu hybriden Arbeitsplatzformen kommt. Standortqualität und Flexibilität des Flächenangebots sind daher aus Sicht des Mieters die primären Entscheidungskriterien für die Anmietung neuer Büroflächen. Diesbezüglich sieht Züblin ihr Portfolio weiterhin gut positioniert.

**Ertragslage – Steigerung des Gewinns um 50%**

Das vergangene Geschäftsjahr 2021/22 verlief erfolgreich. Der Gewinn erreichte CHF 6.0 Millionen und lag damit um 50% über dem Vorjahr (CHF 4.0 Millionen). Dieser Steigerung liegt im Wesentlichen die höhere Bewertung der Anlageliegenschaften zu Grunde. Massgeblich trugen die Stabilisierung des Portfolios durch Halbierung der Leerstandsquote, die gute Verfassung des Marktes sowie die Qualität des Portfolios zum Bewertungsgewinn vor latenten Steuern in Höhe von CHF 5.2 Millionen bei.

Der Betriebserfolg aus Vermietung sank während der Wiedervermietungsphase der Liegenschaft Holbeinstrasse/Zürich erwartungsgemäss um 4.8 % auf CHF 7.9 Millionen (Vorjahr CHF 8.3 Millionen). Einmalige Sondereffekte im Umfang von CHF 0.4 Millionen im Bereich der Personal- und Verwaltungsaufwendungen führten zum Anstieg von CHF 2.7 auf CHF 3.2 Millionen.

Die Rendite auf das eingesetzte Eigenkapital erhöhte sich von 3.0% im Vorjahr auf 4.4%. Der Konzerngewinn 2021/22 entspricht einem Gewinn pro Aktie von CHF 1.80 (Vorjahr CHF 1.21).

MEDIENMITTEILUNG ZUM JAHRESERGEBNIS 2021/22

**Solide Bilanz – Langfristige Kapitalzusage durch erneuerte Rahmenfinanzierung**

Im Geschäftsjahr 2021/22 erhöhte sich die Bilanzsumme um 3.4% und liegt bei CHF 230.6 Millionen. Dabei nahm der Wert des Immobilienportfolios aufgrund von Investitionen und Neubewertungserfolgen um CHF 6.4 Millionen zu und lag am 31. März 2022 bei CHF 225.1 Millionen. Die Eigenkapitalbasis liegt weiterhin solide bei 59.2% (Vorjahr 60.0%). Die Belehnungsquote (LTV) sank zum Stichtag auf 29.7% (Vorjahr 30.6%).

Im Rahmen der Ausschreibung der Ende September 2022 auslaufenden Rahmenfinanzierung konnte bereits Ende März 2022 die Finanzierung im Rahmen eines neuen Kreditvertrags zu tieferen Konditionen für weitere sieben Jahre gesichert und damit die gute und vertrauensvolle Zusammenarbeit mit unserer bestehenden Hausbank fortgesetzt werden. Die neue Rahmenfinanzierung bietet über die Laufzeit flexible Zinsbindungen zwischen einem Monat und sieben Jahren. Der stichtagsbezogene durchschnittliche Effektivzinssatz reduziert sich von 1.1% auf 0.8%. Neben dieser Rahmenfinanzierung im Umfang von CHF 100 Millionen, verfügt die Gesellschaft weiterhin über ein von der Generalversammlung genehmigtes Kapital in Höhe von CHF 37 Millionen.

**Dividende – Fortgesetzte Ausschüttungspolitik**

Der Konzerngewinn 2021/22 erlaubt, die stabile Dividendenpolitik fortzusetzen und die Aktionäre weiterhin am erwirtschafteten Erfolg der Gesellschaft teilhaben zu lassen. Die Ausschüttung von CHF 1.00 pro dividendenberechtigter Namenaktie stellt zudem sicher, dass ausreichend verfügbare Mittel für Immobilienanlagen in der Gesellschaft verbleiben.

Der Verwaltungsrat beantragt der Generalversammlung 2022 die steuerfreie Ausschüttung von CHF 1.00 pro dividendenberechtigter Namenaktie aus den gesetzlichen Kapitaleinlagereerven.

**Ausblick**

Wo immer erforderlich und möglich, wird das Flächenangebot unseres Bestandsportfolios auf die Anforderungen des Marktes ausgerichtet. Bei Flächen mit Optimierungspotenzial – sei es die zeitgemässe Anpassung auf die sich verändernden Mieterbedürfnisse oder die weitere Förderung der Nachhaltigkeit unserer Büro- und Gewerbeliegenschaften – werden wir aktiv und investieren mit dem Ziel, die Flächenqualität des Portfolios zu fördern sowie die Werterhaltung und Wertmehring unserer Objekte bestmöglich zu gewährleisten.

MEDIENMITTEILUNG ZUM JAHRESERGEBNIS 2021/22

Es ist davon auszugehen, dass der Schweizer Immobilienmarkt für Investoren auch im Geschäftsjahr 2022/23 der Züblin attraktiv bleibt und die Hochpreissituation dementsprechend anhalten wird. In diesem Marktumfeld ist nachhaltiges und stabiles Wachstum durch Zukäufe von anlagerichtlinienkonformen Liegenschaften weiterhin anspruchsvoll.

\* \* \* \* \*

**Ausführliche Berichterstattung**

Der Download des vollständigen Geschäftsberichts 2021/22 steht auf der Züblin-Webseite zur Verfügung: <http://reports.zueblin.ch>

**Medien/Analysten Telefonkonferenz am 19. Mai 2022 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) oder [investor.relations@zueblin.ch](mailto:investor.relations@zueblin.ch)

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

MEDIENMITTEILUNG ZUM JAHRESERGEBNIS 2021/22

## KENNZAHLEN PER 31. MÄRZ 2022

in Mio. CHF	<b>1.4.2021 bis 31.3.2022</b>	1.4.2020 bis 31.3.2021	Veränderung in %
<b>Erfolgsrechnung</b>			
Mietertrag	8.5	9.2	-7.6
Betriebsertrag aus Vermietung	7.9	8.3	-4.8
Marktwertveränderung der Anlage- liegenschaften	5.2	0.3	>100
EBITDA	4.9	5.7	-14.0
Gewinn	6.0	4.0	50.0
Eigenkapitalrendite in %	4.4	3.0	1.4
<b>Bilanz</b>			
Anlageliegenschaften	225.1	218.7	2.9
Eigenkapital	136.5	133.7	2.1
Eigenkapitalquote in %	59.2	60.0	-0.8
Hypotheken	66.9	66.9	0.0
Loan to Value in %	29.7	30.6	-0.9
<b>Kennzahlen pro Aktie in CHF</b>			
Gewinn der Aktionäre	1.80	1.21	48.8
NAV pro Aktie	41.17	40.33	2.1
EPRA NRV pro Aktie	46.36	44.73	3.6
Börsenkurs per Stichtag	26.80	26.60	0.8
<b>Portfolio</b>			
Annualisierter Mietertrag	9.1	8.3	9.6
EPRA Mietertragsrendite, netto in %	3.8	3.4	0.4
Durchschnittlicher Effektivzinssatz in %	0.8	1.1	-0.3
Leerstandsquote (monetär) in %	7.9	15.7	-7.8