



Dr Iosif Bakaleynik, Präsident des Verwaltungsrats und CEO

Thomas Wapp, CFO und COO

## Brief an unsere Aktionäre

**Sehr geehrte  
Aktionärinnen  
und Aktionäre**

**Sehr geehrte  
Damen und Herren**

Züblin Immobilien Holding AG (Züblin) erzielte im Rahmen ihres vor ein paar Monaten initiierten Turnarounds signifikante Fortschritte. Das Kerngeschäft mit Büroliegenschaften in der Schweiz und in Deutschland wurde gestärkt, während die belastenden Aktivitäten in Frankreich aufgegeben wurden. Die kommende Rekapitalisierung der Gesellschaft, welche voraussichtlich bis im Dezember abgeschlossen sein dürfte, sollte unter Berücksichtigung der operativen Fortschritte und dem künftigen Potential von Züblin beurteilt werden. Die Transaktion wird die Eigenkapitalbasis zurück auf ein solides Niveau bringen und eine neue, nachhaltige Wachstumsphase in den Kernmärkten im deutschsprachigen Europa ermöglichen.

**EBIT von CHF 9.5 Millionen**

Die Mieteinnahmen aus dem gestrafften Portfolio beliefen sich im ersten Halbjahr 2015/16 auf CHF 9.3 Millionen, rund CHF 2 Millionen weniger als in der Vorjahresperiode. Der Rückgang ist auf Liegenschaftsverkäufe sowie den Einfluss des CHF/EUR Wechselkurses zurückzuführen. Die Leerstandquote reduzierte sich in der Schweiz auf 12.8% (vormals 13.6%) und auf 7.2% (vormals 8.4%) im strategischen Portfolio in Deutschland. Diese operativen Verbesserungen und das Marktumfeld führten zu positiven Neubewertungseffekten in der Höhe von CHF 4.4 Millionen bestätigt. Damit erhöhte Züblin den EBIT auf CHF 9.5 Millionen im Vergleich zu einem EBIT von CHF –28.2 Millionen vor einem Jahr, der damals durch substanzielle Bewertungsanpassungen der Anlageliegenschaften beeinträchtigt wurde. Der Ertrag aus fortgeführten Geschäftsbereichen verbesserte sich ebenfalls substanziell. Statt einem Verlust von CHF 46.8 Millionen wie in der Vorjahresperiode resultierte im ersten Halbjahr 2015/16 ein Nettogewinn von CHF 3.0 Millionen. Einmalkosten im Zusammenhang mit dem Rückzug aus Frankreich beeinflussten das konsolidierte Resultat negativ und führen zu einem konsolidierten Verlust von CHF 23.6 Millionen.

**Rückzug aus dem französischen Markt abgeschlossen**

In der Berichtsperiode wurde der Rückzug aus dem französischen Markt abgeschlossen. Wie geplant hat Züblin einen strategischen Investor für ihre französische Tochtergesellschaft Züblin Immobilière France gefunden und die verbleibende Beteiligung an der französischen Gesellschaft abgeschrieben. Der Ausstieg und die damit verbundene Transaktion führten zu Kosten von CHF 26.6 Millionen. Davon entfielen CHF 15.1 Millionen auf die Ausbuchung von Währungsdifferenzen und Cashflow-Absicherungen, welche den Net Asset Value (NAV) jedoch nicht tangierten.

**Vorwärtsstrategie führt zu messbaren Verbesserungen**

Wir sind zuversichtlich, dass Züblin nach den ausserordentlichen und negativen Entwicklungen der vergangenen Quartale die Talsohle durchschritten hat und auf dem richtigen Weg ist, um wieder zu einer attraktiven Immobiliengesellschaft zu werden. Der Verwaltungsrat konzentriert sich weiterhin auf die Umsetzung der neuen Strategie, die aus drei Kernelementen besteht. Der erste Schritt, die Konzentration auf Kernkompetenzen, steht mit dem Rückzug aus Frankreich und dem fortgeschrittenen Verkauf der nicht-strategischen Liegenschaften kurz vor der erfolgreichen Umsetzung. Momentan ist das Management damit beschäftigt, die Ziele der Phase zwei zu erreichen, nämlich die Stabilisierung der Kernaktivitäten und der finanziellen Lage von Züblin. Dies sollte es dem Unternehmen ermöglichen, die dritte Phase einzuläuten und Wachstum in den Zielmärkten von Züblin zu generieren.

**Robuste Kernmärkte**

In der Schweiz und in Deutschland sind die Immobilienmärkte nach wie vor stabil und bieten gutes langfristiges Potential. Es wird erwartet, dass Büroliegenschaften in der Schweiz in den kommenden Monaten solide Cash Flows abwerfen. Das gilt insbesondere, sofern sich die Liegenschaften an einer guten Lage befinden und in einem guten Zustand sind. Das Züblin-Portfolio erfüllt diese Anforderungen und die in der Berichtsperiode erzielten Fortschritte untermauern diesen Trend. In Deutschland sind Geschäftsliegenschaften nach wie vor attraktiv, da die Wirtschaft gut läuft und in allen ökonomischen Schlüsselregionen des Landes eine solide Nachfrage herrscht.

## **Ausserordentliche Generalversammlung genehmigt Kapital- Restrukturierungsmassnahmen**

Die Generalversammlung vom Juni genehmigte eine Kapitalerhöhung von CHF 71.7 Millionen. Aufgrund der hohen Volatilität an den Kapitalmärkten Ende August und Anfang September entschied sich der Verwaltungsrat, die Transaktion zu verschieben. Da gemäss geltendem Schweizer Recht eine ordentliche Kapitalerhöhung jedoch innerhalb von drei Monaten nach Genehmigung durchgeführt werden muss, berief der Verwaltungsrat eine ausserordentliche Generalversammlung ein, um die Kapitalmassnahmen nochmals genehmigen zu lassen. Am 29. Oktober 2015 versammelten sich die Züblin-Aktionäre erneut und genehmigten einen Kapitalschnitt durch die Herabsetzung des Nominalwertes jeder Aktie, gefolgt von einer Kapitalerhöhung von CHF 71.7 Millionen zur Stärkung der Bilanz. Zudem genehmigte die Generalversammlung die Schaffung von genehmigtem Kapital in Höhe von CHF 37.3 Millionen bis zum 28. Oktober 2017, um allfällige künftige Akquisitionen zu finanzieren.

## **Abschluss des Bezugsrechts- angebots vor Jahresende**

Mit der Lancierung der ordentlichen Kapitalerhöhung wird das Aktienkapital der Gesellschaft durch Ausgabe von 1'433'387'664 neuen Aktien mit einem Nominalwert von CHF 0.05 je Aktie um CHF 71.7 Millionen erhöht. Der Bezugspreis für jede neue Aktie beträgt CHF 0.05. Alle bestehenden Aktionäre erhalten Bezugsrechte zum Kauf von 24 neuen Aktien für jede gehaltene Aktie. Die Bezugsrechte werden vom 13. November bis zum 24. November 2015 an der SIX Swiss Exchange handelbar sein und können bis zum 26. November 2015, 12.00 Uhr MEZ, ausgeübt werden. Der Hauptaktionär von Züblin, Lamesa, garantiert die Kapitalerhöhung vollständig.

## **Bilanzveränderungen**

Am 30. September 2015 betrug der Net Asset Value (NAV) CHF 0.32 pro Aktie und der Marktwert des strategischen Portfolios lag bei CHF 323.2 Millionen. Die ausstehende Anleihe in Höhe von CHF 35.3 Millionen wurde im Juli 2015 zurückbezahlt. Zudem verlängerte Lamesa sein Aktionärsdarlehen bis zum Abschluss der geplanten Kapitalerhöhung. Mit der Rückzahlung dieses Darlehens wird sich die Zinsbelastung verringern und die finanzielle Situation von Züblin weiter verbessern.

## **Ausblick 2015/16**

Der Fokus in der zweiten Jahreshälfte 2015/16 liegt auf einer erfolgreichen Kapitalerhöhung, der weiteren Umsetzung der neuen Strategie und der Stärkung des Kernportfolios in der Schweiz und in Deutschland. Wir sind zuversichtlich, dass diese Massnahmen das Unternehmen stabilisieren und es Züblin erlauben, in den kommenden Jahren Werte für seine Aktionäre zu schaffen.



Dr Iosif Bakaleynik

Präsident des Verwaltungsrats  
und Chief Executive Officer



Thomas Wapp

Chief Financial Officer  
und Chief Operating Officer