

# Anmerkungen

## 1. Mietertrag

in Tausend CHF	Schweiz	Frankreich	Deutschland	Niederlande	Total
<b>1. Halbjahr 2010/2011</b>					
Mietertrag in Berichtswährung	7 755	16 216	13 680	8 429	<b>46 080</b>
Mietertrag in Lokalwährung	7 755	11 841	9 989	6 155	
<b>1. Halbjahr 2011/2012</b>					
Mietertrag in Berichtswährung	7 928	13 404	11 607	6 681	<b>39 620</b>
Mietertrag in Lokalwährung	7 928	11 103	9 615	5 534	
Veränderung zu Vorjahr in Lokalwährung	173	-738	-374	-621	
davon:					
- Käufe	0	0	0	0	
- Verkäufe	-2 023	0	-316	-401	
- Leerstand und Mietvertragsanpassung	2 196	-738	-58	-220	

Die Reduktion des Mietertrags um CHF 6,5 Mio. (Vorjahr: Abnahme von CHF 7,4 Mio.) erklärt sich hauptsächlich durch die in den letzten Geschäftsjahren getätigten Verkäufe und die Entwicklung des Euro-Kurses.

## 2. Ergebnis aus Verkauf von Anlageliegenschaften

in Tausend CHF	1.4.2011 bis 30.9.2011	1.4.2010 bis 30.9.2010
Verkaufserlös	35 849	-
Marktwert der letzten Bewertung	-38 644	-
<b>Ergebnis aus dem Verkauf von Anlageliegenschaften</b>	<b>-2 795</b>	-

In den vergangenen sechs Monaten wurden sieben Anlageliegenschaften (Vorjahr: keine) verkauft, wovon drei in Deutschland und vier in den Niederlanden. Die Transaktionen stehen in Zusammenhang mit der angepassten Strategie, aufgrund der die Züblin Gruppe sich auf das Segment Büro in drei Ländern und wenigen Städten konzentriert. Der Verlust von CHF 2,8 Mio. betrifft hauptsächlich eine Liegenschaft.

### 3. Liegenschaftsaufwand

in Tausend CHF	1.4.2011 bis 30.9.2011	1.4.2010 bis 30.9.2010
Liegenschaftssteuern	-214	-255
Rechtskosten	-127	-65
Debitorenverluste	46	-97
Externe Verwaltung	-294	-203
Heiz- und Nebenkosten	-2 125	-1 957
Sonstiger Liegenschaftsaufwand	-729	-919
<b>Total Liegenschaftsaufwand</b>	<b>-3 443</b>	<b>-3 496</b>

### 4. Verwaltungsaufwand

in Tausend CHF	1.4.2011 bis 30.9.2011	1.4.2010 bis 30.9.2010
Personal und Verwaltungsrat	-2 823	-3 504
Bewertung	-112	-207
Revision	-269	-271
Rechts- und Steuerberatung	-205	-238
Sonstige Steuern	-271	-199
Abschreibungen	-78	-73
Externe Buchhaltung und IT	-449	-490
Sonstige Beratung und Investor-Relations	-438	-558
Sonstiger Verwaltungsaufwand	-212	-32
<b>Total Verwaltungsaufwand</b>	<b>-4 857</b>	<b>-5 572</b>

Während der ersten sechs Monate der Berichtsperiode konnten die Verwaltungskosten im Vergleich zur Vorjahresperiode um CHF 0,7 Mio. resp. um 13% gesenkt werden. Die Reduktion fand grösstenteils beim Personalaufwand infolge Veränderungen in der Gruppenleitung statt.

## 5. Finanzaufwand und -ertrag

in Tausend CHF	1.4.2011 bis 30.9.2011	1.4.2010 bis 30.9.2010
<b>Finanzaufwand</b>		
Hypothekarzinsen	-19 047	-23 610
Zinsaufwand und Kapitalkosten	-1 443	-1 351
Zinsaufwand 4% Anleihe Züblin Immobilien Holding AG	-437	-
Zinsaufwand Pflichtwandelanleihe Züblin Frankreich	-116	-203
<b>Total Finanzaufwand</b>	<b>-21 043</b>	<b>-25 164</b>
<b>Finanzertrag</b>		
Zinsertrag	340	44
Währungsdifferenzen <sup>1</sup>	2 342	1 086
<b>Total Finanzertrag</b>	<b>2 682</b>	<b>1 130</b>
<b>Total Nettofinanzaufwand</b>	<b>-18 361</b>	<b>-24 034</b>

<sup>1</sup> Darin enthalten ist ein Ertrag CHF 0,6 Mio. aus der Ausbuchung von Währungsdifferenzen im Eigenkapital der sechs Subholding-Gesellschaften Züblin Investment G1 bis G6 infolge deren Liquidation.

**Finanzaufwand**

Der Finanzaufwand verminderte sich in der ersten Hälfte des laufenden Geschäftsjahrs um CHF 4,2 Mio. auf CHF 21,0 Mio. (Vorjahr CHF 25,2 Mio.). Die Veränderung hat verschiedene Gründe. Positiv beigetragen haben namentlich die verminderten Hypothekarzinsen aufgrund der vorausgegangenen Verkäufe von Anlageliegenschaften, ein Schuldenabbau sowie die Entwicklung des Euro-Kurses.

**Finanzertrag**

Die Züblin Gruppe verzeichnete einen Finanzertrag von CHF 2,7 Mio. (Vorjahr CHF 1,1 Mio.). Der Anstieg des Finanzertrags im Vergleich zum Vorjahr um CHF 1,6 Mio. ist grösstenteils auf Währungsdifferenzen inzwischen vollständig zurückbezahlter kurzfristiger Darlehen in Euro zurückzuführen.

**6. Anlageliegenschaften****1. Halbjahr 2011/2012**

in Tausend CHF	Schweiz	Frankreich	Deutschland	Niederlande	Total
<b>Bilanzwert per 31.3.2011</b>	<b>337 560</b>	<b>405 067</b>	<b>360 494</b>	<b>178 909</b>	<b>1 282 030</b>
Käufe	0	0	0	0	0
Wertvermehrende Investitionen	7 575	3 049	5 038	591	16 253
Verkäufe	0	0	-7 663	-30 981	-38 644
Positive Marktwertanpassung der Anlageliegenschaften	17 691	1 503	2 555	0	21 749
Negative Marktwertanpassung der Anlageliegenschaften	-8 116	-4 224	-4 795	-5 053	-22 188
Währungsdifferenzen	0	-26 032	-23 226	-11 835	-61 093
<b>Bilanzwert per 30.9.2011</b>	<b>354 710</b>	<b>379 363</b>	<b>332 403</b>	<b>131 631</b>	<b>1 198 107</b>
- davon als «Anlageliegenschaften» bilanziert	354 710	379 363	265 225	131 631	1 130 929
- davon als «Anlageliegenschaften zum Verkauf bestimmt» bilanziert	0	0	67 178	0	67 178
Bewertung der externen Bewerter <sup>1</sup>	354 710	379 363	332 403	131 631	1 198 107

<sup>1</sup> Der Bericht der unabhängigen Schätzer (Wüest & Partner [CH + DE], BNP Paribas [FR] und Troostwijk [NL]) für die Bewertungen per 30. September 2011 ist auf den Seiten 56 bis 61 aufgeführt.

Die Veränderung des Bestands der Anlageliegenschaften von CHF 1 282,0 Mio. auf neu CHF 1 198,1 Mio. wird durch die folgenden Punkte erklärt:

- Im vergangenen Halbjahr wurden Investitionen im Umfang von CHF 16,3 Mio. (gesamtes Vorjahr CHF 50,2 Mio.) getätigt. Die wertvermehrenden Umbauten fanden grösstenteils an den Anlageliegenschaften in der Schweiz, in Frankreich und in Deutschland statt.
- Dagegen haben die Verkäufe im Umfang von CHF 38,6 Mio. (gesamtes Vorjahr CHF 93,9 Mio.) den Bestand vermindert. Die Verkäufe wurden in Deutschland und in den Niederlanden getätigt und stehen im Zusammenhang mit der Umsetzung der Strategie der Züblin Gruppe.
- Die leicht negative Marktwertanpassung über das ganze Portfolio von CHF 0,4 Mio. (gesamtes Vorjahr CHF 17,0 Mio.). Während Züblin in der Schweiz eine Aufwertung von 2,8% verzeichnen konnte, gab es Abwertungen in Frankreich und in Deutschland von je 0,7% und in den Niederlanden von 3,7%.
- Die negative Entwicklung des Wechselkurses CHF/EUR hat ebenfalls mit CHF 61,1 Mio. (gesamtes Vorjahr CHF 94,2 Mio.) zur Minderung des Werts der Anlageliegenschaften beigetragen.

Der Brandversicherungswert der Anlageliegenschaften beläuft sich auf CHF 1 187,1 Mio. (Vorjahr: CHF 1 275,1 Mio.).

Geschäftsjahr 2010/2011

in Tausend CHF	Schweiz	Frankreich	Deutschland	Niederlande	Total
<b>Bilanzwert per 31.3.2010</b>	<b>372 800</b>	<b>438 230</b>	<b>422 247</b>	<b>203 713</b>	<b>1 436 990</b>
Käufe	0	0	0	0	0
Wertvermehrende Investitionen	35 765	2 853	9 361	2 198	50 177
Verkäufe	-77 743	0	-16 126	0	-93 869
Positive Marktwertanpassung der Anlageliegenschaften	18 164	7 322	4 319	4 052	33 857
Negative Marktwertanpassung der Anlageliegenschaften	-11 426	-4 158	-22 278	-13 039	-50 901
Währungsdifferenzen	0	-39 180	-37 029	-18 015	-94 224
<b>Bilanzwert per 31.3.2011</b>	<b>337 560</b>	<b>405 067</b>	<b>360 494</b>	<b>178 909</b>	<b>1 282 030</b>
- davon als «Anlageliegenschaften» bilanziert	337 560	405 067	352 040	167 140	1 261 807
- davon als «Anlageliegenschaften zum Verkauf bestimmt» bilanziert	0	0	8 454	11 769	20 223
<b>Überleitung Marktwert zum Bilanzwert 31.3.2011</b>					
Bewertung der externen Bewerter <sup>1</sup>	337 560	405 067	363 162	183 787	1 289 576
Wertanpassung Anlageliegenschaften zum Verkauf <sup>2</sup>	0	0	-2 668	-4 878	-7 546
<b>Bilanzwert per 31.3.2011</b>	<b>337 560</b>	<b>405 067</b>	<b>360 494</b>	<b>178 909</b>	<b>1 282 030</b>

<sup>1</sup> Der Bericht der unabhängigen Schätzer (Wüest & Partner [CH + DE], BNP Paribas [FR] und Troostwijk [NL] für die Bewertungen per 31. März 2011 ist im Geschäftsbericht 2010/2011 ersichtlich.

<sup>2</sup> Gegenüber den Bewertungen der externen Bewerter per Stichtag wurden von der Gesellschaft weitere Wertanpassungen vorgenommen. Diese resultierten aus vor dem Bilanzstichtag abgeschlossenen Verkaufsverträgen, die jedoch noch nicht in der Bewertung des externen Bewerter berücksichtigt wurden.

## 7. Aktienkapital

### Aktienkapital

	Anzahl	in Tausend CHF
<b>Ausgegebene Aktien zu nom. CHF 1.00 per 31.3.2010</b>	<b>59 724 486</b>	<b>59 724</b>
Keine Kapitalveränderungen im Geschäftsjahr 2010/2011	–	–
<b>Ausgegebene Aktien zu nom. CHF 1.00 per 31.3.2011</b>	<b>59 724 486</b>	<b>59 724</b>
Keine Kapitalveränderungen im 1. Halbjahr 2011/2012	–	–
<b>Ausgegebene Aktien zu nom. CHF 1.00 per 30.9.2011</b>	<b>59 724 486</b>	<b>59 724</b>

Die Generalversammlung vom 1. Juli 2011 stimmte dem Antrag des Verwaltungsrats, keine Dividende auszuschütten und keine Nennwertrückzahlung vorzunehmen, zu.

### Eigene Aktien

	Anzahl	in Tausend CHF
<b>Bestand eigener Aktien per 31.3.2010</b>	<b>627 432</b>	<b>3 017</b>
Kauf eigener Aktien	1 256 263	4 775
Verkauf eigener Aktien	–1 426 100	–5 604
Wertschriftenergebnis eigener Aktien		–401
<b>Bestand eigener Aktien per 31.3.2011</b>	<b>457 595</b>	<b>1 787</b>
Kauf eigener Aktien	627 288	2 164
Verkauf eigener Aktien	–385 006	–1 343
Wertschriftenergebnis eigener Aktien		–114
<b>Bestand eigener Aktien per 30.9.2011</b>	<b>699 877</b>	<b>2 494</b>

**8. Zukünftige vertragliche  
Fälligkeiten**

in Tausend CHF	Bilanzwert	Zins	< 1 Jahr Amortisation	Zins	1 bis 5 Jahre Amortisation	Zins	> 5 Jahre Amortisation
Hypotheken	787 238	19 400	29 941	40 413	757 297	0	0
Anleihe und Pflichtwandelanleihe	53 884	2 864	0	9 182	50 000	743	0
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2 338	0	2 338	0	0	0	0
Derivative Finanzinstrumente	50 779	16 006	0	30 702	0	637	0
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	18 402	0	14 774	0	0	0	3 628
<b>Total per 30.9.2011</b>	<b>912 641</b>	<b>38 270</b>	<b>47 053</b>	<b>80 297</b>	<b>807 297</b>	<b>1 380</b>	<b>3 628</b>
Hypotheken	882 202	24 337	89 114	68 470	772 216	371	20 872
Pflichtwandelanleihe	5 714	923	0	3 693	0	385	0
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1 991	0	1 991	0	0	0	0
Derivative Finanzinstrumente <sup>1</sup>	32 349	14 914	0	16 484	0	-47	0
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	38 095	239	37 327	0	0	0	768
<b>Total per 31.3.2011</b>	<b>960 351</b>	<b>40 413</b>	<b>128 432</b>	<b>88 647</b>	<b>772 216</b>	<b>709</b>	<b>21 640</b>

<sup>1</sup> Derivative Finanzinstrumente werden netto ausgewiesen.

In den nächsten zwölf Monaten werden CHF 47,0 Mio. (Vorjahr CHF 128,4 Mio.) der ausgewiesenen Verbindlichkeiten fällig. Davon betreffen CHF 29,9 Mio. (Vorjahr CHF 89,1 Mio.) Hypotheken, die im Rahmen der normalen Geschäftstätigkeit verlängert werden sollen.

9. Derivative Finanzinstrumente

	in Tausend CHF	Kontraktwert 30.9.2011	Kontraktwert 31.3.2011	Wiederbe- schaffungswert 30.9.2011	Wiederbe- schaffungswert 31.3.2011
<b>Cash Flow Hedges</b>					
	1 bis 12 Monate	153 297	67 400	-2 789	-1 211
	1 bis 3 Jahre	161 091	130 310	-10 185	-3 217
	3 bis 5 Jahre	323 239	367 726	-33 111	-20 912
	mehr als 5 Jahre	212 127	200 000	-4 694	-5 489
	<b>Total Cash Flow Hedges</b>	<b>849 754</b>	<b>765 436</b>	<b>-50 779</b>	<b>-30 829</b>
	- davon Verbindlichkeiten			-50 779	-32 349
	- davon Guthaben			0	1 520

Nachweis der Cash Flow Hedges  
im Eigenkapital

	in Tausend CHF	2011/2012	2010/2011
	Reserve für Cash Flow Hedges der Aktionäre der Züblin Immobilien Holding AG	-22 964	-34 674
	Reserve für Cash Flow Hedges der Anteile ohne beherrschenden Einfluss	-8 394	-13 603
	<b>Total Reserve für Cash Flow Hedges im Eigenkapital per 1.4.</b>	<b>-31 358</b>	<b>-48 277</b>
	Neubewertung	-24 478	-746
	In der Erfolgsrechnung als Zinsaufwand erfasst	7 107	19 094
	Veränderung laufender und latenter Steuern	-737	-1 429
	<b>Total Reserve für Cash Flow Hedges im Eigenkapital per 30.9. / 31.3.</b>	<b>-49 466</b>	<b>-31 358</b>
	- davon Aktionäre der Züblin Immobilien Holding AG	-37 917	-22 964
	- davon Anteile ohne beherrschenden Einfluss	-11 549	-8 394



Die Züblin Gruppe benutzt Zinssatz-Swaps zur Reduzierung der Cashflow-Risiken, die aus variablen Zinsverbindlichkeiten entstehen. Im vergangenen Halbjahr wurden zwei neue Swap-Positionen, beginnend am 30. März 2012 bzw. 5. Juli 2012, abgeschlossen. Diese sollen dann auslaufende Swaps ersetzen.

Mit Ausnahme eines Swaps sind alle bestehenden Swaps gemäss den Anforderungen von IAS 39 effektiv. Die Veränderungen der Bewertungen der effektiven Swaps werden über die Gesamtergebnisrechnung erfasst. Die Veränderung des ineffektiven Teils der Cash Flow Hedges von CHF -0,2 Mio. (Vorjahr CHF 0,0 Mio.) wurde über die Erfolgsrechnung erfasst.

Zahlungen auf Zinssatz-Swaps und Zinszahlungen für die Hypotheken erfolgten gleichzeitig.

Devisenoptionen

in Tausend CHF	Kontraktwert 30.9.2011	Kontraktwert 31.3.2011	Wiederbe- schaffungs- wert 30.9.2011	Wiederbe- schaffungs- wert 31.3.2011
1 bis 12 Monate	0	n.a.	0	n.a.
1 bis 3 Jahre	0	n.a.	0	n.a.
3 bis 5 Jahre	14 000	n.a.	862	n.a.
<b>Total Devisenoptionen</b>	<b>14 000</b>	<b>n.a.</b>	<b>862</b>	<b>n.a.</b>
- davon Guthaben			862	n.a.

Die Züblin Gruppe sichert einen Teil der künftigen Geldflüsse in anderer als der Funktionalwährung ab. Die entsprechenden positiven Wiederbeschaffungswerte werden in der Bilanz unter den derivativen Finanzinstrumenten ausgewiesen. Die Bewertungsgewinne und -verluste werden in der Erfolgsrechnung erfasst.

**Total Derivative Finanzinstrumente**

in Tausend CHF	Kontraktwert 30.9.2011	Kontraktwert 31.3.2011	Wiederbe- schaffungswert 30.9.2011	Wiederbe- schaffungswert 31.3.2011
Total Cash Flow Hedges	849 754	765 436	-50 779	-30 829
Total Devisenoptionen	14 000	0	862	0
<b>Total Derivative Finanzinstrumente</b>	<b>863 754</b>	<b>765 436</b>	<b>-49 917</b>	<b>-30 829</b>
- davon Verbindlichkeiten			-50 779	-32 349
- davon Guthaben			862	1 520

## 10. Hypotheken

### Übersichtstabelle Hypotheken per 30.9.2011

in Tausend CHF	Schweiz	Frankreich	Deutschland	Niederlande	Total	%
<b>Zinsfestschreibung</b>						
1 bis 12 Monate	193 720	275 890	87 993	77 510	635 113	81%
1 bis 3 Jahre	0	0	0	0	0	0%
3 bis 5 Jahre	0	0	152 125	0	152 125	19%
mehr als 5 Jahre	0	0	0	0	0	0%
<b>Total</b>	<b>193 720</b>	<b>275 890</b>	<b>240 118</b>	<b>77 510</b>	<b>787 238</b>	<b>100%</b>
davon						
– langfristige Hypotheken					709 849	
– kurzfristige Hypotheken					30 364	
– zum Verkauf gehaltene Hypotheken					47 025	
<b>Durchschnittliche Zinssätze</b>	<b>0,67%</b>	<b>2,24%</b>	<b>4,24%</b>	<b>3,48%</b>	<b>2,60%</b>	
<b>Zinsfestschreibung unter Berücksichtigung der Swaps</b>						
1 bis 12 Monate	56 950	0	13 509	46 134	116 593	15%
1 bis 3 Jahre	0	77 884	25 804	0	103 688	13%
3 bis 5 Jahre	96 770	105 879	200 805	31 376	434 830	55%
mehr als 5 Jahre	40 000	92 127	0	0	132 127	17%
<b>Total</b>	<b>193 720</b>	<b>275 890</b>	<b>240 118</b>	<b>77 510</b>	<b>787 238</b>	<b>100%</b>
<b>Durchschnittliche Zinssätze</b>	<b>3,41%</b>	<b>4,59%</b>	<b>5,39%</b>	<b>5,15%</b>	<b>4,60%</b>	
<b>Vertragsfälligkeit der Hypotheken</b>						
1 bis 12 Monate	0	0	0	25 102	25 102	4%
1 bis 3 Jahre	193 720	218 691	0	31 377	443 788	56%
3 bis 5 Jahre	0	57 199	240 118	21 031	318 348	40%
mehr als 5 Jahre	0	0	0	0	0	0%
<b>Total</b>	<b>193 720</b>	<b>275 890</b>	<b>240 118</b>	<b>77 510</b>	<b>787 238</b>	<b>100%</b>
<b>Marktwert der Hypotheken</b>						
Festhypotheken	0	0	158 228	25 503	183 731	23%
Variable Hypotheken	195 696	264 361	93 714	55 684	609 455	77%
<b>Total</b>	<b>195 696</b>	<b>264 361</b>	<b>251 942</b>	<b>81 187</b>	<b>793 186</b>	<b>100%</b>

Übersichtstabelle Hypotheken  
per 31.3.2011

in Tausend CHF	Schweiz	Frankreich	Deutschland	Niederlande	Total	%
<b>Zinsfestschreibung</b>						
1 bis 12 Monate	194 120	295 059	107 286	124 134	720 598	82%
1 bis 3 Jahre	0	0	0	0	0	0%
3 bis 5 Jahre	0	0	161 604	0	161 604	18%
mehr als 5 Jahre	0	0	0	0	0	0%
<b>Total</b>	<b>194 120</b>	<b>295 059</b>	<b>268 890</b>	<b>124 134</b>	<b>882 202</b>	<b>100%</b>
davon						
– langfristige Hypotheken					793 088	
– kurzfristige Hypotheken					70 192	
– zum Verkauf gehaltene Hypotheken					18 922	
<b>Durchschnittliche Zinssätze</b>	<b>0,79%</b>	<b>1,66%</b>	<b>4,22%</b>	<b>3,53%</b>	<b>2,47%</b>	
<b>Zinsfestschreibung unter Berücksichtigung der Swaps</b>						
1 bis 12 Monate	97 350	0	0	72 114	169 464	19%
1 bis 3 Jahre	0	97 383	36 470	0	133 853	15%
3 bis 5 Jahre	96 770	174 267	232 420	52 020	555 476	63%
mehr als 5 Jahre	0	23 409	0	0	23 409	3%
<b>Total</b>	<b>194 120</b>	<b>295 059</b>	<b>268 890</b>	<b>124 134</b>	<b>882 202</b>	<b>100%</b>
<b>Durchschnittliche Zinssätze</b>	<b>2,87%</b>	<b>4,55%</b>	<b>5,32%</b>	<b>5,04%</b>	<b>4,45%</b>	
<b>Vertragsfälligkeit der Hypotheken</b>						
1 bis 12 Monate	0	0	0	74 168	74 168	8%
1 bis 3 Jahre	194 120	50 841	0	49 966	294 926	33%
3 bis 5 Jahre	0	220 809	268 890	0	489 699	56%
mehr als 5 Jahre	0	23 409	0	0	23 409	3%
<b>Total</b>	<b>194 120</b>	<b>295 059</b>	<b>268 890</b>	<b>124 134</b>	<b>882 202</b>	<b>100%</b>
<b>Marktwert der Hypotheken</b>						
Festhypotheken	0	0	167 421	32 040	199 461	22%
Variable Hypotheken	196 602	305 899	112 744	94 347	709 592	78%
<b>Total</b>	<b>196 602</b>	<b>305 899</b>	<b>280 165</b>	<b>126 387</b>	<b>909 053</b>	<b>100%</b>

Im vergangenen Halbjahr wurden Hypotheken im Umfang von CHF 21,1 Mio. neu finanziert und im Umfang von CHF 71,4 Mio. zurückbezahlt. Das Hypothekarportfolio der Züblin Gruppe umfasst sowohl variable als auch festverzinsliche Darlehen. Per 30. September 2011 beliefen sich die festverzinslichen Hypotheken auf CHF 183,7 Mio. (Vorjahr CHF 199,5 Mio.). In den langfristigen Hypotheken sind Vertragsabschlusskosten in der Höhe von CHF 2,5 Mio. (Vorjahr CHF 2,5 Mio.) berücksichtigt worden.

Die Hypotheken enthalten teilweise Covenants, die unter anderem das Einhalten gewisser Finanzkennzahlen (Gesamtschuld/EBITDA, Zinsdeckungsgrad, Loan to Value [LTV] und Eigenkapitalquote) vorsehen. Die Finanzkennzahlen variieren pro Land und Darlehensvertrag; nachfolgend eine Übersicht für die einzelnen Länder.

	Schweiz	Frankreich	Deutschland	Niederlande
<b>30.9.2011</b>				
Gesamtschuld/EBITDA	13.5	–	13.75	–
Zinsdeckungsgrad	1.5	1.15 – 1.5	1.4	1.0 – 1.5
Loan to Value	70%	70% – 75%	70%	66% – 75%
Eigenkapitalquote	30%	–	25%	–

Züblin überwacht die Einhaltung der Finanzkennzahlen laufend und erstellt Sensitivitätsanalysen mit den wesentlichen Faktoren wie Erfolg, Zinsbelastung und Bewertung der Liegenschaften. Die Verletzung einer Finanzkennzahl hat je nach Vertrag unterschiedliche Konsequenzen, führt in einer ersten Phase jedoch typischerweise zu einer Erhöhung des Zinssatzes bzw. zu einer schnelleren Amortisation der Hypothek. Danach hat die Gesellschaft normalerweise eine bestimmte Zeit, um diese Verletzung wieder zu korrigieren. Falls nach diesem Zeitraum die Verletzung nicht korrigiert werden konnte, verlangt die Bank im Normalfall eine schnellere Amortisation oder eine (Teil-)Rückzahlung der Hypothek. Während der Berichtsperiode waren die Finanzkennzahlen der Züblin Gruppe eingehalten.

Die folgende Tabelle gibt eine Zusammenfassung der Werte der für Hypotheken verpfändeten Anlageliegenschaften:

in Tausend CHF	30.9.2011	31.3.2011
Buchwert der belasteten Anlageliegenschaften	824 740	944 471
Beanspruchte Kredite bzw. Deckung	593 518	688 083

Im Rahmen der Konsortialfinanzierung wurden alle auf den Schweizer Immobilien lastenden Schuldbriefe bei der UBS als Agentin hinterlegt. Sofern die im Konsortialkreditvertrag vereinbarten Bedingungen (Trigger-Covenants) nicht mehr eingehalten werden, erfolgt die Sicherungsübereignung der Schuldbriefe in Höhe von CHF 136,8 Mio. (Vorjahr CHF 136,8 Mio.) an die Darlehensgeber.

Im Zusammenhang mit Hypotheken wurden teilweise zukünftige Mietzinsforderungen für Liegenschaften, Versicherungsansprüche für Liegenschaften und Aktien von Tochtergesellschaften ergänzend zu den hypothekarischen Belastungen als Sicherheiten abgetreten.

#### 11. 4% Anleihe 11/15

in Tausend CHF	Nominalwert	Kurs in %	Marktwert	Effektiver Zinssatz in %
<b>Per 30.9.2011</b>	50 000	102,75%	51 375	4,50%
<b>Per 31.3.2011</b>	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.

Im ersten Halbjahr gab die Züblin Immobilien Holding AG eine 4% Anleihe über CHF 50,0 Mio. heraus, die an der SIX Swiss Exchange gehandelt wird. Die Anleihe hat eine Laufzeit von vier Jahren und diente dem Abbau kurzfristiger Darlehen sowie der Refinanzierung verschiedener Hypotheken.

Die abgezogenen Transaktionskosten werden nach der Amortized-Cost-Methode über die Laufzeit abgeschrieben. Der effektive Zinsaufwand der Anleihe setzt sich zusammen aus dem Coupon zuzüglich der anteiligen Abschreibung der Transaktionskosten.

#### 12. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Zum heutigen Zeitpunkt sind keine Ereignisse nach dem Bilanzstichtag bekannt.