



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) hat die ersten sechs Monate des laufenden Geschäftsjahrs 2016/17 mit einem positiven Ergebnis abgeschlossen und kehrt damit erstmals seit März 2012 wieder in die Gewinnzone zurück. Neben einer sehr guten Performance in der Immobilienbewirtschaftung und dem positiven Marktumfeld haben dazu insbesondere die in 2014 eingeleiteten und nun umgesetzten Restrukturierungsmassnahmen beigetragen. Damit ist die Basis geschaffen, den Unternehmenswert nachhaltig zu stärken.

Rückkehr in die Gewinnzone

Die Züblin Gruppe erzielte erstmals seit März 2012 wieder einen Gewinn in der Höhe von CHF 8.7 Mio. Infolge eines erfolgreichen Vermietungsgeschäfts wuchs der Mietertrag um 1.5% auf CHF 9.5 Mio. Diese Entwicklung sowie das anhaltend freundliche Marktumfeld führten zu positiven Bewertungseffekten von CHF 6.3 Mio. resp. CHF 4.9 Mio. nach Steuern. Der Verwaltungsaufwand betrug CHF 2.7 Mio. und liegt dank Kosteneinsparungen rund 11% tiefer als im Vorjahr. Insbesondere die umgesetzten Restrukturierungsmaßnahmen führten zu einem um CHF 4.7 Mio. tieferen Nettofinanzaufwand, welcher mit CHF 2.0 Mio. zu Buche schlug. Der Erfolg aus den Geschäftsbereichen Schweiz und Deutschland erhöhte sich um CHF 5.7 Mio. auf CHF 8.7 Mio.; dies entspricht CHF 2.63 pro Aktie. Dem gegenüber steht ein Vorjahresverlust von CHF 23.6 Mio. unter Berücksichtigung des aufgegebenen Geschäftsbereichs Frankreich.

Immobilienportfolio in soliden Märkten

Der Gesamtwert des Immobilienportfolios betrug per 30. September 2016 CHF 338.0 Mio. Insgesamt erhöhte sich der Marktwert des Portfolios um 2.1% bzw. CHF 6.3 Mio., wobei CHF 3.5 Mio. auf die Schweiz und CHF 2.8 Mio. auf Deutschland entfielen. Damit betrug der Portfoliowert CHF 199.5 Mio. für die Schweizer und CHF 138.5 Mio. für die deutschen Immobilien. In beiden Ländern profitiert die Gesellschaft von der aktuell hohen Nachfrage nach Immobilieninvestitionen. Zudem hatte der gute Vermietungsmarkt für Büroflächen in Deutschland einen positiven Einfluss auf die Bewertungen.

Der Leerstand des Portfolios per 30. September 2016 liegt nach wie vor unter 10%, stieg gegenüber dem 31. März 2016 jedoch um 0.9%-Punkte auf 9.9%.

In der Schweiz verbesserte sich die Leerstandsquote der fünf Büroliegenschaften von 12.4% auf 11.7%. Mit Ausnahme des Objektes Arco West in Bern, verfügen alle Liegenschaften über eine gute Standortqualität und haben eine solide Mieterstruktur. Sie sind mit einer Leerstandsquote von insgesamt 0.9% sehr gut vermietet. Arco West wird aktuell einer eingehenden Analyse unterzogen, auf deren Basis eine mögliche Neupositionierung erfolgt.

Das deutsche Portfolio besteht aus zwölf Liegenschaften (davon elf Büroliegenschaften) und verzeichnet aktuell eine Leerstandsquote von 8.6%. Neuvermietungen verringerten die Leerstände um 2.7%-Punkte. und diverse Mietvertragsverlängerungen führten zu einer Verbesserung der durchschnittlichen Mietvertragsdauer. Zu einer Erhöhung um 4,9%-Punkte führte einzig der Auszug eines Grossmieters in der Liegenschaft Hamburg Albert-Einstein-Ring. Dank der anhaltend grossen Nachfrage nach Büroflächen sowie bedingt durch das erfolgreiche Asset Management, weist das deutsche Portfolio eine niedrige Leerstandsquote aus, dabei sind neun Liegenschaften voll vermietet bzw. verzeichnen nur geringe Leerstände.

Net Asset Value von CHF 29.39 pro Aktie

Das positive Ergebnis führt zum Stichtag zu einem deutlichen Anstieg des Net Asset Value (NAV) auf CHF 29.39 gegenüber CHF 26.98 per 31. März 2016. Die Eigenkapitalquote beträgt 26.8%. Ebenfalls zum Stichtag betrug der Aktienkurs CHF 18.50 und widerspiegelt damit einen Abschlag von 37% zum NAV. Die Gesellschaft ist überzeugt, dass die positiven Auswirkungen der umgesetzten Restrukturierungsmaßnahmen diesen Abschlag in Zukunft reduzieren werden. Zum Ende der Berichtsperiode lag der LTV bei 61.5%.

Veränderungen in der Gruppen- leitung

Nach der erfolgreichen Stabilisierung des Geschäftsgangs ist das Krisenmanagement bei Züblin abgeschlossen und die Gesellschaft kann nun die Zukunftsplanung einleiten. Daher wird Dr. Iosif Bakaleynik wie bereits angekündigt sein bisheriges Doppelmandat als Präsident des Verwaltungsrates und CEO beenden und sich fortan ausschliesslich auf das Präsidium konzentrieren. Aktuell läuft die Suche nach einem neuen CEO, der die operative Leitung der Züblin übernimmt. Bis dahin bleibt Dr. Bakaleynik als CEO im Amt. Wie ebenfalls bereits veröffentlicht, verlässt der bisherige CFO/COO, Thomas Wapp, das Unternehmen. Die Aufgabe des Finanzchefs (CFO) als Mitglied der Gruppenleitung übernimmt per 1. Dezember 2016 Roland Friederich, der bisherige Leiter Rechnungswesen der Gruppe sowie Leiter Finanzen und Controlling der deutschen Tochtergesellschaften. Mit dieser internen Lösung ist ein nahtloser Übergang sichergestellt.

Ausblick Geschäftsjahr 2016/2017

Der Verwaltungsrat ist überzeugt, dass Züblin nach den ersten Erfolgen der umgesetzten Restrukturierungsmassnahmen auf dem richtigen Weg für das angestrebte Wachstum ist. Infolge der aktuell hohen Nachfrage nach Büroimmobilien im deutschsprachigen Europa wird die Gruppe ihre Tätigkeit mit der erforderlichen Sorgfalt angehen, um eine nachhaltige und wertgenerierende Entwicklung der Gesellschaft sicherzustellen.



Dr Iosif Bakaleynik
Präsident des Verwaltungsrats
und Chief Executive Officer



Thomas Wapp
Chief Financial Officer
und Chief Operating Officer